

Capítulo 1

Objetivos
y Alcances
del Concurso

**CAPITULO 1
OBJETIVOS Y
ALCANCES DEL
CONCURSO**

INTRODUCCIÓN:

Convocatoria.

El Banco de la República Oriental del Uruguay (BROU), con el auspicio de la Intendencia Municipal de Montevideo, el Ministerio de Educación y Cultura, el Ministerio de Turismo y Deporte y la Sociedad de Arquitectos del Uruguay, se propone desarrollar un emprendimiento en la totalidad de la manzana delimitada por las calles Piedras, Zabala, Rambla 25 de Agosto de 1825 y Solís, de La Ciudad Vieja de Montevideo, incorporando los restos históricos existentes de alto valor patrimonial y arquitectónico a una nueva propuesta edilicia que ampliando las instalaciones de la Casa Central del Banco, revalorice el área de implantación en particular y al casco histórico de la Ciudad de Montevideo en general. Para abordar esta propuesta, el BROU llama a Concurso Público de Arquitectura a los efectos de elegir el anteproyecto y contratar al equipo ganador para la ejecución del proyecto ejecutivo.

**1.1. PROPÓSITO
DEL BANCO.**

El BROU como institución bancaria nacional, creado en el año 1896 con el objetivo de estimular las fuerzas económicas del país fomentando el desarrollo de las actividades industriales y comerciales, constituyó en su momento un emprendimiento optimista que reflejaba las aspiraciones de una sociedad que construía orgullosa su futuro.

En el presente, siendo la institución bancaria más importante del país, está inmersa en un proceso de cambio que tiende a solidificar el prestigio social alcanzado por la confianza y seguridad de su accionar a través de los años, con la necesaria y acorde modernización de su organización y la apuesta a liderar el mercado acompañado de una imagen renovada que exprese su eficacia, eficiencia y productividad.

En el marco de ese proceso ya iniciado, se propone una renovación de sus estructuras físicas, incorporando la tecnología más actual del accionar bancario contemporáneo. Su Casa Central --para cuya concepción en el año 1916 se llamara a concurso público de arquitectura--, pudo recién concretarse a fines de la década del 30, siendo ampliada en 1953.

Esta ha sido durante 71 años la representación física y simbólica de la institución, habiendo sido catalogado como Monumento Histórico Nacional en 1975.

En esta instancia se abre un nuevo llamado a Concurso para convocar la imaginación y creatividad de los técnicos contemporáneos en la confección de un proyecto arquitectónico que reciba las instalaciones del Banco con sus presentes necesidades, a la vez que constituya un hito urbano en una zona de especial valor histórico y representativo de la ciudad.

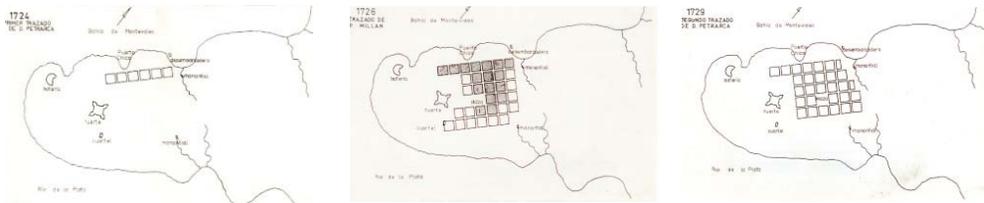
Si bien el origen del encargo es la necesidad de complementar el edificio actual con instalaciones que permitan el desarrollo más eficiente de los servicios --en especial la atención de público--, es intención del BROU que el complejo edilicio a emplazarse en la Manzana N° 35, conjuntamente con la actual Casa Central, se incorpore al sistema de componentes de calidad del paisaje urbano de Montevideo.

1.2 SÍNTESIS HISTÓRICA ² Desde el momento de su fundación tiene lugar en Montevideo una eterna relación dialéctica entre su natural vocación portuaria y otras vocaciones e imaginarios con los que deberá convivir. Nacida como plaza --fuerte, las murallas han desaparecido y el puerto, en cambio, ha continuado expandiéndose hasta nuestros días.

El primer amanzanamiento de Montevideo, realizado por el Capitán de Ingenieros Domingo Petrarca en el año 1724, se limitaba a apenas seis "quadras" alineadas sobre la

² Se resumen aquí sintéticamente algunos aspectos del informe elaborado por el Arq. Asesor Carlos Baldoira que se adjunta en el capítulo ANEXOS

bahía, frente al llamado “puerto chico” y lo más próximo a él que le fue posible. Si bien Montevideo no estaba habilitada como puerto comercial (aún regía el sistema de puertos únicos) la ubicación de estas manzanas sobre el desembarcadero ya anticipa el rol que va a desempeñar el puerto en el futuro de esta población. Dos años más tarde el Capitán Pedro Millán trazó un nuevo plano de la ciudad, sumando 26 nuevas “quadras” a las seis delineadas por Petrarca, ubicando a la plaza mayor en el centro del damero y en el punto más elevado de la península. Finalmente, en 1729, se realiza un tercer trazado para la planta urbana de Montevideo, a cargo de Domingo Petrarca.



Trazado de Montevideo, 1724- 1726- 1729- Reconstrucción del Instituto de Historia de la Arquitectura sobre reconstrucción de Carlos Pérez Montero y Luis Ponce De León.

Apostadero Naval – Atarazana.

El Reglamento de Libre Comercio de 1778, mantuvo el monopolio comercial español pero amplió el número de puertos en los que se podía comerciar a trece en España y veinticuatro en América, incluidos los de Buenos Aires y Montevideo. Por razones de orden geográfico, se produce una pronta supremacía del puerto de Montevideo sobre el de Buenos Aires.

Las instalaciones del Apostadero Naval fueron en su momento un complejo militar no fortificado que abarcaba la totalidad de la manzana. Entre sus principales construcciones destacan:

- a) uno o dos galpones conocidos como “Barracón de la Marina”, destinados fundamentalmente a labores de mantenimiento de las naves de guerra, de donde obtiene su denominación como “Atarazana”³,
- b) un edificio que hoy llamaríamos de oficinas, destinados a alojar las funciones administrativas y políticas del Apostadero Naval y
- c) una construcción que, a modo de barracas, bordeaba tres de los cuatro lados de manzana, cerrando el predio.

No se trató de un conjunto construido a partir de un proyecto global integrador previamente delineado, sino que fue construyéndose por etapas, reformando o reutilizando las construcciones o agregando nuevas, en función de las cambiantes necesidades de la marina de guerra española apostada en nuestro territorio y de las posibilidades económicas de la Corona.

A lo largo del tiempo, sus usos han variado acompañando la historia del país, asumiendo unas veces funciones similares a las originales (como por ejemplo cuando durante las invasiones inglesas fue utilizado como sede de la comandancia de la flota inglesa), y otras, muy distintas (hospital, aduana, oficina del correo, conventillo, museo).

