

**CONCURSO PROVINCIAL DE IDEAS
FARO VERDE**



Promotor

BAHMS S.A. – INTEGRANTE DEL GRUPO FARO VERDE -

Organizador

Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires - Distrito 8 -

Coordinación general

Secretaría de Concursos de CAPBA.

Auspiciante

Federación Argentina de Entidades de Arquitectos FADEA.

Asesores

Arq. Gabriela Alsina y Arq. Nicolás Nanti.

Autoridades

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Presidente

Arq. Adolfo Canosa

Vicepresidente

Arq. Guillermo Moretto

Secretario

Arq. Ramón Rojo

Tesorero

Arq. Claudio Videla

COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES DISTRITO 8

Presidente

Arq. Claudio Colletta

Secretaria

Arq. María Emilia Vulcano

Tesorero

Arq. Diego Solavaggione

Vocales titulares

Arq. Mariana Rolando, Arq. Roberto Ashifu, Arq. Fermín Rodríguez Errecart, Arq. Patricia Farah

Vocales suplentes

Arq. Lorena Markovina, Arq. Juan Maurel, Arq. Paola Tomas, Arq. Daniel Elgue

Delegado Consejo Superior

Arq. Marcos Barrionuevo

FEDERACIÓN ARGENTINA DE ENTIDADES DE ARQUITECTOS

Presidente

Arq. Martín Capobianco

Calendario del concurso

08 de Marzo

Apertura

22 de Marzo

Fecha límite primer ronda de preguntas

05 de Abril

Fecha límite segunda ronda de preguntas

03 de Mayo

Fecha límite inscripción

17 de Mayo

Cierre de Concurso – Recepción de los trabajos

Indice

Capítulo 1

Reglamento del Concurso

- 1.1 Llamado a concurso
- 1.2 Bases
- 1.3 Carácter del concurso
- 1.4 De los participantes
- 1.5 De la Asesoría
- 1.6 Presentación de los trabajos
- 1.7 Jurado
- 1.8 Retribuciones
- 1.9 De las obligaciones del Promotor y de los participantes

Capítulo 2

Objeto del concurso e Información general

- 2.1 Faro Verde
- 2.1 Real Estate
- 2.3 Propósito del Concurso
- 2.4 El Sitio/Ubicación
- 2.5 Normativa

Capítulo 3

Programa de Necesidades y Propuesta Edilicia

- 3.1 Concepto
- 3.2 Programa de Necesidades

Capítulo 4

Criterios de Evaluación

- 4.1 Relación del Edificio con la Comunidad
- 4.2 Diseño/Imagen/Innovación
- 4.3 Sistema Constructivo Tecnológico
- 4.4 Funcionalidad/Flexibilidad
- 4.5 Sustentabilidad

Anexos

- Anexo 1 – Imágenes
- Anexo 2 – Videos
- Anexo 3 – Mensura
- Anexo 4 – Planilla de Evaluación
- Anexo 5 – Bibliografía

CAPITULO 1

REGLAMENTO DEL CONCURSO

1.1 Llamado a concurso

La Empresa BAHMS S.A., integrante del GRUPO FARO VERDE, en adelante “El Promotor”, y el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires/Distrito 8, en adelante el “Organizador”, llaman a: **Concurso Provincial de Ideas** para un futuro edificio de viviendas, oficinas, comercios y cocheras, a construirse en el predio ubicado en Av. Avellaneda e/Hernández y Santos Vega, Nomenclatura catastral: I - B - 22c - Parcelas 15, 16 y 17 de la ciudad de Tandil.

1.2 Bases

El presente Concurso se registrará –en orden de prelación- por lo establecido en estas Bases, por los informes de la Asesoría y por el Reglamento de Concursos de FADEA, a cuyo conjunto se le da el carácter de contrato previo entre el Promotor, el Organizador, y los Participantes.

1.3 Carácter del Concurso

Este Concurso se define como “Provincial” por la extensión del ámbito de participación; de “Ideas” por el grado de profundidad de las presentaciones exigidas y “de una sola prueba” por el mecanismo de sustentación del mismo.

1.4 De los participantes

1.4.1 Obligación de los participantes

El hecho de intervenir en este Concurso implica, por parte de los participantes, el conocimiento y la aceptación de todas las disposiciones de estas Bases y del Reglamento de Concursos de FADEA.

1.4.2 Condiciones que deben reunir los participantes

1.4.2.1 Para participar en este Concurso se requiere ser arquitecto, con título expedido o revalidado por universidad nacional o universidad privada debidamente reconocida, estar matriculado en el CAPBA y poseer domicilio en la Provincia de Buenos Aires. En el caso de equipos compuestos por arquitectos y/o miembros de distintas disciplinas, sólo será necesario que uno de los arquitectos cumpla con estos requisitos.

1.4.2.2 No podrán presentarse en este concurso los miembros del Consejo Directivo del Distrito 8, tampoco quien hubiera intervenido en la confección del programa o quien tuviera vinculación profesional con algún integrante de la Asesoría.

1.4.2.3 El participante que fuese socio, colaborador o empleador de algún miembro del Colegio de Jurados, deberá dirigirse a éste con anterioridad a la presentación de los trabajos, para comunicarle su participación en el Concurso. En tal caso el miembro del Colegio de Jurados involucrado deberá excusarse de participar en el sorteo o elección correspondiente.

1.4.3 Reclamo de los participantes

Ningún participante podrá reclamar ante el Promotor ni recurrir a propaganda alguna que trate de desvirtuar el fallo o desprestigiar a los miembros del Jurado, a la Asesoría o a los demás participantes. Quienes transgredieran lo establecido serán pasibles de las sanciones que correspondan, previa intervención del Tribunal de Disciplina del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires.

1.4.4 Declaración de los participantes

Cada participante deberá declarar por escrito que el trabajo presentado es su obra personal, concebida por él y dibujada bajo su inmediata dirección, podrá mencionar a los colaboradores que reúnan o no las condiciones establecidas en el punto 1.4.2.1, pero el Promotor sólo contrae las obligaciones emergentes del Concurso con el profesional o los profesionales arquitectos autores de los trabajos premiados, considerándose la mención de los demás a título informativo.

