

CONCURSO DE VIVIENDA – ARQUITECTURA RIFA GEN´08

Respuestas a PRIMER RONDA DE CONSULTAS

Computo de áreas

Consulta N°1:

¿Hay tolerancia en cuanto al metraje de las bases y si es que hay cuanto sería ? (ej.: +/- 10m² o algo similar como sucedía en concursos anteriores)

Respuesta N°1:

El área establecida en las bases tiene una tolerancia máxima del 10%.

Consulta N°3

Si tengo un espacio exterior que se puede cerrar (techo y una pared) mediante superficies acristaladas generando un jardín de invierno, ¿se computa como área exterior o interior?

Respuesta N°3

Se considera que un espacio es exterior si al menos uno de sus lados es abierto, de lo contrario se computa como área interior.

Consulta N°4

"Se considera que un espacio es exterior si al menos uno de sus lados es abierto." ¿Es considerado espacio abierto si tiene cuatro paredes pero no tiene techo?

Respuesta N°4

Es considerado un espacio abierto.

Consulta N°5

¿A qué se refieren los espacios exteriores acondicionados? ¿Cómo computan? ¿Los patios interiores no techados computan dentro de estos espacios?

Respuesta N°5

Se refiere a espacios exteriores que no están pavimentados, ni son parrilleros, terrazas o garaje, pero que tienen algún tipo de acondicionamiento mínimo vegetal, lumínico etc.

Consulta N°7

En la contabilización de áreas, en la cochera, si ésta estuviera cerrada por 3 lados, techada, si la puerta fuera calada, ¿contabiliza como área exterior construida?

Respuesta N°7

Se considera que un espacio es exterior si al menos uno de sus lados es abierto, de lo contrario se computa como espacio interior.

Consulta N°8

Si tengo un alero en un espacio exterior, ¿su área la computo dentro de aleros en la tabla de espacio interior o directamente en espacio exterior?

Respuesta N°8

Se computa como alero en espacio exterior

Consulta N°9

Si pavimento el retiro (4 metros) ¿cuenta como área exterior?

Respuesta N°9

Si

Consulta N°10

Un espacio interior en doble altura, con altura mayor a 3m, ¿Computa un 75% en cada planta? ¿o el 75% es en solo una planta? Entendemos en el caso de las escaleras este espacio computa en las 2 plantas, porque esta construido. Pero en el caso de una doble altura sin elementos materiales en la 2da planta, esto solo sería un espacio residual.

Respuesta N°10

Escaleras y espacios de alturas múltiples: se computa el 75% del área que ocupa en cada nivel. Se considera un nivel hasta los 3 metros de altura.

Consulta N°11

En las bases se explica que las "escaleras y espacios de alturas múltiples se computan el 75% del área que ocupan en cada nivel." Es decir, por ejemplo, que si yo tengo un espacio de 10 m2 en doble altura, ¿se computan en total 7,5 m2 (o sea el 75%), o 15 m2 (o sea 75% de la planta baja + 75% de la planta alta)? Cuál opción es la correcta?

Respuesta N°11

Ver respuesta N°10

Consulta N°12

Si tengo un área de estudio (u otros usos no definidos que le de el usuario) ¿dentro de que ítem computo su área?

Respuesta N°12

Dentro del ítem Dormitorios.

Consulta N°13

En la planilla de áreas no se encuentra la designación "estudio", "segundo estar", "etc"... cómo consideramos estos posibles ambientes al momento de planillar sus áreas? cómo dormitorio? cómo estar/comedor? o se corregiría el cuadro de áreas?

Respuesta N°13

Se computa dentro del ítem Dormitorios.

Consulta N°14

En cuanto a la cantidad de espacios habitables, no nos queda muy claro como se contabilizan .En el caso de darle algún otro uso a espacios como circulaciones sobredimensionándolas por ejemplo, o bajo- escaleras. ¿Esos espacios son considerados? En el caso de asociar comedor a la cocina,siendo un espacio único ¿Este es considerado un espacio habitable?

Respuesta N°14

Todos los espacios interiores de la casa deberán ser considerados y la suma de estos no podrá superar el metraje establecido en las bases. Las circulaciones se asimilarán a espacios habitables o de servicio.

Consulta N°15

En caso de realizar una azotea transitable de techo verde, ¿cómo se debe computar su área?