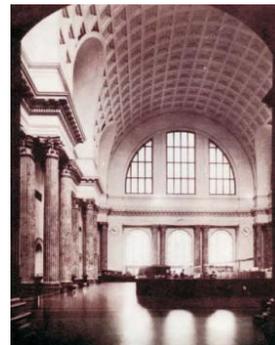
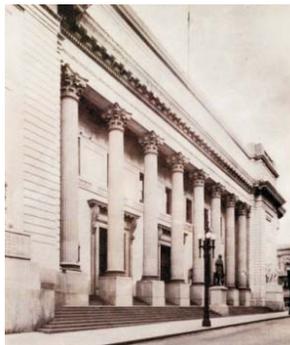
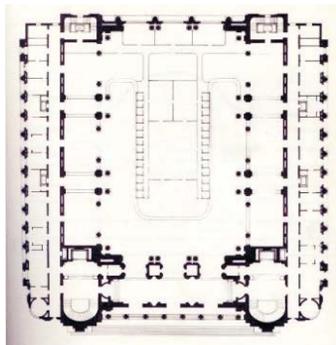
De este conjunto de construcciones, sólo han llegado en pie hasta el presente uno de los barracones y el cuerpo central del Apostadero, evidenciando sus muros el paso del tiempo, cargados de las cicatrices dejadas por cada generación que habitó en ellos.

Entre la variedad de denominaciones que se aplican contemporáneamente a estas construcciones se encuentran: Atarazana, Barracón de la Marina, Almacenes de la Marina, Arsenal, Apostadero Naval, Aduana Vieja, Hospital de la Marina y Hospital del Rey. Esta superposición de construcciones, usos y períodos de tiempo, ha llevado en ocasiones a cometer algunos equívocos en cuanto a la identificación de los mismos, siendo común por

3 Atarazana: ... f. arsenal (de embarcaciones). | 2. Cobertizo o recinto en que trabajan los cordeleros o los fabricantes de márragas u otras telas de estopa o cáñamo. | 3. Lugar donde se guarda el vino en toneles. (Diccionario de la Real Academia Española)

ejemplo designar al todo por las partes, o confundir los distintos términos, utilizándolos casi como sinónimos, pudiendo inducir a involuntarias confusiones. Algo similar suele suceder al intentar datar las distintas edificaciones del conjunto.

El edificio actual de la Casa Central del Banco de la República



Planta y vista del edificio. (Lerena Acevedo, R. 1966)

La idea de crear un gran banco nacional fue largamente acariciada por el país a lo largo del último cuarto del siglo XIX hasta que finalmente tuvo lugar la creación del Banco de la República. En 1887, la ley 1.912 del 24 de mayo autorizó la creación de una sociedad anónima con el nombre de Banco Nacional de la República Oriental del Uruguay, el cual comenzó a funcionar el 27 de julio.

En 1887, la ley 1.912 de 24 de mayo autorizó la creación de una sociedad anónima con el nombre de Banco Nacional de la República Oriental del Uruguay, el cual comenzó a funcionar el 27 de julio.

De corta vida, cerró sus puertas durante la crisis financiera de 1890.

Finalmente, en el año 1895 el Gobierno, a instancias del Ministro de Hacienda, Federico Vidiella, presenta al Parlamento un proyecto de ley para la contratación en Londres de un

empréstito destinado a la creación del Banco de la República, siendo promulgada la ley el 13 de mayo del año siguiente.

El 4 de agosto se aprobó la Ley Orgánica de la nueva institución, y el 24 de agosto de 1896 nació el Banco de la República, presidido por Dr. José María Muñoz, abriendo sus puertas el 22 de octubre siguiente, en el antiguo edificio que había ocupado el Banco Nacional. Si bien nació como sociedad anónima, el Estado uruguayo fue su único accionista.

El primer edificio en el que funcionó el Banco de la República estaba ubicado en las calles Zabala y Cerrito. Había sido construido en 1866 para el Banco Italiano, tras cuya quiebra fue ocupado por el Banco Unión, por la Junta de Crédito Público y por el Banco Nacional hasta que este cerró sus puertas.

En 1899 esta primera sede ya resultaba insuficiente para el pujante Banco, por lo que decidió arrendar al Estado la construcción contigua sobre la calle Cerrito, que hasta entonces estaba en posesión de la Comisión Liquidadora del Banco Nacional, y al año siguiente encomendó al ingeniero José Serrato el acondicionamiento y reforma de ambos edificios, que fueron adquiridos en propiedad por el banco en 1905.

El monumental edificio de la sede central del Banco de la República es fruto de un dilatado proceso que, partiendo de un modesto proyecto, fue acompasando el crecimiento de la institución hasta adquirir las proporciones que desde entonces lo distinguen.

Tras la citada ampliación y reforma de la sede primigenia, pronto cobró fuerza la idea de construir un nuevo edificio, en el año 1910. Desacuerdos a nivel del Directorio del Banco en relación al predio en que debería erigirse el nuevo edificio pospusieron la concreción de esta iniciativa hasta el año 1916 en que se llama a concurso de anteproyectos, pero este finalmente es declarado desierto. Un segundo concurso es convocado un año más tarde, otorgando el jurado el primer premio al lema “Oro B” de los arquitectos Juan Veltroni y Juan Santos Genovese.

Para marzo de 1919 los ganadores de concurso, con la supervisión del Ministerio de Obras Públicas, habían desarrollado el proyecto definitivo, pero no se tomaron medidas concretas para el inicio de las obras.

Al año siguiente el Directorio del Banco aumentó la apuesta y propuso levantar un edificio “monumental” que ocupara toda la manzana, con amplios retiros sobre sus cuatro lados para permitir una mejor perspectiva del edificio. Tras intensas deliberaciones, el organismo decidió encomendar al arquitecto Juan Veltroni el estudio de un nuevo anteproyecto.

En el año 1924 finalmente, se procedió a licitar las obras, siendo seleccionada la empresa del ingeniero Adolfo Shaw. Habiendo comenzado ya las obras, el Directorio decidió una vez más ampliar el proyecto, para lo cual solicitó la expropiación del edificio de la Bolsa de Comercio. La posterior adquisición del edificio del Hotel Oriental, permitió ocupar toda la manzana. El nuevo proyecto fue presentado en julio de 1928 siendo rápidamente aprobado por el Directorio.

La inauguración de la Casa Central tuvo lugar el 19 de febrero de 1938.

Las esculturas que luce la fachada del edificio son muy posteriores: la de Artigas, obra de José Luis Zorrilla de San Martín fue inaugurada en 1949, y el resto, basado en la “Epopéya de Artigas, las Instrucciones del Año XIII y el Éxodo Oriental” fueron realizadas en 1950.

En el año 1952 las necesidades de espacio que demandaba la institución motivaron una nueva ampliación del edificio, esta vez en vertical, cuyo anteproyecto fue presentado por el arquitecto Raúl Lerena Acevedo a comienzos de 1953, con el asesoramiento de una Comisión Especial integrada por los arquitectos Eugenio P. Baroffio, Mauricio Cravotto y Octavio De los Campos.