1.4.5 Anonimato

Los participantes no podrán revelar la identidad de su trabajo ni mantener comunicaciones referentes al Concurso ya sea con miembros del Jurado, con el Promotor, o con la Asesoría, salvo en la forma en que se establece en el punto 1.5.3 de estas Bases, (Art. 50 RC).

1.4.6 Registro de participantes

La inscripción se realiza ingresando en el sitio abierto **www.capba.info** donde el participante deberá completar los datos requeridos: una dirección de correo electrónico que no lo identifique y que será el medio de comunicación con la Asesoría y plataforma. Recibirá un mail de activación que será considerado como constancia de inscripción.

1.5 De la Asesoría

1.5.1 De los Asesores

La asesoría de este Concurso está integrada por la arquitecta **Gabriela Alsina** y el arquitecto **Nicolás Nanti**.

1.5.2 Deberes de la Asesoría

Son deberes y atribuciones de la Asesoría:

1. Redactar las Bases del Concurso, de acuerdo a las necesidades del Promotor y a lo establecido en las leyes y ordenanzas vigentes.
2. Hacer aprobar las Bases por el PROMOTOR Y EL ORGANIZADOR.
3. Organizar el llamado a Concurso.
4. Redactar un informe dando cuenta de los trabajos recibidos, de los rechazados y de los observados.
5. Convocar al Jurado, entregarle los trabajos recibidos y realizarle todas las aclaraciones necesarias para una comprensión completa de los objetivos del Concurso
6. Asistir a las reuniones del Jurado, sin voto, pero con facultades para emitir opinión sobre la interpretación de las Bases.
7. Velar para que en los trabajos que resultaran premiados se hayan cumplimentado las disposiciones obligatorias establecidas en las Bases debiendo si es el caso, señalar en el Acta del fallo las discrepancias que en tal sentido pudiera tener con el Jurado.
8. Suscribir el Acta de fallo del Jurado y comunicar el resultado al COLEGIO y a los participantes premiados.

1.5.3 Consultas a la Asesoría

1.5.3.1 Cronograma

La Asesoría contestará todas las consultas que le formulen según el siguiente cronograma:

- Las recibidas hasta el 22 de Marzo se contestarán el 31 de Marzo.
- Las recibidas hasta el 05 de Abril se contestarán el 14 de Abril.

Las respuestas se remitirán por correo electrónico a las direcciones de e-mail de todos los inscriptos y además figurarán en el sitio www.capba.info.

1.5.3.2 Formulación de las preguntas

Se referirán a puntos concretos de las Bases. Deben estar expresadas en forma breve y clara. Serán enviadas por correo electrónico a concursos@capba.info. Es obligación que las preguntas sean enviadas desde la dirección de correo electrónico que el participante haya indicado. Las Consultas

estarán dirigidas a Sres. Asesores "CONCURSO FARO VERDE" y no pueden contener dirección, firma, ni signos que permitan individualizar al remitente.

1.5.3.3 Informes de la Asesoría

Los informes que emita la Asesoría pasarán a formar parte de las Bases y serán entregadas al Jurado en el momento de su constitución.

1.6 Presentación de los trabajos

1.6.1 Condiciones

Cada participante podrá presentar más de un trabajo completo separadamente, pero no se admitirán variantes de una misma propuesta. Los elementos constitutivos serán sin lema ni señal que pueda servir para la identificación de su autor o autores.

1.6.2 Exclusión del Concurso

No serán aceptados los trabajos que no fueran entregados dentro del plazo fijado, o que contuviesen una indicación fehaciente de la identidad de los participantes. Los trabajos que, por exceso o defecto, no respeten las normas de presentación que se establecen en el punto 1.6.4. de estas Bases, serán observados por la Asesoría, separando los elementos en exceso, siendo facultad del Jurado su aceptación o declaración fuera del Concurso.

1.6.3 Recepción de los trabajos

Los trabajos serán subidos al sitio hasta el día **17 de Mayo de 2021** a las 13.00 hs., el mismo estará habilitado una semana antes del cierre.

1.6.4 Normas de presentación

La presentación se realizará ingresando al sitio a través de link que se recibe en el mail de activación del participante, siguiendo el proceso de subida de material tal como lo va indicando el sistema.
Documentación a subir:

- **Tres láminas en formato JPG**, (no excediendo los 3 megabytes cada una), apaisadas, correspondiendo al tamaño A0 - 841mm x 1189 - identificadas cada una con un rótulo ubicado en la parte superior derecha donde conste el número de orden de la lámina y la sigla FARO VERDE de acuerdo al número de lámina correspondiente, será en mayúscula y tipología Arial altura 20 milímetros (20 mm) color negro. Se admitirá cualquier técnica o forma de expresión gráfica que explique la propuesta siempre que el archivo resultante sea con extensión jpg. No podrá incorporarse ninguna marca, logo, insignia o algún elemento que pudiera identificar al autor.

Contenido de las láminas / imágenes:

(Todas las plantas irán con la AV. AVELLANEDA en el borde inferior.)

Lamina 1

Implantación. Escala 1:500

Imagen principal de proyecto.

Imágenes secundarias.

Síntesis de la Memoria Descriptiva.

Lamina 2

Plantas de todos los niveles. Escala: 1:125, en la planta baja se dibujará la totalidad del terreno, cada local tendrá su denominación y así también su superficie en m².

Esquema estructural y de Instalaciones. Esc. 1:200.

Lamina 3

Cortes Longitudinales y Cortes Transversales. Escala 1:125, los cortes deberán contar con cotas de nivel.

Vistas necesarias para la comprensión del edificio. Escala: 1:125.

Esquemas, diagramas.

Perspectivas exteriores e interiores. Perspectivas Peatonales.

