



I RONDA DE PREGUNTAS
CONCURSO DE VIVIENDA
2018



PRIMERA RONDA DE PREGUNTAS

1) Pueden participar estudiantes de otras carreras de la FADU; como colaboradores quizá, como el concurso 2016?

Se admitirá que participen, en calidad de colaboradores, estudiantes de otras carreras de la FADU-UdelaR activos al momento del cierre del Concurso.

2) Existe la posibilidad de reciclar parte de la edificación existente en el predio?

Es decisión de cada equipo concursante.

3) Dado que el edificio lindero al terreno por Julio Herrera y Obes tiene una altura mayor a la permitida, queríamos saber si es posible acordonarse a él.

En el Plan Especial Barrio Sur no está prevista la aplicación de la Normativa de Acordamientos.

4) Queríamos saber si los dos padrones están unificados y cómo esto afecta a las alturas.

A los efectos del Concurso los dos padrones se considerarán como un único predio. Las alturas máximas permitidas son las indicadas en los gráficos.

5) No hay retiro permitido en ninguna de las dos calles, eso significa que los volúmenes de las casas deben estar alineados con las demás edificaciones o puede haber una división liviana alineada como límite de un patio y el volumen de la casa retranqueado?

La consigna de alineación obligatoria planteada viene dada por la recomendación del Plan Especial sobre la necesidad de considerar el contexto y particularmente las condiciones del tramo de inserción, atendiendo a parámetros tales como: perfil construido, homogeneidad de alineaciones, escala, entre otros. El diseño concreto

a proponer deberá reconocer el lugar y asegurar con la materialidad apropiada, la continuidad equilibrada de los planos de fachada, sin generar un retiro frontal voluntario o un jardín/patio francamente abierto a la vía pública, admitiéndose cercos en fachada, que cumplan con lo anteriormente expuesto.

6) Para participar del concurso tengo que inscribirme en algún lado?

No es necesario inscribirse. Las condiciones de admisión están establecidas en el Reglamento de Concurso incluido en las Bases.

7) La caja para la maqueta tiene que ser totalmente cerrada y hecha de PVC?

El material de la caja es libre y deberá asegurar la integridad de la maqueta. Las condiciones de entrega están detalladas en las Bases, en el punto “Armado de la entrega”.

8) La diagramación de las láminas es libre además del rotulo?

La diagramación es libre, debiendo respetar el rótulo y su ubicación. Las piezas exigidas están establecidas en las Bases, en el punto “Contenido a incluir en las láminas”.

9) Las instancias de consulta son para temas específicos o en cualquiera de las dos instancias se puede preguntar cualquier duda?

Se puede consultar cualquier duda.

10) Los proyectos tienen que ser supervisados por alguien en su desarrollo?

No. Se trata de un Concurso de Estudiantes.

11) Los predios los tengo que usar de manera individual o como un predio solo?

Los dos padrones actuales se deben considerar como un único predio, debiéndose respetar las alturas permitidas graficadas en los planos adjuntos.

12) En relación a la normativa de altura del padrón N° 6529. Nos dice que permite una altura máxima de 7.0 mts Esa altura, la cuento desde el punto medio de alturas de ese padrón?

Artículo D.223.160:

Forma de medir la altura. Las alturas de un edificio deberán medirse, salvo indicación especial, a partir del nivel de la vereda en el punto medio del frente del solar, hasta el nivel superior de la losa del último piso habitable. Para el caso de techos inclinados o curvos se tomará el punto medio de la cubierta, pero cuando el borde superior del techo inclinado pertenezca al plano de fachada, éste será el punto considerado.

13) Si la cota 0 es la esquina inferior derecha, se supone que puedo construir hasta 7.8 mts aproximadamente?

Ver 12).

14) El espacio exterior acondicionado verde y los cercos de seguridad y protección, computan como espacios exteriores transitables?