Las obras consistían en la reforma del tercer piso del edificio, y en la construcción de dos nuevas plantas para oficinas y una planta adicional para máquinas, rodeando el volumen del hall central.

1.3. Es condición urbana del proyecto contribuir al proceso de transformación del borde norte de la Ciudad Vieja, conformando la fachada sur sobre la Rambla 25 de Agosto de 1825, junto con las recientes obras realizadas (fruto del concurso para la realización de la primera etapa de los espacios públicos adyacentes a la Rambla 25 de Agosto de 1825).⁴

CONSIDERACIONES URBANÍSTICAS

4 INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO–LICITACIÓN PÚBLICA 251/2006.– BASES DEL CONCURSO – LICITACIÓN PARA EL ANTEPROYECTO, PROYECTO Y EJECUCIÓN DE OBRA DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS DE LA RAMBLA 25 DE AGOSTO DE 1825

2.01 ANTECEDENTES (...) “En las políticas desarrolladas en los últimos años la IMM ha desplegado una serie de acciones que apuntan hacia la transformación del borde norte de la Ciudad Vieja. Hasta el momento, las más relevantes están relacionadas con la rehabilitación de la edificación existente y la construcción nueva con destino a vivienda. En particular se destacan las intervenciones financiadas por el Banco Hipotecario en los años 90, posteriormente las cooperativas de viviendas financiadas por la IMM y el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y más recientemente las acciones de rehabilitación impulsadas por el Programa Ciudad Vieja Renueva, realizado en el marco de la Fase II del Programa UR–BAL, cofinanciado por la IMM y la Comisión Europea.”

2.02 OBJETIVOS PARTICULARES DEL CONCURSO–LICITACIÓN (...) “En el marco de las directivas establecidas en el Plan Especial se entiende que, si bien desde el punto de vista vial la Rambla 25 de Agosto de 1825 desempeña un rol importante dentro del sistema de enlace urbano–metropolitano, es necesario mejorar sus condiciones como “avenida urbana” y, concomitantemente, elevar sustantivamente la calidad paisajística y ambiental de sus espacios públicos aledaños. Se señala especialmente la significación de este espacio para la Ciudad Vieja, ya que formalizará su límite norte, actualmente fracturado y en un verdadero estado de “emergencia urbana”. Además de ser una vía importante de tránsito constituye la histórica interfase ciudad–puerto, en la actualidad gravemente alterada por la inevitable dinámica del crecimiento de la ciudad y las instalaciones portuarias. En ese sentido, interesa particularmente satisfacer las demandas planteadas en el ámbito local por residentes y vecinos en general en el sentido de transformar estos espacios públicos en un paseo, capaz de ser apropiado para actividades de esparcimiento y ocio, y potencialmente integrado al circuito turístico.”(bases del concurso)

Desde el punto de vista urbanístico, la manzana N° 35 de la Ciudad de Montevideo, forma parte del área de “Proyecto Urbano de Detalle Atarazana – Puerto”, contemplado en el Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Ciudad Vieja. ⁵

En tal sentido, forman parte de las presentes Bases, las consideraciones realizadas por la Comisión Especial Permanente de Ciudad Vieja (documento en Anexos Capítulo 3), que en especial establecen:

⁵ Memoria de Ordenación, Capítulo 8.2. pp.38–42; y decreto N° 30.565, Junta Departamental de Montevideo, Artículo D.272.28.

“(…) se reafirma lo establecido respecto de las Visuales Protegidas en vigencia, que afecta las visuales por las calles Zabala y Solís hacia la Bahía y La Teja, desde la calle Cerrito hacia el norte (Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Ciudad Vieja. Memoria de Ordenación, capítulo 8.2, p 42), no estableciéndose otras afectaciones en este sentido;(…)”

“(…) en la medida que el predio de referencia tiene una muy importante visibilidad debido a su ubicación en la primera línea de edificaciones del borde norte de la Ciudad vieja, se entiende que los proyectos deberán tener una especial consideración de lo que podríamos llamar su respuesta a la “fachada de la ciudad” hacia la Bahía. En ese sentido se considera que el jurado debería expresamente evaluar este aspecto, para lo cual sería apropiado solicitar entre los recaudos del concurso una pieza específica a tal fin;(…)”

1. 4. CONDICIONES PARTICULARES DEL EMPLAZAMIENTO

Desde el momento en que toda la manzana ha sido declarada de interés patrimonial y por tanto protegida por Resolución de la Comisión del Patrimonio Cultural de la Nación del Ministerio de Educación y Cultura (N° 465 de 03 de Julio de 1984) ⁶, las construcciones y restos allí existentes deberán incorporarse a la propuesta, atendiendo a las consideraciones de dicha Comisión estipuladas en el informe del 19 de diciembre de 2008 que se adjunta en Anexos, y que debe considerarse parte de las presentes Bases. Más allá de los restos de edificaciones existentes, y en función de los resultados obtenidos en el estudio contratado por el Banco a los arqueólogos Leticia GARCÍA, Virginia PEREIRA y Ezequiel FERNÁNDEZ ⁷, podría surgir eventualmente, si así lo entendiera la Comisión del Patrimonio, una ampliación de los estudios ya realizados y cuyos resultados podrán significar aportes a tener en cuenta por el ganador del concurso a los efectos de ajustar el proyecto definitivo.

⁶ Todos los padrones integrantes de la manzana fueron declarados Monumento Histórico Nacional por declaratoria 465/984 adjudicados al Antiguo Barracón de la Marina – Apostadero Naval Español y Aduana Vieja

⁷ ver en Anexos: GARCÍA, Leticia; PEREIRA, Virginia; FERNÁNDEZ, Ezequiel (2008): "De Plaza Fuerte a Puerto de Mar. Arqueología urbana al rescate de parte de la memoria de los montevidEOS".

1.5. ELEMENTOS A TENER EN CUENTA EN LA PROPUESTA 1.5.1. Edificación Inteligente. Es propósito del Promotor, obtener un edificio de última generación. En tal sentido, el proyecto deberá contener las características definidas para los “edificios inteligentes”:

“(..)regularización, supervisión y control del conjunto de las instalaciones eléctrica, de seguridad, informática y transporte, entre otras, en forma integrada y automatizada, con la finalidad de lograr una mayor eficacia operativa y, al mismo tiempo, un mayor confort y seguridad para el usuario, al satisfacer sus requerimientos presentes y futuros. Esto sería posible mediante un diseño arquitectónico totalmente funcional, modular y flexible, que garantice una mayor estimulación en el trabajo y, por consiguiente, una mayor producción labora”^{1.8}

1.5.2. Edificación sostenible.

Las siguientes recomendaciones apuntan a orientar al concursante respecto a los criterios generales de sostenibilidad que se deberán considerar en la elaboración de la propuesta ya que serán exigencias del proyecto definitivo. Las mismas, representan aspiraciones mínimas para el contexto nacional actual, y suplen la ausencia de reglamentaciones y normativas nacionales exigibles para los edificios.⁹

Aunque algunas de las disposiciones no sean evidenciables en el Anteproyecto, es conveniente que el concursante las tenga en cuenta en lo que puedan incidir en la toma de decisiones que afecten el futuro Proyecto Ejecutivo.