- **Memoria Descriptiva y Cálculo de Superficies**, en formato PDF pudiendo contener imágenes con un peso no superior a los 2 Megabytes. Será concisa y no podrá superar las 6 carillas en formato A4 vertical. En el cómputo de superficies se entregará una planilla síntesis de superficies libres, cubiertas y semicubiertas, discriminadas por usos de acuerdo a la denominación de los locales indicados. Se detallará el cálculo del FOT y FOS. Se diferenciarán las correspondientes a las proyectadas según los indicadores urbanísticos (*), y las superficies a ampliar (**), identificando su uso. La superficie cubierta se computará al 100% y la semicubierta al 50%.
- **Voto del jurado por los participantes.** Los participantes deberán subir al link el nombre del jurado por ellos elegido, del listado cargado en el sistema.

1.7 Jurado

1.7.1 Composición del Jurado

El Jurado estará integrado por SEIS (6) miembros: dos representante del Promotor, un representante del CAPBA Distrito 8 designado por su Consejo Directivo entre los miembros del Cuerpo de Jurados distrital, un representante de la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos (FADEA), un invitado miembro del Cuerpo de Jurados provincial del CAPBA, y un representante de los participantes elegido por el voto directo de los mismos, entre los miembros del Cuerpo de Jurados del Colegio de Arquitectos de la Provincia de Bs. As.

El jurado elegido por el voto directo de los participantes será designado como presidente del Jurado.

1.7.2 Funcionamiento del Jurado

El Jurado constituido otorgará los premios mediante el voto directo de sus miembros por simple mayoría. En caso de empate el Presidente tendrá doble voto. Todos los Jurados designados serán nominativos e inamovibles, desde la constitución hasta la emisión del fallo, salvo fallecimiento o inhabilitación por razones de salud.

1.7.3 Deberes y atribuciones del Jurado

Son deberes y atribuciones del Jurado:

- a) Aceptar y respetar el cumplimiento de las condiciones del Reglamento de Concursos de FADEA así como las Bases y el Programa del presente llamado a Concurso.
- b) Recibir de la Asesoría los trabajos y su informe.
- c) Estudiar las Bases y las respuestas a las consultas.
- d) Declarar fuera del Concurso los trabajos en los que no se haya respetado las condiciones obligatorias de las Bases y los no admitidos de acuerdo con lo establecido en el punto 1.6.2.
- e) Formular el juicio crítico de todos los trabajos premiados y de aquellos que a su juicio así lo merecieran.
- f) Adjudicar los premios previstos en estas Bases.
- g) Otorgar, además de los premios establecidos, menciones honoríficas cuando lo considere conveniente.
- h) Labrar el Acta de fallo donde se dejará constancia fundamentada del resultado del Concurso y, de corresponder, las razones por las que se declare desierta cualquiera de las categorías establecidas.

1.7.4 Convocatoria y sede del Jurado

Dentro de las 24 horas a partir de la recepción de todos los trabajos por la Asesoría, el Jurado será convocado por la misma y sesionará en la sede que el Organizador designe oportunamente.

1.7.5 Informe de la Asesoría

En la primera reunión del Jurado, éste recibirá de la Asesoría un informe sobre el cumplimiento de las normas por parte de los Participantes, fundamentando las observaciones e ilustrando al Jurado sobre las características del Concurso.

La Asesoría estará a disposición del Jurado durante el desarrollo de su trabajo, para efectuar las aclaraciones necesarias.

1.7.6 Plazo para la actuación del Jurado

El Jurado deberá emitir su fallo dentro de los 15 días de constituido.

1.7.7 Inapelabilidad del fallo

El fallo del Jurado será inapelable.

1.7.8 Adjudicación de premios

El día de la jura, una vez seleccionados los trabajos ganadores, la asesoría comunicará al operador mediante un acta los números de códigos de dichos trabajos, a los cuales se los habilitará en el sistema como “ganadores”.

A partir de esto, cada participante ganador recibirá un mail informándole la situación y solicitándole como respuesta la planilla completa de Declaración Jurada (la cual se adjuntará en esta notificación).

Dicha planilla constará de:

- Nombre del autor o autores de la propuesta, con mención o no de los colaboradores o asesores.
- Domicilio, teléfono y mail.
- Número de matrícula.
- Una vez recibido el mail con la Declaración jurada, la asesoría y/u operador podrá contactarse con los participantes en forma telefónica y se realizará el acta con los resultados.

1.8 Retribuciones

1.8.1 Premios

1º Premio: \$ 536.000 (Pesos quinientos treinta y seis mil) y Diploma.

2º Premio: \$ 268.000 (Pesos doscientos sesenta y ocho mil) y Diploma.

3º Premio: \$ 134.000 (Pesos ciento treinta y cuatro mil) y Diploma.

Menciones Honoríficas: (Si las hubiere) Diploma.

1.8.2 Forma de pago

A efectivizarse a los ganadores de dichos premios por el PROMOTOR una vez emitido el fallo del Jurado y dentro de los diez días corridos de emitidas las correspondientes facturas.

1.9 De las obligaciones del Promotor y de los Participantes

1.9.1 Del Promotor

El trabajo acreedor del Primer Premio pasa a ser propiedad del Promotor, quien se adjudica el derecho de contratar o no al autor/autores del 1º Premio para la realización de las tareas de Proyecto y Dirección.

1.9.2 Exposición

Luego de haberse fallado el Concurso, todos los trabajos se expondrán públicamente siendo el Distrito 8 del CAPBA el encargado de la impresión de los mismos en caso de ser necesario. Los trabajos autorizados a aceptación de apertura serán expuestos con el/los nombres de sus autores, colaboradores y asesores.

CAPITULO 2

OBJETO DEL CONCURSO E INFORMACION GENERAL

2.1 FARO VERDE

El Grupo Faro Verde desarrolla empresas económicamente sustentables, competitivas, eficientes y ordenadas, creadoras de empleo de calidad, vinculadas al entorno local, con clientes satisfechos y colaboradores motivados.

Con la visión de ser reconocidos como referentes y **protagonistas del desarrollo local**, Grupo Faro Verde gestiona compañías líderes en tres sectores estratégicos: **agro, turismo y real estate**. Buscamos posicionarnos como una empresa líder en todos los productos y servicios ofrecidos, como así también, estar a la vanguardia en la implementación tecnológica de gestión y producción, ser **reconocidos por las prácticas medioambientales y de responsabilidad social**, y por el compromiso y contribución de las acciones colectivas que desarrollamos en cada ámbito donde operamos.

