

# CONCURSO PROVINCIAL DE ANTEPROYECTOS

## PLAN MAESTRO Y URBANIZACIÓN DE 44,5 ha General Pico – La Pampa

### PRIMER RONDA DE CONSULTAS

FECHA: 22-4-2022

#### Consulta 1

- 1 – Se solicita se explicita con mayor precisión el nivel de diseño a alcanzar en las plazas y paseos.
- 2- Se solicita más precisiones sobre la “Futura Urbanización Casa Propia”. Tamaño de lotes, precisiones sobre un aparente boulevard con estacionamientos, áreas verdes, etc. Sería útil para dar respuestas adecuadas a ese borde.
- 3- En “Futura Urbanización Casa Propia”, hacia la calle 300 la distancia entre líneas municipales es de 26 mts. ¿Esto es correcto? Se deberá mantener esta distancia en toda la calle 300?

#### Respuesta 1

- 1- Se requiere alcanzar un nivel de anteproyecto, con propuesta funcional de los espacios verdes y de equipamiento/mobiliario urbano de diseño propio o con imágenes de referencia.  
Se indica en las Bases en los puntos C y D del inciso 3.3 y en el inciso 1.7.2 -LAMINA 3
- 2- No existen más precisiones sobre la futura urbanización Casa Propia más que la diagramación de manzanas dispuesta en el archivo base y la Ordenanza 471/21.
- 3- Si, esto es correcto. No es necesario respetar esa distancia en toda la calle 300.

#### Consulta 2

Con respecto al punto 3.3 el apartado de D) habla de desarrollar equipamientos a nivel de anteproyecto. La consulta es: al desarrollar el anteproyecto de equipamientos se deben desarrollar plantas, cortes, vistas, renders o el nivel de aproximación es solo volumétrico.

#### Respuesta 2

Se debe proponer equipamiento/mobiliario en vías públicas y en espacios verdes. El mismo puede ser desarrollado o diseñado por los participantes con los elementos gráficos que considere necesarios y que muestren mejor la propuesta. Pueden ser propios o imágenes de referencia.  
Ver en Bases, inciso 1.7.2 -LAMINA 3

### Consulta 3

1- Podrán aportar más especificaciones de las viviendas que se construirán en los lotes?

Tamaños, volumetrías, etc.

Para poder diseñar apropiadamente conjuntos y agrupamientos de terrenos y también para estimar volumetrías urbanas.

2- Asimismo, aportar más especificaciones sobre los conjuntos habitacionales. Tipos de viviendas, cantidad de niveles, etc.

### Respuesta 3

No hay especificaciones sobre cómo serán las viviendas en los diferentes lotes, es uno de los objetivos de este concurso definir las volumetrías máximas de cada tipología a través de los indicadores urbanísticos que propongan.

Ver en Bases, inciso 3.4 Puntos c) d) e).

### Consulta 4

1-Cuál es el motivo de la diferenciación de superficie de Vivienda TIPO A y Vivienda TIPO B? Ambas tipologías de viviendas serán construidas por el IPAV, o alguna de ellas puede estar destinada a otro tipo de construcción, por ejemplo, asignación de terrenos para construcción propia?

2- El número de láminas no deberá superar las 4 unidades indefectiblemente?

3- En base al pedido de indicadores urbanísticos; qué criterios se pueden tomar para definir la densidad/altura máxima de la Vivienda Colectiva? Existe algún prototipo desarrollado por el IPAV que sea conveniente tener en cuenta?

### Respuesta 4

1- Las tipologías de terrenos responden a diferentes requerimientos de la Promotora. No está establecido aun de qué manera se desarrollarán.

Podrían ser viviendas con prototipos existentes o a desarrollar en un futuro concurso, venta de lotes a particulares con o sin prototipo de vivienda u otros.

2- No podrán ser más de 4 láminas. Ver Bases, inciso 1.7.2.

3- No existe ningún prototipo a tener en cuenta. La densidad y alturas máximas las propone cada equipo participante.

### Consulta 5

1-Referido a punto 1.4.2 Condiciones

Si mantengo una relación de trabajo con una persona integrante del cuerpo de Jurado.

a-¿A dónde y cómo debo dirigirme o manifestarlo?

b- Al removerlo del cuerpo de Jurado ¿queda habilitado para participar del mismo?