Aunque solo los gráficos que se señalan en el texto subrayado serán obligatorios para la entrega, el Jurado valorará todo aquello que signifique un avance desde el anteproyecto en el cumplimiento de las especificaciones requeridas.

1.5.2.1. Implantación

A. Condiciones Generales

_Se deberá presentar un estudio de desempeño del edificio frente a los vientos

8 Arq. Esperanza M. Torres Cuadrado .Edificios Inteligentes (<http://www.revista.unam.mx/vol.1/art3/#2>)

predominantes, de modo de evitar efectos que generen una ausencia de confort (ej. efecto Venturi) en los propios espacios del edificio y en su entorno de influencia a escala del peatón.

Se deberá evidenciar en los gráficos que contenga la entrega del concursante, que este aspecto en especial fue considerado.

_Se deberá contemplar --procurando minimizarlo--, el efecto “islas de calor” usando materiales para la cubierta de alta reflectancia. Así mismo, todos los pavimentos exteriores deberán ser tratados para regular este efecto.

B. Transporte

_El estacionamiento para los vehículos de remesas y clientes deberá ser un área especialmente segura.

_Proporcionar un estacionamiento preferente (lo más próximo a la entrada principal del edificio) para: vehículos con remesas, vehículos de baja emisión o con motores de alta eficiencia energética, vehículos tipo van, ciclomotores y bicicletas. Asimismo, se deberá prever un espacio próximo a dicho estacionamiento de bicicletas, con vestuarios y duchas para el 0.5% del número de funcionarios.

1.5.2.2. Materiales

_Se deberá considerar que un mínimo del 20% del costo total del edificio (excluidos componentes mecánicos o eléctricos) este constituido por materiales o productos, extraídos o fabricados en el territorio nacional.

_Se valorarán positivamente las propuestas que consideren el uso de materiales de construcción, y productos ambientalmente renovables (menos de 10 años de ciclo de vida) para el 2.5% del valor total de los materiales de construcción (ej: madera, aislantes, fibras naturales, etc.)

9 Todas las normas a las cuales se hace referencia en este apartado podrán consultarse en la Biblioteca de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay o en el INSTITUTO URUGUAYO DE NORMAS TECNICAS.. Dirección: Plaza Independencia 812 - Piso 2 - Montevideo - Uruguay. Tel.: 901 20 48 * - Fax: 902 16 81 - e-mail: unit-iso@unit.org.uy

_Se valorará positivamente el uso de materiales de baja emisión de componentes volátiles orgánicos (COV): adhesivos, selladores, pinturas, recubrimientos, moquetas y productos derivados de la madera.

_Se valorará positivamente el uso de componentes y sistemas constructivos que evidencien la aplicación del concepto de coordinación modular, tomado como principio orientador para la minimización de la generación de residuos en obra.

_Considerando que la institución desarrollará un plan de gestión de los residuos producidos en el edificio, se deberá disponer de un área para almacenar, clasificar y reducir los mismos (papel, cartón, plásticos, metales, vidrios, elementos contaminantes, etc.)

1.5.2.3. Energía

A. Eficiencia energética

_Se valorará la incorporación de estrategias pasivas de control de transferencia de calor.

_Se deberá procurar la máxima eficiencia energética a partir del manejo de la envolvente del edificio, el sistema de calefacción, ventilación, aire acondicionado e iluminación.

En particular se evaluará la eficiencia del diseño de la envolvente mediante los indicadores especificados a continuación, los cuales deberán ser incluidos obligatoriamente en la entrega mediante el llenado de la tabla de indicadores de desempeño ambiental que se adjunta en Capítulo 3: Anexos (Sostenibilidad 2).

– Carga máxima estimada (kW/m² útil) para obtener condiciones de confort en invierno (temp.int.=21°C) con una temperatura exterior de 7°C

– Carga máxima estimada (kW/m² útil) para obtener condiciones de confort en verano (temp.int.=24°C) con una temperatura exterior de 30°C · y humedad relativa del 70%.

El aporte por cargas de iluminación, y equipamientos será de 45 W/m² útil.

10 Para el cálculo de área útil queda excluidos terrazas, balcones, áreas abiertas en PB y garajes

La ocupación se estimará en 23 m²/persona, con 70 W de calor sensible y 60W de calor latente por persona. La infiltración se tomará en 0.5 ren/h.

Los valores de radiación serán tomados de la “Tabla de radiación solar directa y difusa para cielo claro para el mes de diciembre”, que se incluye en el Capítulo 3: Anexos (Sostenibilidad 1).^{11 12}

_Se deberá tener en cuenta que en este edificio será de suma importancia la eficiencia del diseño de la iluminación artificial mediante el indicador Potencia Específica de Iluminación (PEI) el cual deberá ser menor o igual a 3.0: W/m² c/100 luxes).¹³

Solo para la instancia de formulación del Proyecto Ejecutivo corresponderá presentar planillas de cálculo por locales, a los efectos de verificar su cumplimiento.

_El sistema eléctrico del edificio constará de elementos que permitan la medición diferenciada del consumo de energía de los distintos sistemas por separado (iluminación, HVAC y motores).

B. Energías renovables

_Se valorará la incorporación de energías renovables (solar térmica, solar fotovoltaica, eólica, etc.) y/o de sistemas de acumulación¹⁴ que incidan en la reducción de demanda de energía de la red y/o los picos de las curvas de demanda de energía eléctrica.

_Se deberá tener en cuenta que este punto es obligatorio y que en su momento se exigirá indicar el aporte, en porcentaje, de energía de origen renovable en relación a la demanda del edificio, y/o al subsistema al cual aporte (calefacción, refrigeración, iluminación, etc.), mediante el llenado de la tabla especificada en Capítulo 3: Anexos (Sostenibilidad 2).

_Se deberán prever en el Proyecto Ejecutivo, los requerimientos espaciales o técnicos, para que en el caso en que los sistemas propuestos produzcan una cantidad de energía mayor que la necesaria para abastecer las necesidades del edificio, se inyecten los excesos de energía eléctrica a la red eléctrica nacional.

¹¹ Fuente: Rivero R. Datos del clima para cálculos termicos. Publicación SC 18, SCAA, Facultad de Arquitectura, UdelaR, Mvdeo, 1992

1.5.2.4. Calidad de aire interior

_Se deberán cumplir los requisitos mínimos establecidos en las normas ASHRAE 62.1–2004¹⁵

_Se deberá hacer explícito si se incrementan los requisitos mínimos de calidad de aire interior explicitados en la norma citada en el punto anterior.