Buscamos fomentar una cultura de trabajo basada en la curiosidad, la disciplina, la pasión y la buena comunicación, generando desafíos que promuevan lo mejor de los equipos como proceso fundamental para lograr optimizaciones continuas y adaptación a los cambios.

Nuestro motor es la búsqueda permanente de nuevos desafíos, organizarlos y perfeccionarlos en un marco de innovación que agregue valor.

2.2 REAL ESTATE

La División Real Estate del Grupo Faro Verde busca marcar el paso en la construcción, diseñando proyectos estratégicamente ubicados y **arquitectónicamente a la vanguardia**, focalizando el desarrollo en **residencias y oficinas** en la ciudad de Tandil.

Combinamos nuestros conocimientos y habilidades para transformar proyectos innovadores en obras realizadas, con la **calidad y el confort** de los más exigentes estándares, ejecutados en el tiempo y con el presupuesto previsto.

Gestionamos los procesos de construcción de manera meticulosa, cuidando todos los aspectos edilicios, de seguridad y medioambientales, para ofrecer un producto moderno y de alta calidad, en **sintonía con el entorno y pensando en la calidad de vida de los futuros habitantes**.

2.3. PROPÓSITO DEL CONCURSO

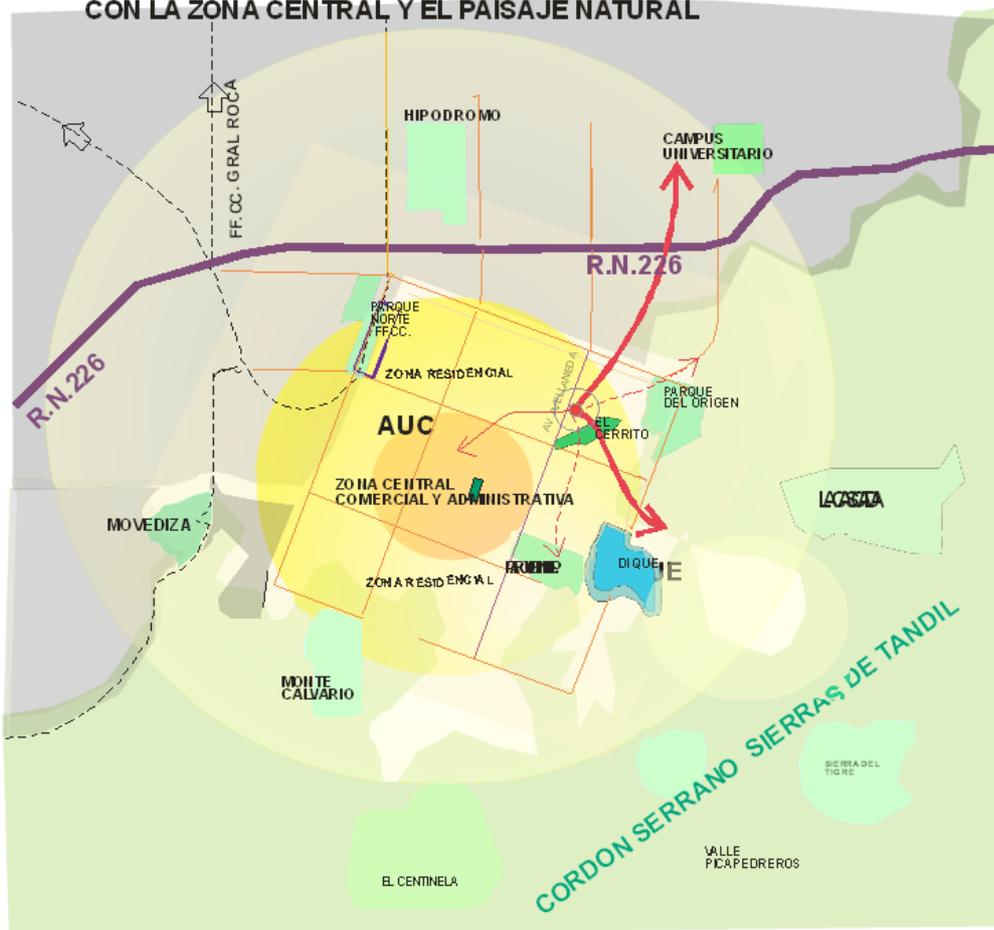
La EMPRESA FARO VERDE convoca a arquitectos o estudios de arquitectura a participar de un Concurso Provincial de diseño arquitectónico denominado Faro VERDE a los fines de presentar propuestas de ideas para su nuevo edificio de viviendas, oficinas, comercios y cocheras, de superficie mínima total de aproximadamente 4.700 m²

El propósito del proyecto es el de crear un “Desarrollo Inmobiliario” rentable, estratégicamente ubicado y arquitectónicamente a la vanguardia, con perfil de responsabilidad ambiental y social. Haciendo eje en el diseño, la calidad, la excelencia, incorporando los últimos avances tecnológicos, en total sintonía con el entorno y pensando en la calidad de vida de los futuros habitantes.