Los espacios verdes, sin pavimentar y sin techar, no computarán en ninguna de las áreas indicadas en las Bases. Los cercos de seguridad y protección computarán según el punto IV.1 de las bases: Paneles, pieles, mallas divisorias, etc.: Computarán como muros divisorios de 20 cm.

15) El diagrama estructural que se pedía hace unos

años que no aparece en lo pedido el en año actual, eso es correcto?

No se solicita diagrama estructural.

16) La fachada de tramo, es una fachada que englobe a varios vecinos en relación a las 2 casas?

Las fachadas de tramo deberán incluir el encuadre del archivo entregado en los anexos. La expresión es libre.

17) En cuanto a los niveles en la calle Obes. Según las plantas hay un desnivel donde baja aprox 1.2m, pero nosotros creemos que ese desnivel es menor, en caso de relevarlo y que sea menor, ¿en cual nos basamos a la hora de proyectar?

Se deberán tomar los niveles entregados, los cuales fueron relevados por un Ingeniero Agrimensor.

18) “El predio resulta de la fusión de dos padrones 6529 y 6526, conformando un nuevo predio en esquina de 336 m2, con 21.03 metros sobre la Calle Carlos Gardel y 16.05 metros sobre la calle Julio Herrera y Obes.” Se conforma un único predio, donde coexisten las dos viviendas de igual metraje?. La geometría de los padrones anteriores queda obsoleta? Solo se debe respetar las altimetrías de los mismos?

Ver 4).

19) Hay que mantener algo de la construcción existente en el predio o el proyecto puede no incluirla?

Es decisión de cada equipo concursante.

20) Como se computa el área de construcciones por debajo del nivel 0 (“enterradas”. Sótano, subsuelo)?

Los espacios ubicados en subsuelos de mayor profundidad de 60 cm, se computarán 125 % del área correspon-

diente.

21) Un garage exterior sin techar y con pavimento (por ejemplo canto rodado), computa como espacio exterior transitable o espacio exterior construido?

El espacio para estacionamiento de 1 auto computa como espacio exterior construido.

22) El área exterior transitable máxima de 40m², ¿incluye los espacios verdes libres?

Los espacios verdes, sin pavimentar y sin techar, no computarán en ninguna de las áreas incluidas en la Planilla de Áreas.

23) ¿Desde que punto se cuentan los 7m?

Ver 12).

24) Con respecto a la determinación de la altura, se consulta desde que punto se comienza a medir la altura máxima de la construcción.

Ver 12).

25) Respecto a los padrones: ¿Éstos actualmente se consideran como uno solo no afectando las resoluciones en el proyecto o se deberán respetar las diferencias en los mismos? En el caso de la segunda opción, ¿Cuáles serían las condicionantes?

Ver 4) y 11).

26) Respecto a las viviendas y la relación entre ellas: ¿Éstas deben ser independientes o deben compartir espacios y/o accesos?

Es decisión de cada equipo concursante.

27) ¿Toda la línea del frente (retiro frontal 0m) debe-

rá ser construida con espacios habitables cerrados? ¿o no es obligatorio construir en toda la línea?

Ver 5).

28) ¿Los padrones se unificarán? De ser así ¿correrá el régimen de propiedad horizontal?

Ver 4) y 11).

En función de las características del Anteproyecto premiado se optará por realizar un nuevo fraccionamiento, o por la incorporación a Propiedad Horizontal.

29) Respecto a la alineación obligatoria al límite de predio hacia la calle, implica acordamiento con un local habitable contra la medianera o puede ser un límite como un cerco o muro?

Ver 5).

30) Es posible proyectar el acceso vehicular desde la ochava?

No es posible acceder con vehículos desde la ochava.

31) El área exterior debajo de un volado superior a 60cm sin tratamiento en su pavimento, computa como área exterior construida, transitable, o no computa?

No computa.

32) Nos gustaría saber si el programa propone dos viviendas aisladas que funcionen cada una por su lado o tienen que tener áreas compartidas. Si el destinatario va a ser un solo dueño o se van a sortear dos viviendas por separado en la rifa. En caso de ser para dueños distintos, nos gustaría saber si existe alguna legislación o norma de propiedad que debamos consultar (medianeras, áreas compartidas, etc.)