_Para la ventilación natural, se deberá indicar analíticamente los flujos de aire proyectados de cada habitación, proporcionando los índices de ventilación mínimo requerido por la ASHRAE 62.1–2004.

1.5.2.5. Iluminación

A. Iluminación natural

Se valorará positivamente optimizar el uso de iluminación natural.

Para ello se deberá indicar el porcentaje de área útil del edificio que logre alcanzar un valor mínimo de 200 luxes para condiciones de cielo claro, al mediodía del 21 de marzo a 75cm del nivel de piso terminado.

Dicho porcentaje forma parte de los requerimientos que oportunamente se exigirán a través del llenado de la tabla especificada en Capítulo 3: Anexos (Sostenibilidad 2).

B. Iluminación artificial

El sistema de iluminación artificial deberá ser concebido para ser utilizado en ausencia o como complemento de la iluminación natural. Se valorará la simplicidad de la instalación así como su accesibilidad para facilitar las tareas de mantenimiento de todos los componentes.

¹² Para el cálculo del consumo de energía se tomará como base la norma ANSI/ASHRAE/ACCA Standard 183–2007. Peak Cooling and heating Load calculation in Buildings except Low–Rise Residential Building y la Norma UNIT–ISO 13789. Prestaciones térmicas de los edificios. Coeficiente de pérdida por transmisión de calor. Método de cálculo

¹³ $PEI = 100P/ExS$, siendo P: Potencia instalada $P = N (Pl + Pb)$

Pl: Potencia de lámpara, Pb: Potencia del equipo auxiliar (si lo hubiera), N: Número de lámparas del local,

E: Iluminancia horizontal sobre el plano de trabajo (luxes) determinada por cálculo, S: Área del local (m²)

_Se deberán cumplir las condiciones de visión y confort visual especificadas en las Normas IRAM AADL J2005 y J2006 de la República Argentina.

_Para la iluminación exterior se deberán aplicar los criterios de la Norma IRAM AADL J2022-2. Debiéndose minimizar la contaminación lumínica¹⁶, evitando, con las soluciones adoptadas, traspasar los límites del edificio y del terreno. Se deberán emplear luminarias apantalladas, y no más de 10% de ellas con emisión en ángulo de 90° o mayor respecto al nadir (hacia abajo).

_El sistema de iluminación de emergencia se deberá ajustar a los requisitos funcionales y de seguridad especificados en las normativas vigentes (UTE, Bomberos, IMM, MTSS) y a la Norma IRAM AADL J 2027. Se deberán minimizar las posibilidades de contaminación provenientes de las fuentes (grupo electrógeno, baterías, etc) en cuanto a emisiones al aire, al suelo, disposición de los residuos, ruido, vibraciones, etc.

_Se deberá instrumentar el control de encendido automático de acuerdo a los criterios explicitados en el punto 1.5.2.8."B"

1.5.2.6. Acústica

A los efectos corresponderán tener en cuenta las condiciones estipuladas en la sección 27 de la Memoria Constructiva General para Edificios Públicos del MTOP.

1.5.2.7. Agua

A. Aguas pluviales

Se deberá proponer una gestión de las aguas de origen pluvial que incidan sobre el predio. Este aspecto será considerado mediante su graficación en corte(s) y/o planta(s).

Se valorará positivamente:

- Que los espacios exteriores posean permeabilidad y vegetación que facilite la infiltración, absorción, etc. (contribuyendo a mantener el ciclo del agua).

– Recoger los volúmenes de agua usados, para su reutilización en donde la potabilidad no sea una exigencia o necesidad, liberando controladamente los excedentes al terreno o al sistema de saneamiento público.

B. Agua potable

_Se deberá proyectar el sistema de abastecimiento del edificio procurando la optimización del uso del agua potable. Se entiende por tal, la limitación de su utilización en aquellas actividades para las cuales es imprescindible (por riesgos de contaminación) y la reducción de su consumo en el resto de los usos. Se valorará positivamente la previsión del uso de aguas no potables para riego, protección hídrica contra incendio, recarga de cisternas, etc. así como la incorporación de elementos reductores del gasto, aporte de aguas residuales y de lluvia, cisternas de doble compartimiento, grifería temporizada o con sensores, reductores de presión, etc.

_Se deberá evidenciar en el Proyecto Ejecutivo que los requisitos del punto anterior fueron considerados mediante la indicación obligatoria del porcentaje esperado de reducción del consumo de agua potable (que deberá justificarse técnicamente a partir de las medidas adoptadas y los accesorios o elementos utilizados), en relación a una instalación “convencional” o “tradicional” que no adopta ninguno de los criterios antes mencionados.

Nota: para el caso, se podrán tomar datos referenciales estadísticos de consumo en edificios similares de nuestro medio, o recurrir a referencias bibliográficas.

1.5.2.8. Otros

A. Prevención y Protección contra incendio

_La propuesta deberá contemplar las condiciones de movilidad adecuadas, para sus ocupantes en caso de incendio o emergencias similares.

¹⁴ Los sistemas de acumulación no deberán tener materiales contaminantes para el medio ambiente.

_Se deberá cumplir con el Decreto 333/00 (Reglamentación de los Artículos 4° y 5° de la Ley N° 15896 de Prevención y Defensa contra Incendios) y tomándose como referencia los estándares de la NFPA National Fire Protection Association.

_Se propenderá a utilizar agua no potable como reserva exclusiva, así como materiales y sustancias no contaminantes ni perjudiciales del ambiente.

B. Control de Sistemas

_Se deberá considerar el control autónomo de todos los subsistemas, incluido los de iluminación, señalización de vías de escape, alarmas de seguridad, etc. orientado a la eficiencia energética.

Con respecto a la iluminación se deberán adecuar funciones de encendido, apagado y control del flujo luminoso, a patrones preestablecidos de acuerdo a las siguientes variables:

–Nivel de iluminancia por luz natural o artificial

–Ocupación de locales

–Horario de ocupación de locales

–Horarios comerciales–nocturnos (iluminación exterior)

_Se valorará la consideración del control individual para confort lumínico y térmico que permitan una adecuación a las necesidades específicas o preferenciales de los usuarios. Idénticas condiciones deberán cumplirse con el control de los sistemas lumínicos y térmicos en los espacios multiocupados compartidos.

_Los ambientes independizados con cerramientos al techo deberán contar un dispositivo de control manual independiente de iluminación ambiente.

_El sistema térmico y lumínico será lo suficientemente flexible como para emprender acciones correctivas si el porcentaje de insatisfacción superara el 20%.

15 ANSI/ASHRAE 62.1–2004.– Ventilation for Acceptable Indoor Air Quality. American Society of Heating, Refrigerating, and Air-Conditioning Engineers / 31–Dec–2004 / 52 pages

16 Se considera a la luz emitida hacia el cielo por los sistemas de alumbrado artificial (público, comercial, privado) que afecta la visibilidad de las vías de circulación, la apreciación de espacios exteriores y la observación de bóveda celeste. Se considera, además, como un índice de ineficiencia energética producto de un inadecuado proyecto de iluminación.