2.4. EL SITIO/ UBICACIÓN

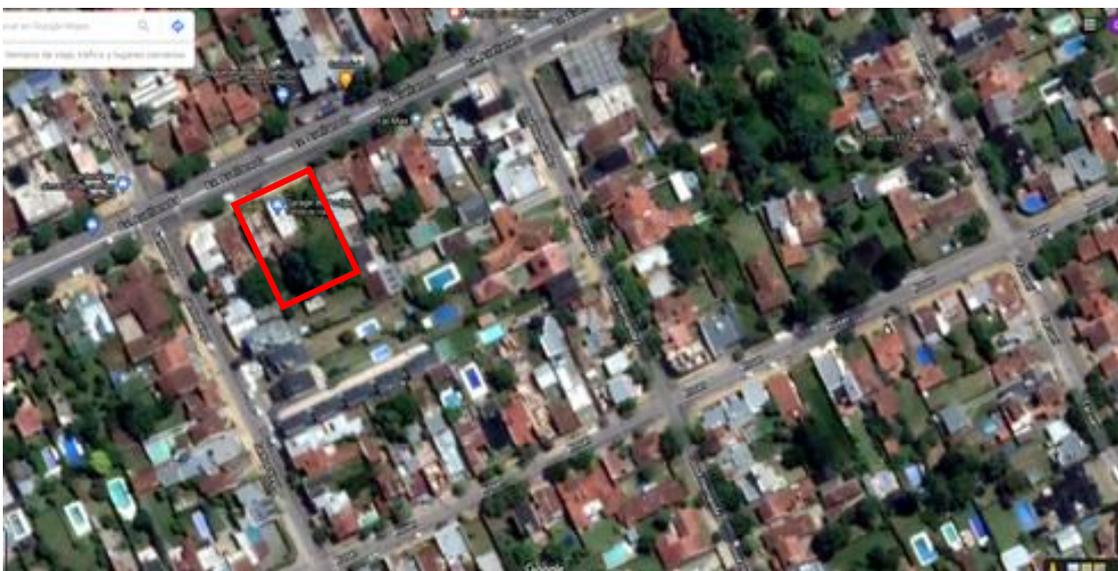
“El Partido de Tandil está emplazado en la Pampa Húmeda y más precisamente, en el sistema serrano de Tandilla, que lo atraviesa en sentido NO-SE. Este sistema orográfico se halla caracterizado por un conjunto de serranías bajas y de formas redondeadas en el Centro y Norte del partido, mientras que cambian a formas de mesas o tabulares hacia el Oeste y Sur. Con respecto al emplazamiento, la ciudad se extiende de forma irregular, en una superficie aproximada de 50 km², y cuyo soporte se caracteriza por ser una encrucijada de valles que descienden desde las Sierras de Tandil hacia la llanura Norte, continuándose hasta la depresión del Río Salado.” MsC Guillermina Fernández Profesora Adjunta. Facultad de Ciencias Humanas. UNCPBA. Tandil. Argentina

UBICACIÓN DE PARCELAS EN LA TRAMA URBANA Y SU RELACIÓN CON LA ZONA CENTRAL Y EL PAISAJE NATURAL



El terreno se encuentra ubicado en la Avenida Avellaneda entre la calle Santos Vega y la calle José Hernández en la ciudad de Tandil, Provincia de Buenos Aires, Argentina.

- **Datos Catastrales:** Circ. I, Sección B, Manzana 22c, parcelas 15,16 y 17.
- Las parcelas 15, 16 y 17 serán unificadas.



- Los lotes se presentarán libres de las actuales construcciones existentes, haciéndose cargo la empresa de la demolición de los mismos.
- Se prevé el corrimiento de la subcentral transformadora de energía eléctrica que se encuentra en el frente de los lotes. La misma se ubicará en el subsuelo de la nueva edificación.
- Las parcelas están rodeadas hacia el sector sur por una zona residencial (Barrio Parque) de altura máxima de 7,5m, baja DN y FOT, contando con vistas hacia las sierras y el paseo verde conocido como El Cerrito.
El sector norte en la otra acera de la Av. Avellaneda se encuentra más densamente poblado y corresponde a la zonificación Barrios a Densificar.

2.5. NORMATIVA

2.5.1. Zonificación: Subcentros en Corredor ZSC 17

Son los sectores definidos por vías de circulación, dotados de infraestructura, que presentan actualmente una baja intensidad de aprovechamiento del suelo. En ellos se esperan alcanzar densidades residenciales medias y una mayor mixtura de actividades comerciales y de servicios que atiendan a los barrios circunvecinos y fortalezcan el rol urbano de las principales vías de circulación de la ciudad.

2.5.2. Superficie Terreno

Parcelas 16 y 17 = 924,93 m²

Parcela 15 = 466,23 m²

Superficie Total unificada = 1.391,16 m²

2.5.3. Indicadores urbanísticos

- **FOS: 0,6**
- **Índice de permeabilidad: No exigido**
- **FOT: 2,4**
- **DN.: 600 hab/ ha.**

“A los efectos de su encuadre dentro de los parámetros del Factor de Ocupación Total (F.O.T.), no será considerada como superficie cubierta edificada la correspondiente a:

a) Salas de máquinas, tanques de reserva de agua potable, depósitos o lavaderos, y/o locales de servicios comunes que puedan considerarse como no habitables, que se sitúen sobre el nivel de azoteas.

b) Las plantas libres, entendiéndose como tal a las ubicadas en cualquier nivel del edificio, con más de 2 (dos) lados como mínimo abiertos, y que no constituyan ningún tipo de local habitable.

c) Las superficies de aquellos locales bajo nivel de la cota de parcela, conforme lo establecido en el Código de Edificación.

Se considera superficie semicubierta a aquellas cuyo polígono presente el 50% o más de su perímetro libre de muros y/o cerramientos, siendo estos contiguos o no. A los efectos del cálculo del Factor de Ocupación Total (F.O.T.), de dichos polígonos se considerará la mitad de su superficie.”

- **Altura máxima: 16.50 m (dieciséis metros cincuenta centímetros).**
(La altura se considerará desde el nivel +-0.00 nivel planta baja).

“IV.24 Por encima de la altura máxima establecida, no se podrán construir nuevas plantas, y sólo podrán sobresalir del plano límite determinado, aquellas instalaciones o servicios comunes imprescindibles del edificio, tales como tanques de reserva de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de escalera, antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos, chimeneas y/o conductos, balizamientos, y parapetos de azoteas transitables.”