Respuesta N°15

Dentro de los 50m² de espacio exterior.

Formato de Entrega

Consulta N°16

Para la entrega las láminas, la maqueta y los sobres, ¿cómo deben "unirse"?, ¿se entrega embalado o la caja y el contenido gráfico por separado?

Respuesta N°16

Ver ítem 4.2 Armado de la entrega de las bases.

Consulta N°17

La entrega tiene que ser 3 A1, ¿o en el caso de quedar bien expresado el proyecto en 2 A1 también es admisible? Con la experiencia de otros concursos de vivienda creo que en 2 láminas se puede mostrar el proyecto. ¿No se podría hacer la entrega de 2 láminas con opción a 3?

Respuesta N°17

Deben ser 3 láminas formato A1.

Consulta N°18

La base de la maqueta es de 5mm o 5 cm?

Respuesta N°18

El espesor de la base de la maqueta es de 5mm.

Consulta N°19

El padrón contiguo al N°109123 que altura tiene? ya que parte del mismo se encuentra en la maqueta y no sé a qué altura levantarlo.

Respuesta N°19

Se adjunta nuevo plano con alturas.

Consulta N°20

En el modelo.jpg y en el.dwg relevaron el padrón 109121 el de la esquina con una altura 3.80m según el cad, pero en las fotos se logra identificar que es un edificio de PB más 1 nivel. Por lo tanto como dicha edificación se encuentra dentro de la maqueta quisiéramos saber si se mantiene los 3.80m o se corregirá a una altura más aproximada a la real.

Respuesta N°20

Se adjunta nuevo plano con alturas.

Normativas

Consulta N°21

Cuál es la altura máxima permitida para poner un cerco o una piel en fachada? Nos basamos en el Art. 3206 (Cerco divisorio en la zona de retiro entre predios de diferente nivel). Podrían especificarnos cuál es la altura máxima permitida para este caso, tenemos dudas al respecto. Y si esto puede hacerse sobre el límite del predio?

Respuesta N°21

Para los cercos referirse a **toda** la Normativa de Cercos y en particular: Arts. D.3199 y D.3200 tanto para la vía pública como las divisorias.

Consulta N°22

No me queda clara la normativa, que implica exactamente el acordamiento? y que sea opcional? la construcción a proyectar debe llegar hasta la misma línea de las construcciones linderas y así ocupar por ejemplo con un dormitorio la zona de retiro frontal? o simplemente hay que respetar los 4 metros de retiro?

Respuesta N°22

Ver Art. D.130/1/b – Linderos construidos sobre distintas líneas de edificación.

La aplicación del régimen de retiro frontal con acordamiento es opcional y dependerá de cada propuesta. En caso de adoptar el régimen de acordamiento deberá cumplirse con el Art. D.130.

De optarse por no aplicar el acordamiento, las construcciones deberán respetar el retiro frontal de 4 metros respecto del límite de predio.

Ver archivo .dwg en anexo donde se indica la zona de acordamiento.

Consulta N°23

Nunca me quedo del todo claro las disposiciones municipales respecto a los ductos y chimeneas en la zona de acordamiento. En este terreno, de proyectarse un ducto o una chimenea en dicha zona, necesariamente deben rebasar la altura máxima permitida. Entonces, se pueden proyectar, o no?

Respuesta N°23

Ver arts. D.3328 al D.3334 – Ductos.

Considerar los mismos requerimientos normativos que en la zona de edificación pero respetando las condicionantes de alturas máximas que se explican en el régimen de acordamiento. Para los ductos ver Art. D.3333.

Consulta N°24

En los insumos que nos proporcionaron del terreno aparece en la medianera entre el terreno a utilizar para la casa y patio del vecino; un muro de 2.8 metros de alto, incluso en la zona de retiro. Ese muro en este momento pertenece la construcción que será demolida. Tenemos entendido que por normativas en la zona de retiro no puede existir un muro entre el terreno y el patio del vecino; y en la zona del terreno que no pertenece al retiro este muro podrá existir pero hasta una altura máxima de dos metros. De esta forma el muro de 2.8 metros que aparece como preexistente no estaría presente en la construcción de la casa, sino que sería sustituido por una división que podrá ser una reja en el retiro y un muro pero más bajo en la otra parte del terreno. ¿Esto es correcto?.