1.5.3. Vínculos con el entorno inmediato

Se deberá procurar cierta permeabilidad entre el sistema de espacio público circundante y el interior del conjunto, de modo que no se generen perímetros ciegos, tratando de que la intervención contribuya a revitalizar el sector aún fuera de las horas de mayor afluencia de público.

Se prestará especial atención al sistema de movimiento vehicular y peatonal del sector y del inducido por el propio edificio, previendo una correcta accesibilidad y resolviendo a su vez los necesarios estacionamientos demandados por las diferentes actividades del emprendimiento.

1.5.4. Accesibilidad

Se exigirá la aplicación integral de las normas vigentes para permitir el uso más amplio posible de todas las áreas a las cuales accede público, las cuales están contenida en el Digesto Municipal para personas con dificultades de movilidad y/o con capacidades diferentes.¹⁷

1. 6. PROGRAMA 1.6.1 Edificaciones a Conservar:

Deberán conservarse --y realizar las obras que permitan su inclusión activa en la propuesta--, las construcciones existentes en el original padrón N° 2923. Las mismas están constituidas por restos de la Aduana Vieja o Apostadero Naval sobre la calle Zabala y restos apuntalados pero en muy mal estado de las construcciones conocidas como Atarazana. Las consideraciones de la Comisión Especial Permanente de la Ciudad Vieja en tal sentido establecen:¹⁸

¹⁷ Actualización reciente del Título XIV "De las Disposiciones Especiales para Proyecto y Acondicionamiento Urbano para Personas Discapacitadas", Parte Reglamentaria del Libro XVI "Del Planeamiento de la Edificación", del Volumen XV del Digesto Municipal. (ver sitio web de SAU y sitio web de UNIT <http://www.unit.org.uy>)

¹⁸ Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Ciudad Vieja. Memoria de Ordenación. Catálogo Patrimonial, ficha padrón N° 2923.

“(…) en el caso específico de los edificios Aduana Vieja, Apostadero Naval y Atarazana no se prevén condicionamientos estrictos respecto de los destinos futuros, siempre que se establezcan aquellos compatibles con los valores edilicios y constructivos protegidos.

Sin perjuicio de lo anterior, se entiende también que sería muy importante dotar a estos espacios de un destino y un carácter cívico, de modo tal que se mantengan adecuadas formas de acceso y goce de estos espacios al público en general (…)”

“(…) las construcciones que ocupan el padrón N° 2923 (Aduana Vieja, Apostadero Naval y Atarazana, están protegidas en el Catálogo Patrimonial de Ciudad Vieja con el Grado de Protección 4 (Protección Integral). Esto se define en la norma correspondiente como: “edificio de valor excepcional que debe ser conservado integralmente. Solo se admitirán en él apropiadas y discretas incorporaciones de elementos de acondicionamiento. Comprenden a las edificaciones que deben ser conservadas integralmente por su carácter singular o monumental, por razones históricas o artísticas, preservando en todos los casos sus características arquitectónicas originales, su especificidad constructiva, sus formas y elementos decorativos, la cuantía de ocupación del espacio y todos los rasgos que tienden a singularizarlo.

Incluye tanto edificios que por sus características constituyen un hito urbano o pueden considerarse relevantes dentro de la historiografía arquitectónica, como aquellos que destacan por su excelencia arquitectónica” (Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de ciudad Vieja. Memoria de Ordenación, Capítulo 8.2, p11).”

En tal catalogación se dispone que en las obras a realizar “se prevé un control superior de diseño arquitectónico de las obras propuestas, que determinará en qué medida están en consonancia con la protección patrimonial indicada por el grado.

Se admitirán obras de Restauración, Mantenimiento, Consolidación o Reparación de los elementos estructurales.

Se admitirá e incentivará la eliminación de añadidos que hayan desvirtuado la idea arquitectónica original, así como la reposición y reconstrucción de la composición original cuando redunden en beneficio del valor cultural del edificio.

Modificaciones menores en la distribución del espacio interior se admitirán siempre que no desmerezcan los valores protegidos ni afecten los elementos constructivos a preservar.

Se entiende que podrán incorporarse, sujetas a evaluación las tecnologías básicas en operaciones de adecuación del edificio a condiciones de seguridad, funcionamiento y acondicionamiento contemporáneo.”

Dentro de la catalogación del bien se destaca la presencia de los siguientes Elementos Significativos: “Fachada; Carpinterías; Entrepiso; y Revestimientos”. Detallándose: el piso de granito, los Arcos escarzanos en aberturas en planta baja con dovelas de granito; la Tirantería de madera original; y las Rejas punta de lanza”

Se entiende deseable integrar en términos espaciales estas edificaciones al conjunto de a propuesta global, eventualmente a través de un adecuado tratamiento de espacios exteriores, (...)”

1.6.2 Edificaciones nuevas:

Se establece un área máxima a edificar de 30.000 m² de los cuales aproximadamente 789 m² corresponden a las preexistencias a conservar e incluir en la propuesta. De la superficie restante, un sector estará ocupado por las necesidades del BROU detalladas en 1.6.2.1 y el resto corresponderán a un tipo de edificación de la misma calidad que prevea plantas libres o flexibles a ocupar a futuro por distintos servicios del BROU.

También se admite la sugerencia a criterio del concursante de otros destinos y usos compatibles con el del Banco y con las características del entorno, asegurando siempre la flexibilidad de las edificaciones para albergar distintos usos posibles.

Deberán tenerse en cuenta las recomendaciones de la Intendencia Municipal de Montevideo que establece, entre otros aspectos:

“(...) manteniéndose como guía los destinos admitidos en el plan Especial para usos del suelo: “preferentemente terciario: comercial, residencial y polifuncional” (Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de Ciudad vieja, Memoria de Ordenación, Capítulo 8.2, p.41) se entiende que estos deben quedar librados a las propuestas del concurso, exigiéndose que sean compatibles con el carácter del sector. En función de la importante superficie de suelo implicada en el emprendimiento, también se entiende deseable que se logren articular varios destinos con accesos independientes por las diferentes calles que rodean la manzana de modo tal que estas mantengan un adecuado nivel de actividades;(...)”

El Gran hall de Casa Central dejará de ser utilizado como dependencia específica de atención bancaria e interesa darle un nuevo rol representativo y de uso público como vínculo entre ambas construcciones.

En tal sentido, las recomendaciones de la Comisión Especial Permanente de la Ciudad Vieja establecen:

“(…) el propósito de establecer un vínculo entre las nuevas construcciones de la Manzana N° 35 y la sede central del Banco de la República deberá subordinarse a las condiciones que impone la vialidad, a las características espaciales del sector y a la composición formal del edificio central; (...)”