- **Retiro de Frente: No exigido**
- **Retiro Lateral: No exigido**
- **Áreas Libres Obligatorias y Patios:** Cumplirán con lo dispuesto en el Código de Edificación
- **Módulos de Estacionamiento exigidos:**
Estacionamiento para el sector residencial: 1 (uno) módulo para automóvil cada 2 (dos) viviendas, y 1 (uno) módulo para motocicletas cada 5 (cinco) módulos para automóvil.
Estacionamiento para el sector comercial y oficinas: 1) Usos cuya sumatoria de superficie total cubierta sea menor a 250 (doscientos cincuenta) metros cuadrados: sin

exigencias. 2) Usos cuya sumatoria de superficie total cubierta sea mayor a 250 (doscientos cincuenta) metros cuadrados: a la determinada para 1), se agregará 1 (uno) módulo para automóvil cada 50 (cincuenta) metros cuadrados cubiertos en exceso.

Módulos para Carga y Descarga: Los requerimientos de espacios de carga y descarga de un edificio, se determinará según su destino, conforme a los siguientes parámetros:

1) Usos residenciales: sin exigencias. 2) Usos no residenciales con una superficie total cubierta por parcela de hasta 500 (quinientos) metros cuadrados: sin exigencias. 3) Usos no residenciales con una superficie total cubierta por parcela mayor a 500 (quinientos) metros cuadrados, según el siguiente detalle: a) 1 (uno) módulo para vehículos de carga livianos, al que se agregará 1 (uno) módulo cada 200 (doscientos) metros cuadrados cubiertos en exceso. b) 1 (uno) módulo para vehículos de carga pesados a partir de los 5000 (cinco mil) metros cuadrados totales cubiertos, al que se agregará 1 (uno) módulo cada 2000 (dos mil) metros cuadrados cubiertos en exceso.

- **Régimen de usos**

- **Vivienda multifamiliar:** Uso predominante
- **Oficinas:** Uso predominante
- **Comercio minorista:** Uso predominante

CAPITULO 3

PROGRAMA DE NECESIDADES Y PROPUESTA EDILICIA

3.1. CONCEPTO

3.1.1. PROGRAMA Y VISION:

Desarrollo Inmobiliario de uso Mixto de residencias, comercios y oficinas corporativas, pensado las oficinas en servir a empresas tecnológicas en desarrollo de software y afines, y residencias de calidad.

3.1.2. DISEÑO:

La ubicación de los lotes y su entorno son pautas claves a considerar en el diseño, ya sea por su cercanía al parque el Cerrito y Av. Avellaneda como conectora al centro de Tandil. Los criterios de diseño Arquitectónico deben representar vanguardia, sofisticación, tecnología, responsabilidad ecológica. Principios con los cuales las empresas se sientan representadas para desarrollar sus actividades en los edificios.

Es necesaria la flexibilidad de diseño que nos permita versatilidad a la hora de repensar el negocio de oficinas en caso de ser necesario, pudiendo adoptar apertura a diferentes usuarios como profesiones y emprendedores, ya sea en formato de cowork como en módulos, la flexibilidad de diseño planta podría ser evaluada para una futura adaptación en departamentos residenciales.

Las oficinas se deben pensar desde la premisa del bienestar de los usuarios, pensar en la formas de trabajo contemporáneos, (estilo americano), con espacios de interacción y privados, integrar de forma óptima luz natural, vegetación y materialidad, conceptos que estudia la neuro arquitectura.

Se deberán elegir sistemas que mejoren calidad de aire, agua, luz y sonido que tengan un bajo costo operativo.

3.2. PROGRAMA DE NECESIDADES

La propuesta debe resolver el programa de necesidades dentro de la normativa vigente en la ciudad de Tandil.

El promotor requiere la más amplia flexibilidad y funcionalidad en las plantas.

Es importante destacar que el uso y definición de la planta baja incluyendo los espacios fuera de la proyección del edificio, tendrán un impacto importante en el área urbana y en la visualización peatonal del edificio, por lo tanto, se evaluara especialmente su resolución.

Las superficies mínimas requeridas por el promotor, según los diferentes usos, podrán variar según la posibilidad del uso de premios, la toma de partido del diseño proyectual, los grados de confortabilidad y respeto del medioambiente.

- **El Participante además de presentar una propuesta edilicia que utilice la totalidad de los metros cuadrados correspondientes al DN y FOT (*) según los indicadores urbanísticos, deberá prever una futura ampliación de mayor superficie y mayor número de habitantes (**) de acuerdo a lo indicado en la siguiente tabla. Estos incrementos se podrán afectar a los sectores destinados a viviendas u oficinas.**

3.2.1. SUPERFICIES REQUERIDAS

SUPERFICIES REQUERIDAS		
INDICADORES URBANISTICOS	SUPERF. S/PARAMETROS URBANISTICOS	SUPERF. A INCREMENTAR COMO AMPLIACIÓN
SUP. TOTAL DE LAS PARCELAS	1.391 m ²	
FOS(0.6)	835 m ²	-
FOT (2,4)	3.338m ² (*)	558 m ² (**)
DN 600 hab./ha.	84 habitantes (*)	37 habitantes (**)
Altura	16,5m	-

SUPERFICIES MÍNIMAS A PROYECTAR SEGÚN USOS	
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	1.000M ²
OFICINAS	2.000m ²
LOCALES COMERCIALES	400m ²
COCHERAS	1.300m ²
TOTAL	4.700M²

- **VIVIENDA MULTIFAMILIAR:**

- Se caracterizará por ser viviendas de calidad tanto espacial como en los detalles, eficiencia energética y diseño paisajístico.
- Contará con los siguientes locales habitables: 2 o 3 dormitorio, baño, toilette, estar comedor, cocina de concepto abierto, espacios exteriores de esparcimiento propios y espacios de servicio como lavadero, bauleras, deposito.

- **OFICINAS:**

- Serán de planta libre, con un alto grado de flexibilidad de uso.
- Contarán con office y sanitarios propios y /o compartidos en un mismo piso.

- **LOCALES COMERCIALES:**

- Respetaran las dimensiones, características y especificaciones del Código de Edificación de Tandil

3.2.2. NUCLEOS

- Cada planta de oficinas deberá tener servicios sanitarios
- En cada piso se incluirá un baño de discapacitados para ambos sexos.
- No se demandan baños de carácter jerárquico.

3.2.3. ESCALERAS

- Se tomarán como pautas para los medios de salida y escaleras las dimensiones y cantidades según la Normativa local.
- La superficie de cada núcleo de escaleras, ventilación, iluminación, ancho libre, altura de paso deberán como mínimo respetar la reglamentación vigente.