Ver 26). Las dos viviendas resultantes del Concurso corresponderán a dos premios independientes de Arquitectura Rifa. En relación a la Normativa a consultar, ver el punto III.2 de las Bases del Concurso.

33) Cuál es el grado de protección patrimonial que tiene el predio?

Los dos padrones que conforman el predio del Concurso, se encuentran catalogados con Grado de Protección 0: Sustitución deseable - Inmueble con valores arquitectónicos o urbanísticos negativos, cuya sustitución se considera beneficiosa.

34) Y la tercera consulta es sobre el Plan Especial de Barrio Sur, en este se habla de una Catálogo de Tramos, ¿a qué se refiere? ¿En dónde lo podemos encontrar?

Remitirse a: [Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana Barrio Sur](#)

35) Queríamos consultar sobre el retiro frontal, ya que se plantea por normativa un retiro de 0 metros. La consulta es si la vivienda debe desarrollarse totalmente en el retiro de los 0 metros, o si existe alguna relación de llenos y vacíos en donde podamos replegarnos en el terreno y aún estemos cumpliendo con la normativa.

Ver 5).

36) Accesibilidad: la primera duda es si las dos viviendas tienen que ser accesibles.

No se exigen condiciones de accesibilidad. De acuerdo al Digesto Municipal, éstas son obligatorias en edificios que cuenten con 4 o más viviendas y en los edificios públicos y privados según lo establecido para cada destino

37) Alineación obligatoria: queríamos saber si en esta alineación existe algún porcentaje de retranqueo posible como para un acceso por ejemplo.
Ver 5).

38) Las viviendas estarían en régimen de propiedad horizontal?

Ver 4), 11) y 28).

39) La regulación de retiro 0 + alineación de fachada implica que a ese nivel tiene que haber una pared maciza o semi-maciza, o se puede hacer “permeable”?

Ver 5).

40) Los espacios en doble o triple altura (tipo patios interiores) sin techar se valoran igual que los espacios en doble altura interiores a la hora del conteo de áreas?

Los patios interiores sin techar computan el 100% de su área medida en planta. No se considerará más de un nivel superados los tres metros de altura.

41) El espacio exterior acondicionado (pasto, vegetación, etc.), no tiene un límite de área?

Según el punto IV de las Bases: Espacio exterior acondicionado verde: no computa en la Planilla de Áreas.

42) Sobre el artículo de “Régimen patrimonial”:

¿Existe alguna limitante arquitectónica de tipo estética o algún tipo de normativa que estipule que se puede y que no se puede hacer? ¿Se debe conservar alguna parte de la fachada? ¿Se debe respetar la altura de los vecinos o se debe adaptar el proyecto a las cotas altimétricas máximas estipuladas por

normativa de los padrones?

Ver 4), 5) y 11).

43) ¿Se puede sobresalir del límite de predio en un segundo nivel a modo de balcón?

Sí, es posible. Debe ajustarse a la Normativa Municipal vigente: Volumen XV - Planeamiento de la Edificación. Capítulo VI. [De los salientes](#).

44) ¿Dónde podemos encontrar más información acerca del “acordonamiento”?

Ver 3).

45) ¿El gálibo puede seguir la piel; es decir, se puede realizar el gálibo en la parte frontal de la vivienda?

Remitirse a [Artículo D.223.162](#)

En la zona de retiro del gálibo no se admitirá ningún tipo de construcción a excepción de obras de coronamiento previstas en el Art.D.163 numeral 4°).

46) ¿La piel en caso de cubrir planta baja y planta alta, computa las áreas en las dos o solo en una de ambas?

Computa en ambas plantas.

47) Sobre la votación del jurado: Entendemos que nosotros los concursantes tenemos que votar a los jurados, ¿esto es así?