1.6.2.1. Edificio del Banco de la República Oriental del Uruguay

El nuevo BROU deberá prever todas las normas de funcionalidad y de seguridad que permitan un funcionamiento autónomo y control estricto de movimientos de público en general, de funcionarios y de valores.

Se deberá procurar una vinculación con la actual Casa Central en especial con el Gran hall y tener relación directa y funcional con las áreas de estacionamiento cubiertas específicas del Banco y de uso exclusivo del mismo.

Las áreas específicas de uso bancario serán:

1.6.2.1.1. Banca Ejecutiva de Inversiones – 200 m²

El área destinada a BEI alberga una nueva modalidad de servicio bancario para clientes de alto patrimonio que contiene:

- Cuatro despachos para atención personalizada de 16 m² cada uno,
- Una sala de reunión para ocho personas de entre 24 y 32 m²
- Un área de recepción y espera diferenciada de 30 m².
- Anexa al área de espera se incluirá una cafetería de atención de clientes.

Deberá preverse como complemento de las áreas propiamente de atención de clientes detalladas:

- áreas para SS. HH. para funcionarios y clientes, ambos sexos.
- CCD (centro de comunicaciones y datos) 12 m²
- una oficina para trabajo interno, 16 m²
- una oficina para manejo de valores con clientes , 12 m²
- un área para archivo de documentación y valores diferenciadas, de 16 m²

1.6.2.1.2. Dependencia Totalmente Automatizada – 120 m²

El área destinada a DTA alberga, también, una nueva modalidad de atención para agilizar las transacciones “convencionales” –depósitos, retiros, transferencias, consulta de saldos, etc.– de la actividad bancaria.

Esta área albergará un máximo de cuatro Cajeros Automáticos y ocho terminales de autoservicio, cuatro de auto consulta y cuatro de auto depósitos.

El área destinada a DTA se ubicara permitiendo su funcionamiento desde el hall del edificio durante el horario de atención de público y su funcionamiento desde la vía pública el resto del horario.

1.6.2.1.3. División Empresas – 3.000 m².

La División Empresas es una de las Divisiones que conforman el Organigrama operativo–funcional del Banco de la República Oriental del Uruguay y cuenta con un total de 260 funcionarios. Su distribución y requerimientos son similares a las de otras Divisiones actualmente dispersas en diferentes locales del BROU y que podrían instalarse a futuro en el nuevo edificio.

Las áreas definidas pretenden a título ilustrativo, transmitir a los concursantes los requerimientos generales del tipo de oficinas que allí habrán de instalarse.

* Gerencia Ejecutiva– 90 m² que contendrá escritorio de la gerencia y una mesa de reuniones para 10 personas. También una oficina para Secretaría donde trabajan dos asistentes.

– nueve áreas operativas dependientes de ella distribuidas de la siguiente manera:

1.–Crédito Empresas – 970 m²

*Gerencia (28 m), que contendrá una mesa de reuniones para seis personas y un Asistente Administrativo, Sub–Total 36 m²

*cuatro Coordinaciones con el siguiente detalle:

– Análisis de Crédito Empresas– un Coordinador (20 m), un Asistente Administrativo y veinticuatro Ejecutivos de Cuenta que atienden público y un Auxiliar de Ingreso.

Sub – Total 250 m²

– Administración de Crédito Empresas – un Coordinador Supervisor (24 m), que coordina cinco sub–áreas operativas, con un Coordinador (20 m) cada una, a cada uno de los cuales corresponden oficinas de seis, siete, doce, cinco y tres Administradores de Crédito que no atienden público. Sub–Total 450 m²

– Informes – un Encargado de Operaciones Centralizadas (16 m) y siete Ejecutivos de Operaciones Centralizadas que no atienden público. Sub – Total 80 m²

–Tasación y Asesoría Técnica – dos Coordinadores (24 m c/uno), un Asistente Administrativo, dos Técnicos –arquitecto e ingeniero– (16 m c/uno) y ocho Tasadores que no atienden público. Sub –Total 150 m²

2.– Operaciones Empresas – 900 m²

*Gerencia (28 m), que contendrá una mesa de reuniones para seis personas y un Asistente Administrativo, Sub–Total 36 m²

*Cinco Coordinaciones con el siguiente detalle:

– Importación – un Coordinador (20 m), dos Encargados (12 m c/uno), catorce Ejecutivos de Cuenta que atienden público y un Auxiliar de Ingreso. Sub–Total 180m²

– Exportación – un Coordinador (20 m), tres encargados (12 m c/uno), diecisiete Ejecutivos de Cuenta que atienden Público y un Auxiliar de Ingreso. Sub –Total 220 m²

– Transacciones – un Coordinador (20 m), dos encargados (12 m c/uno), dieciséis Ejecutivos de Cuenta que atienden Público y un Auxiliar de Ingreso. Sub–Total 200m2
– Operaciones de Crédito Empresas – un Coordinador (20 m) con dos Especialistas de Operaciones, dos jefes de atención al Público. Sub –Total 60m2
– Crédito Unidad Central y Recuperación de Crédito de Operaciones– (12 m c/uno), veinte Ejecutivos de Operaciones que no atienden público cada una de las áreas.
Sub –Total 200m2

3.– Apoyo Comercial Empresas – 110m2

*Gerencia (28 m), que contendrá una mesa de reuniones para seis personas, un Asistente Administrativo, un Coordinador de Productos y uno de Servicios de Marketing (20 m c/uno) y cuatro Ejecutivos de Cuenta que atienden público dos cada coordinación.

4.– Recuperación de Crédito Empresas – 130m2

*Gerencia (28 m), que contendrá una mesa de reuniones para seis personas, un Asistente Administrativo, un Coordinador de Recuperación de Crédito (20 m) y ocho Ejecutivos de Cuenta que atienden público.

5.–Unidad Central Empresas – Total 110m2

*Gerencia (28 m), que contendrá una mesa de reuniones para seis personas, un Asistente Administrativo, una Gerencia Sector Privado (20 m) y siete Ejecutivos de Cuenta que atienden público.

6.–Coordinación zonal de Negocios – Total 150m2

*Gerencia (28 m), que contendrá una mesa de reuniones para seis personas, un Asistente Administrativo, once Coordinadores Zonales de Negocios y un Ejecutivo de Cuenta que atienden público.

7.-Unidad de Micro y Pequeñas Empresas – Total 90m2

*Gerencia (28 m), que contendrá una mesa de reuniones para seis personas, un Asistente Administrativo y seis Ejecutivos de Cuenta que atienden público.