- Las puertas de acceso a escaleras desde los espacios comunes serán dos, en forma sucesiva generando una antecámara y se abrirán en el sentido del escape hacia la calle. Cumplirán con una resistencia al fuego de 60 min (F60 INTI).
- Todos los espacios deberán ser accesibles por personas con dificultades motrices, resolviéndose los desniveles con rampas (pendiente máxima 5%) o sistemas mecánicos.
- La ubicación de los núcleos de circulación vertical y sanitaria, permitirá el aprovechamiento de las plantas funcionales, reduciendo los recorridos peatonales y generando espacios amplios y flexibles.

3.2.4. ASCENSORES

- Se tomarán como pautas para los ascensores las dimensiones y cantidades según la Normativa local.
- Se contará con que la cabina de algún ascensor cuente con la posibilidad de alojar y girar 360° una persona en silla de ruedas.

3.2.5. SUBSUELO Y ESTACIONAMIENTO

- Se prevé un nivel de subsuelo para resolver las salas de máquinas, subestación eléctrica, depósitos y la cantidad de cocheras exigidas por la Normativa vigente.
- Para el uso no residencial no se considerarán los metros cuadrados correspondientes a espacios comunes para el cálculo de los módulos de estacionamiento.

3.2.6. SUSTENTABILIDAD

Se fundamenta en implantar en proyectos aspectos para mejorar la eficiencia energética y su respeto medioambiental, así como el uso de energías renovables, mejorar la calidad del ambiente interior, la eficiencia en el consumo de agua, el desarrollo sostenible respetando la naturaleza de espacios libres así como el empleo y la selección de materiales y recursos naturales.

- Concebir el diseño arquitectónico de manera sustentable, de tal modo que minimicen el impacto ambiental de los edificios sobre el medio ambiente y sus habitantes.
- Considerar que las condiciones climáticas, la hidrografía y los ecosistemas del entorno donde se construyen los edificios, para obtener el máximo rendimiento con el menor impacto.
- La eficacia y moderación en el uso de materiales de construcción, privilegiando los de bajo contenido energético frente a los de alto contenido energético. La reducción del consumo de energía para calefacción, refrigeración, iluminación y otros equipamientos, cubriendo el resto de la demanda con fuentes de energía renovables
- La minimización del balance energético global de la edificación, abarcando las fases de diseño, construcción, utilización y final de su vida útil.
- El cumplimiento de los requisitos de confort higrotérmico, salubridad, iluminación y habitabilidad de las edificaciones.

En síntesis la propuesta deberá generar un proyecto saludable, confortable, duradero, eficiente y responsable en todos sus aspectos y etapas.

“Un edificio **sustentable** es en definitiva aquel cuyo diseño, (incluyendo sus métodos constructivos), reduce significativamente el impacto negativo de edificaciones sobre el medio ambiente y sus habitantes”.

3.2.6.1. AHORRO ENERGÉTICO

El proyecto deberá considerar y resolver todas las alternativas viables para el ahorro energético, ya sea con elementos constructivos y resoluciones técnicas, considerando muy especialmente las diversas orientaciones de las fachadas.

3.2.6.2. UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS ALTERNATIVAS

Se ponderará la utilización de **energías alternativas** y el aprovechamiento y **reutilización de las aguas pluviales**.

3.2.6.3. ILUMINACIÓN NATURAL Y CALIDAD AMBIENTAL

La totalidad de los espacios interiores, exteriores y áreas comunes deben ser luminosos y de gran calidad espacial y ambiental, tanto de día como de noche.

Se deberá limitar la **polución lumínica**, reduciendo la luminosidad, (ext.), del edificio en horas nocturnas.

3.2.6.4. MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

El edificio será de fácil mantenimiento y con la utilización en su construcción de materiales que aseguren un envejecimiento acorde al paso del tiempo.

3.2.6.5. INTERVENCIÓN PAISAJÍSTICA

Tiene el objeto mejorar las condiciones de habitabilidad, optimizando los recursos naturales, disminuyendo el impacto ambiental y proponiendo un hábitat más atractivo y de mejor calidad.

Se deberá reducir la cantidad de agua de lluvia que escurre a los alcantarillados, con mayores superficies de terreno permeable.

Se propiciara el ahorro de agua potable para riego a través del uso de estrategias de riego eficientes y de la recolección de aguas de lluvia o aguas grises para riego o uso sanitario secundario.

3.2.7. FUNCIONALIDAD/ FLEXIBILIDAD

Privilegiar un diseño que sea flexible asumiendo las distintas posibilidades que posee un ambiente, (por sus características de diseño), de admitir diferentes usos y posibles cambios. Potenciar la idea de un espacio que pueda alterarse en el tiempo.

La evaluación de sucesivas y potenciales transformaciones en los usos, así como los cambios tecnológicos que puedan sucederse deberán tenerse en cuenta, incorporando flexibilidad en las plantas.

La flexibilidad incluirá asimismo la posibilidad de vincular los distintos niveles del edificio.

La flexibilidad/funcionalidad debe estar presente en todo el proyecto. No solo en las diferentes plantas, sino en la resolución de todo el edificio.

Es importante resaltar que las plantas podrían modificarse con el transcurso del tiempo, variando su configuración, entre los puestos de trabajo, salas de reuniones y eventualmente salas de capacitación.

3.2.8. EXPANSIONES, Y TERRAZAS

La empresa promueve la disponibilidad y uso de todos los espacios exteriores como expansiones y lugares de encuentro. Por lo tanto, la propuesta propondrá el diseño específico, donde el paisajismo es una característica importante.

Se ponderará el diseño unificado e integrador del espacio exterior descubierto a nivel 0.00.

3.2.9. ASPECTOS TÉCNICOS DEL EDIFICIO

Deberá ser el resultado de un adecuado equilibrio de la organización espacial funcional, de su inserción urbana y su respuesta formal.