2-Referido a punto 1.9 Retribuciones

a-¿el cobro del premio es contra factura?

b- De no ser así ¿por qué el autor tiene que estar inscripto en Ingresos Brutos antes de la fecha que se anuncia el concurso?

3-Referido a punto 3.1 Terreno a intervenir

Se solicita dejar un espacio libre de 24.10 metros de ancho por el largo de la parcela (superficie 20.022,09 m2) sobre Avda. Brunengo, que la Municipalidad solicita para extender colectora 308 (R. Goyeneche)

a- ¿no se puede intervenir ése área?

b-¿se puede tomar parte, para diseñarlo e incluirlo como espacio verde?

4-Referido a punto 3.1 Terreno a intervenir

En cuanto a la futura urbanización "casa propia" Ordenanza 471/21

¿Hay plano parcelario y/o de proyecto de arquitectura que se pueda consultar?

5-Referido a punto 3.4 Programa de necesidades

Según apartado c) y d) sugiere medidas de lados mínimos de lotes de 12 y 13 metros.

Mientras que en Código Urbanístico para PC3 RE2 el lado mínimo es 20 metros y sobre Corredor Troncal Norte (CTN) 25 metros.

¿Se puede incumplir el código urbanístico?

### **Respuesta 5**

**1-a.** Cualquier integrante del cuerpo de jurados que no desee participar como jurado de este concurso, sea el motivo que fuere, deberá informarlo antes del 16 de mayo a la Asesoría vía mail a la siguiente dirección: concursopmugp@gmail.com

**1-b.** Si

**2-a.** Si

**3-a.b.** Se espera que dicha restricción de ocupación se integre a la propuesta como un espacio intervenido y no como uno remanente, teniendo en cuenta que las funciones que aloje podrán ser de carácter transitorio. Ver Bases, inciso 3.4

**4-** No. Solo existe la ordenanza 471/21 que establece que el sector de la futura urbanización Casa Propia pasa a estar encuadrado dentro del polígono PC4 y se le otorga unidad territorial RM1 (Residencial Mixta). En cuanto al corredor Calle 300, por la misma ordenanza, queda establecido como CA300 en dicho sector.

Adjuntamos ordenanza 471/21.

**5-** Se deberá dar definición a nuevos indicadores urbanísticos. Ver Bases, inciso 3.3 punto a).

### **Consulta 6**

1-Siendo dos integrantes se pueden declarar como autores.

2- En el desarrollo de la Vivienda Tipo A y B cuántos dormitorios, baños, etc. ¿Qué lleva cada tipología? o es libre?

3- La vivienda colectiva que cantidad de ambientes / dormitorios lleva? y ¿cuántas plantas o altura máxima ? o es libre?

4- El tamaño de las parcelas para Vivienda tipo A es de 12 x 25 m. y para el tipo B es de 13 x 30m. ¿Se pueden variar las medidas de las parcelas? ¿Hasta cuánto?

### **Respuesta 6**

**1-** Si

**2-** No es necesario desarrollar el programa de la vivienda, solamente una volumetría de máxima que se define con los indicadores urbanísticos que propongan.

**3-** No es necesario desarrollar el programa de la vivienda, solamente una volumetría de máxima que se define con los indicadores urbanísticos que propongan.

**4-** Las dimensiones de las parcelas pueden variar. Los limitantes son el resto de las condiciones a cumplir, como las superficies mínimas y cantidad mínima de unidades de vivienda de cada tipología.

#### **Consulta 7**

En 3.3 "Puntos a desarrollar." Se solicita dar definición a nuevos indicadores urbanísticos que permitan la realización y ordenamiento de los diferentes sectores propuestos.

En el caso de los corredores de borde (Calle 300, Isidoro Brunengo y Circunvalación), se deberán respetar y mantener los ya establecidos por código?

O también se podrán proponer y modificar los indicadores de los frentes que dan a los corredores en el sector a intervenir?

#### **Respuesta 7**

Se pueden proponer nuevos indicadores urbanísticos de los corredores de borde o mantener los establecidos.