8.-Negocios con el Exterior – Total 250m2

*Gerencia (28 m), que contendrá una mesa de reuniones para seis personas

*Coordinador Corresponsal (16 m)

*Coordinador de Exportaciones (16 m), un funcionario de Atención y Operaciones y once Ejecutivos de Cuenta que atienden público. Sub – Total 130m2

*Coordinador de Importaciones (16 m), un funcionario de Atención y Operaciones y cinco Ejecutivos de Cuenta que atienden público. Sub – Total 70m2

9.- Sector Público – Total 60m2

*Gerencia (28 m), que contendrá una mesa de reuniones para seis personas, un funcionario de Atención y Operaciones y dos Ejecutivos de Cuenta que atienden público.

Las áreas señaladas entre paréntesis indican “privados”. Los funcionarios que atienden público lo hacen en escritorio, por lo cual no hay mostradores.

Además de las áreas necesarias para la accesibilidad tanto de funcionarios como de público, se preverán áreas de espera de público, servicios higiénicos y tisanerías, así como áreas de archivo y guarda de documentación. También se incluirán cuatro Salas de Reunión para diez personas cada una, independientes de las indicadas en el detalle.

1.6.2.1.4. Sala de eventos/ actos para 400 personas

La sala podrá ser utilizada con variada distribución del equipamiento para distintas funciones. Deberá existir la posibilidad de accesos diferenciados:

a.- desde el interior de la institución bancaria con las medidas de seguridad que asistan a toda la institución

b- acceso público desde la calle a través de foyer independiente con servicio de portería.

– Servicios complementarios:

*SSH Público para ambos sexos de acuerdo a las disposiciones municipales.

*Ropería.

El foyer oficiará también como área de brindis y cortes para café, etc.

1.6.2.1.5. Área de Capacitación – 400 m²

– 4 salas para 30 personas c/u.

– Gerencia de Capacitación 30 m²

– Oficina de administración 60 m²

– Sala de profesores aprox. 20 m²

– Espacio adicional para reprografía y depósito de material de administración. 40 m².

– Depósito de equipos. Área mínima 10 m².

– Área común para refrigerios, catering, cafetería, vinculada a las salas

– SSH ambos sexos 1.6.2.1.6. Biblioteca – 600 m²

– Despacho para la dirección de 30 m²,

– Oficina de atención 60 m²,

– Sala de Lectura 60 m²,

– Area para guardar libros de 400 m² –reservando un área de 30 m² más restringida para libros únicos–,

– SS.HH. para personal y público ambos sexos y tisanería para personal.

1.6.2.1.7. Áreas de Mantenimiento y Conserjería

– En una parte del edificio que se deja a criterio de los concursantes, deberá preverse la ubicación de un área destinada al personal encargado del mantenimiento –electricidad, ascensores, acondicionamiento térmico, sanitaria, etc.–, anexa a ésta habrá otra destinada a guarda de materiales de reposición de las distintas instalaciones.

– La ubicación de la Conserjería del edificio será sobre el acceso de Personal. Constará de una oficina de 60 m² donde se realiza el control del ingreso de personas y materiales al edificio.

1.6.2.1.8. Estacionamientos – 7.500 m²

Se solicitan 300 plazas de estacionamiento de acuerdo a las reglamentaciones vigentes en la materia.

1.6.2.1.9. Otras áreas.

- Se preverá un área de vestuario de 60 m² para cada sexo.
- 600 m² de áreas para archivo de documentación, pudiendo el concursante proponer su distribución.
- Sala de máquinas, sub.-estación, área para la instalación del nodo informático y de comunicaciones del edificio, locales para artículos de limpieza, etc.

1.6.2.2. Edificación a Proponer:

El BROU promueve la edificación del área restante, destinada a oficinas y servicios actualmente localizados en distintas dependencias, para lo cual se deberán prever plantas libres y flexibles de posterior adecuación a variadas funciones institucionales. Para estas áreas el concursante deberá prever, además de las circulaciones necesarias para asegurar la correcta accesibilidad a los distintos espacios tanto por los clientes como por los funcionarios, la ubicación de un área cerrada de 24 m² donde se centralizan las instalaciones y los servicios higiénicos y tisanerías acorde al desarrollo previsible de las plantas propuestas.

También se podrán incorporar actividades complementarias y usos a criterio del participante: culturales, recreativas, etc., compatibles con el alto compromiso de calidad que se le quiere dar al emprendimiento. Se valorará especialmente si dichas actividades proponen un uso público más allá de las horas de funcionamiento bancario.

Todas ellas deberán de poder disponer de espacios para estacionamiento de vehículos fuera del uso de la calzada, que se pretende desestimular, para lo cual se deberán calcular los lugares necesarios según disposiciones del Digesto Municipal.

- 1.7. CARACTERÍSTICAS**
- 1.7.1: Area de la manzana: 5735 m²
 - 1.7.2. Area ocupada por construcciones de valor patrimonial: 789 m²
 - 1.7.3 Medidas del Terreno. Ver Anexo – Capítulo 3

1.7.4 Condicionantes del subsuelo

La Facultad de Ingeniería de la Universidad de la República, realizó en el año 2000 Informe Geotécnico sobre el subsuelo del predio ubicado entre las calles Zabala, Piedras, Solís y Rambla.25 de Agosto a pedido del BROU. Fueron realizadas 8 perforaciones.

Este informe afirma que existen capas superiores de rellenos de 1,5 m. a 4m.de espesor sobre manto de Cristalino.En sector sobre Rambla 25 de Agosto existe “roca“, a aproximadamente 1,5 m. de profundidad y en sector sobre calle Solís existe “roca “a aproximadamente 3,5 – 4 m.

Se ha detectado presencia de agua a profundidades de 1,5 m en sector sobre Rambla 25 de Agosto y de 3 m en ángulo cercano a Piedras y Solís.

Se adjunta en el Capítulo 3: ANEXOS, el informe correspondiente.

1.7.5. Normativa Urbana

No rigen para la manzana N° 35 restricciones de altura y FOS, ya que consultada al respecto, la Comisión Especial Permanente de la Ciudad Vieja (nota N° 0109) determina:

(...) no se establecen porcentajes o formas de ocupación del suelo obligatorias;

No se establecen alineaciones obligatorias. En el caso de la Rambla 25 de Agosto de 1825, se establece una nueva línea frontal de edificación, sobre la base de una recta que une los encuentros de las líneas frontales de edificación de los padrones N° 2.844 (manzana N° 29) y N° 3.070 (Manzana N° 42). Sin desmedro de lo anterior se deberá valorar en los proyectos a concursar su interpretación y respuesta a las lógicas de regularidad del damero y de las construcciones existentes en el predio;

No se establecen alturas de la edificación obligatorias, sin perjuicio de lo cual se deberá evaluar especialmente la relación con el conjunto urbano y los edificios que componen el entrono inmediato, evitando todo tipo de impactos negativos sobre éstos (...)

“(...) la implantación de las actividades que ocuparán las construcciones de la Manzana N° 35 deberá garantizar la dotación de adecuados servicios complementarios (infraestructuras, estacionamientos, etc.), de forma tal que sus demandas no se trasladen al sector en forma inconveniente.” (Comisión Especial Permanente de la Ciudad Vieja: nota citada)