Respuesta N°24

Para los cercos en zona de retiros referirse **toda** la Normativa de Cercos y en particular: Arts. D.3199 y D.3200 tanto para la vía pública como las divisorias.

A partir de los 4 mts de retiro frontal se podrá construir hasta 9mts de altura.

Consulta N°26

Si la casa se proyecta con el uso del retiro obligatorio, el muro medianero con el padrón 109123, en ese sector del retiro (4m) tiene que ser calado y de menor altura?

Respuesta N°26

Para los cercos en zona de retiros referirse **toda** la Normativa de Cercos y en particular: Arts. D.3199 y D.3200 tanto para la vía pública como las divisorias.

Consulta N°27

En la zona de NO acordamiento, ¿se puede realizar una construcción liviana? Entiéndase techo, pérgola, parrillero, portones.

Respuesta N°27

No se podrán construir en zona de retiro frontal pérgolas, parrilleros, etc.

Consulta N°28

En la zona del retiro que no hay acordamiento, ¿se pueden utilizar elementos de seguridad y/o estructura? en caso que sí, puede pasar la altura del pretil?

Respuesta N°28

No se podrá construir en zona de retiro frontal.

Para los cercos en zona de retiros referirse **toda** la Normativa de Cercos y en particular: Arts. D.3199 y D.3200 tanto para la vía pública como las divisorias.

Consulta N°29

¿El área de retiro opcional puede utilizarse parcialmente? Es decir, hasta los 2 mts por ejemplo. ¿O si se utiliza, obligatoriamente se debe construir en la línea de propiedad?

Respuesta N°29

No. En caso de adoptar el régimen de acordamiento, se deberán alinear las construcciones a las linderas. Ver art. D130/1/b – Linderos construidos sobre distintas líneas de edificación.

Consulta N°30

En el área de 3.00(acordamiento)x4.00(retiro)mts NO se puede construir NI cercar o colocar un muro en el límite del predio, es decir debe ser libre, ¿es así?

Respuesta N°30

No se podrá construir en zona de retiro frontal.

Para los cercos en zona de retiros referirse a **toda** la Normativa de Cercos y en particular: Arts D.3199 y D.3200 tanto para la vía pública como las divisorias.

Consulta N°31

En el límite del predio NO se puede construir pero ¿si se puede disponer de un murete o muro?

Respuesta N°31

Para los cercos en zona de retiros referirse a **toda** la Normativa de Cercos y en particular: Arts D.3199 y D.3200 tanto para la vía pública como las divisorias.

Otros

Consulta N°32

¿Qué altura tiene el pretil del fondo del terreno ya que en el cad no se explicita?

Respuesta N°32

Considerar +5.94

Consulta N°33

¿Es posible quitar el árbol que está frente al predio? ¿Se puede? ¿Habría que re-plantar otro frente al predio pero con otra ubicación?

Respuesta N°33

No.

Consulta N°34

Quisiera saber si es posible plantear el cambio de posición del árbol frontal y así generar la entrada del automóvil por esa parte del terreno.

Respuesta N°34

No.

Consulta N°35

¿A qué se refiere precisamente cuando se habla de la "previsión de Depósitos de reserva de agua potable, equipamiento e instalaciones diversas"?

Respuesta N°35

La "Previsión de Depósitos de agua potable, se refiere a la previsión de reserva de agua potable que solicitan las normas departamentales.

Equipamiento e instalaciones diversas se refiere a todas las instalaciones que sean necesarias de acuerdo a cada propuesta, por ejemplo: instalación de acondicionamiento térmico, alarma, gas, etc.

Consulta N°36

Si se utiliza una solución constructiva que no implique un espesor de 30cm, ¿qué tendría que tener en cuenta?

Respuesta N°36

Muros y elementos verticales: se computa el 100%. Los muros exteriores se consideran de 30cm. Otros muros o elementos verticales se computaran como muros de la sección que presente su espesor. Los muros medianeros se computarán de 15cm de espesor.

Consulta N°37

El espacio techado para auto debe ser pesado, liviano, etc. ¿Debe estar contenido entre muros? ¿Cuántos?

Respuesta N°37

Depende de cada propuesta.

Consulta N°38

¿Se tiene que disponer de un depósito y/o lavadero dentro de los 100mts2 edificados, a demás de lo que se propone en las bases?

Respuesta N°38

Depende de cada propuesta