Deberá responder a criterios de racionalidad técnica y viabilidad y económica, utilizando materiales y tecnologías que garanticen bajos costos de operación y mantenimiento. Aspectos Constructivos y de costos:

Las resoluciones constructivas / estructurales permitirán acelerar los plazos de obra dentro de costos razonables, acorde al tipo de edificio, permitiendo una rápida construcción y habilitación conforme a Normativas Municipales.

En pos de mantener de forma correcta el edificio en su ciclo de vida, se promulgará la utilización de materiales y de mecanismos que configuren instrumentos que potencien el bajo mantenimiento.

3.2.9.1. RESOLUCIÓN CONSTRUCTIVA

ESTRUCTURA

El jurado ponderará el uso de la estructura que le permita la mayor flexibilidad al uso de la planta.

CARPINTERÍA

El jurado ponderará la innovación en el diseño del cerramiento del edificio.

CAPITULO 4

CRITERIOS DE EVALUACIÓN

Se evaluarán y puntuarán los siguientes tópicos:

- 4.1. EL SITIO - RELACIÓN DEL EDIFICIO CON LA COMUNIDAD (15%)**
- 4.2. EL EDIFICIO - DISEÑO/IMÁGEN/INNOVACIÓN (30%)**
- 4.3. EL EDIFICIO - SISTEMA CONSTRUCTIVO TECNOLÓGICO (15%)**
- 4.4. EL EDIFICIO - FUNCIONALIDAD/ FLEXIBILIDAD (20%)**
- 4.5. EL EDIFICIO – SUSTENTABILIDAD (20%)**

ANEXOS

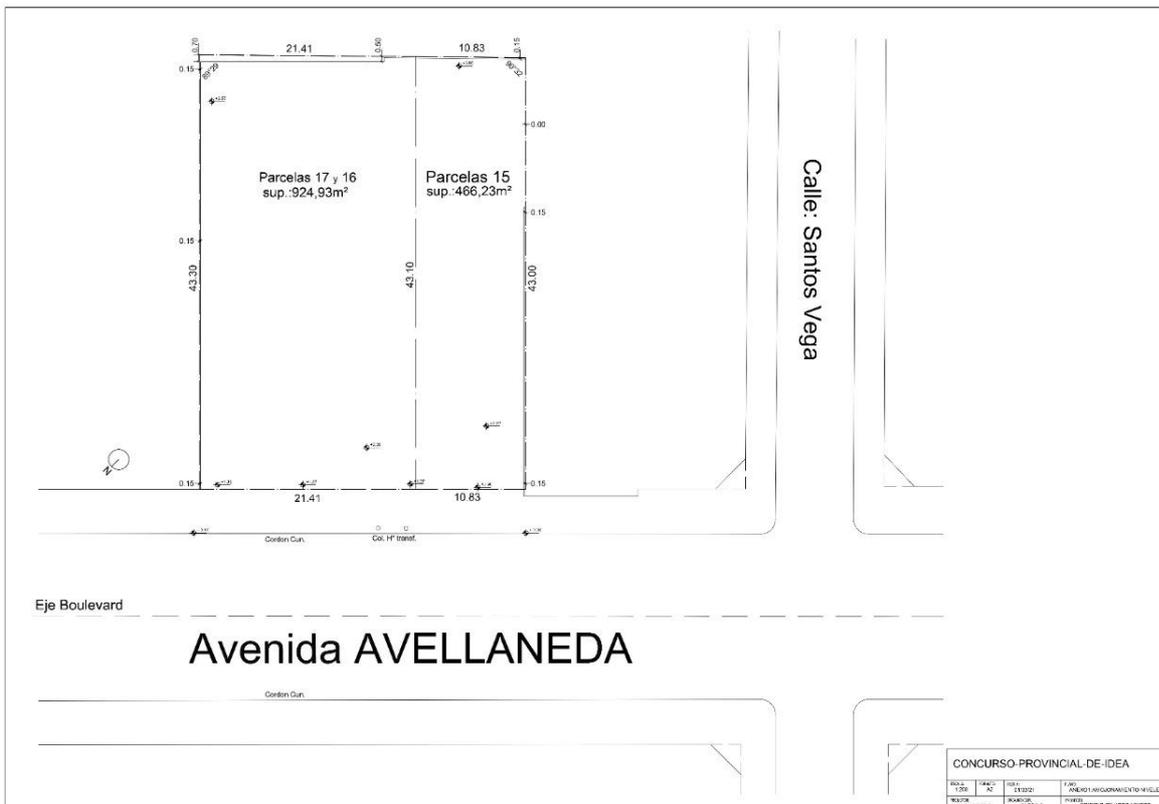
1 - IMÁGENES DEL TERRENO Y ENTORNO INMEDIATO (VER ARCHIVO ADJUNTO)



2 - VIDEOS DEL SITIO

(VER ARCHIVOS ADJUNTOS)

3 - MENSURA



4 - PLANILLA DE EVALUACIÓN

CONCURSO DE IDEAS FARO VERDE				
Colegio de Arquitectos de la Provincia de Bs As Distrito VIII Secretaría de Concursos CAPBA Federación Argentina de Entidades de Arquitectos. FADEA TANDIL JUNIO 2021				FICHA DE EVALUCION
EL SITIO - RELACIÓN DEL EDIFICIO CON LA COMUNIDAD (15%)	EL EDIFICIO - DISEÑO/IMÁGEN/INNOVACIÓN (30%)	EL EDIFICIO - SISTEMA CONSTRUCTIVO TECNOLÓGICO (15%)	EL EDIFICIO - FUNCIONALIDAD/FLEXIBILIDAD (20%)	EL EDIFICIO – SUSTENTABILIDAD (20%)
OBSERVACIONES:				

5 - BIBLIOGRAFIA DE CONSULTA

https://autogestion.tandil.gov.ar/apex/f?p=102:13:::::CAT_DOC:201

- **PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TANDIL. PDT.- TITULO 2 NORMATIVA REGLAMENTARIA -CAPITULOS DEL I AL VII**
- **CODIGO DE EDIFICACION MUNICIPIO DE TANDIL**
- **ORDENANZA MUNICIPAL N° 16.698**