Ver el punto II.1 de las Bases del Concurso: Jurado elegido por los concursantes. Arquitecto Docente de FADU - UdelAR, elegido por los concursantes mediante voto secreto.

48) ¿El área destinada a garajes puede ser común a

ambas viviendas? O de no ser así, ¿puede el ingreso vehicular ser de uso común?

Tanto el área destinada a garajes como el ingreso vehicular puede ser común a ambas viviendas. Es decisión de cada equipo concursante.

49) Entendiendo el punto anterior como posible, ¿cómo se computan esas áreas?

Computan según el punto IV.2 de las Bases. Tanto la superficie total de Espacios exteriores construidos como la superficie total de Espacios exteriores transitables no puede ser mayor a 80 m2, tal como figura en la Planilla de Áreas.

50) ¿El área de espacio verde (jardín, patio) contabiliza como área de espacio transitable exterior?

Ver 41)

51) ¿Para las fachadas interiores hay algún criterio (por ejemplo que sea a 1m de cada medianera y hacia qué lado) para la definición de ellas?

Todas las propuestas deberán cumplir con lo establecido en el Digesto Municipal, en particular en el [Volumen XV - Planeamiento de la Edificación](#).

Se deberá garantizar las condiciones de habitabilidad e higiene de las propuestas, tanto en sus dimensiones como en sus exigencias constructivas, higiénicas y de equipamiento. Ver punto III.2 de las Bases del Concurso.

52) ¿Cuánto abarca la fachada de tramo, la cuadra entera o tal cual está en el archivo CAD?

Ver 16).

53) ¿Las alturas máximas desde qué punto se miden?, ¿desde la cota más baja o más alta?

Ver 12).

54) ¿Desde qué punto se mide la altura mínima que puede tener un objeto que sobrevuele la ochava?
Se mide desde el vértice del padrón.

55) Según la normativa se puede construir sobre el espacio de ochava, a los 2.75 metros de altura. ¿Esa distancia a partir de qué punto se toma? (Por ejemplo: desde el nivel de esquina, nivel a mitad de predio u otro)
Ver 54).

56) Es requisito la accesibilidad?
Ver 36).

57) La vivienda debe ser proyectada para la futura división de padrones? En el caso de no serlo, debemos hacerla como PH?
Ver 4), 11) y 28).

58) Debemos proyectar lugar para instalaciones como tanque de agua?
No es parte del Programa Arquitectónico solicitado.

59) Teniendo en cuenta que el predio resulta de la fusión de dos padrones, uno que admite una altura máxima de 7m y otro que admite una altura máxima de 9m. ¿Cuál sería la altura máxima del predio resultante?
Ver 4) y 11).

60) La duda principal es la relación que tienen las viviendas, sabemos que son para dos familias de 4 integrantes, pero no sabemos si va a ser un solo

propietario de ambas viviendas, si tienen que tener una relación por un tema familiar, ejemplo, ¿En una viven los abuelos y en otra los hijos y su familia o si son dos viviendas que funcionan individualmente?
Ver 26) y 32).

61) ¿Serían dos premios diferentes o las dos viviendas son parte de un mismo premio?
Ver 32).

62) Y esta se desprende de la anterior, los predios (padrones), ¿se unifican y son tomados como una unidad? Respetando siempre las normas que rigen los predios, claro.
Ver 4) y 11).

63) Se debe contemplar la accesibilidad en ambas viviendas o no es necesario?
Ver 36).

64) Dentro de las bases, en la parte de REGLAMENTOS DEL CONCURSO, en el subtítulo “Información digital” menciona que se deben entregar imágenes, a que imágenes se refiere? ASe refiere a las imágenes, perspectivas, fotomontajes, incluidas en los cartones A1.

65) La altura máxima se considera desde el punto más bajo del terreno?
Ver 12).

66) ¿Que implica que el régimen de suelo sea patrimonial?
Remitirse a: [Plan Especial de Ordenación y Recuperación Urbana Barrio Sur](#)

