



1886 SCA 2016

**Concurso Nacional de Anteproyectos**  
**Viviendas Sociales Villa 20 – Comuna 8**  
**Concurso N° 2**

**Recomendaciones Generales a solicitud del Promotor**

- La respuesta fundamental que debe dar este proyecto es lograr una buena relación entre lo nuevo y lo existente, sin caer en respuestas miméticas, y propiciando el encuentro barrial de las nuevas viviendas y sus habitantes con las de la Villa 20 y el barrio Papa Francisco.
- Inclusión de locales comerciales en planta baja.
- Selección de materiales de fabricación nacional. Sobriedad en la elección de materiales y su utilización.
- Diseño de una morfología edilicia sin exigencias estructurales.
- Propuesta de cubiertas que dificulten futuros crecimientos incontrolables en altura.
- Los Espacios Comunes propuestos por los participantes tendrán que prever un fácil mantenimiento por los Consorcios. Igual consideración de proponerse patios interiores.

**2º Ronda de Consultas al 18-03-16**

**Consulta N° 11**

Por favor, solicitamos urgente especificación de las parcelas. En la página número 5 de las bases dice que son las parcelas de la ug4. Y en el resto de los archivos, tanto en anexos como en archivos base de autocad están sombreadas con otro color y dice que son las parcelas de la ug1 y ug2. Rogamos urgente aclaren éste malentendido, y solicitamos una prórroga porque nos demanda pérdida de prácticamente 2 semanas de trabajo.

*Respuesta:*

*Las parcelas que comprenden al concurso N° 2 corresponden a UG4: (P8-P7-P6-P5), como es indicado en Bases y Anexos del mismo.*

*<http://socearq.org/2.0/2016/02/03/concurso-nacional-de-anteproyectos-viviendas-sociales-villa-20-comuna-8-concurso-n%C2%BA2-circular-de-la-asesoria/>*

*No está contemplada la otorgación de prórroga.*



1886 SCA 2016

### **Consulta N° 12**

Con respecto a los requisitos para participar en dicho concurso, estando adherida al CPAU y al Colegio de Arquitectos de la Prov. de Buenos Aires Distrito IV CAPBA IV puedo participar del Concurso.

*Respuesta:*

*Sí*

### **Consulta N° 13**

Somos un grupo de arquitectos matriculados en el colegio de arquitectos de la provincia de Santa Fe.

a) Es necesario inscribirnos en alguna otra entidad para participar o con la de nuestro colegio es suficiente?

*Respuesta:*

*Los arquitectos matriculados en entidades pertenecientes a FADEA pueden participar del Concurso*

b) Las bases hay que comprarlas personalmente en Buenos Aires o es posible mandar a alguien a retirarlas una vez que estén pagas?

*Respuesta:*

*Las bases se pueden comprar en cualquier Entidad perteneciente a FADEA. También están disponibles online en la web de la Sociedad Central de Arquitectos.*

c) Aguado su respuesta y junto a la misma agradecería toda información que me puedan brindar sobre cómo hacer la entrega del formato físico y demás.

*Respuesta:*

*Ver bases Capítulo 5 Condiciones de entrega y presentación.*

### **Consulta N° 14**

Atentos a lo solicitado en las Bases de dicho concurso, nos parece alarmante la cantidad de unidades pedidas (184) en función de escasa superficie y cantidad de pisos disponible. La ecuación "lleno-vacío" debería ser revisada en pos de no volver a cometer errores que en el pasado han dejado como resultado conjuntos habitacionales de baja calidad espacial, pobre arquitectura y espacios públicos que se tornan inadecuados para su uso e inseguros para sus habitantes. Por todo lo dicho, solicitamos que se reduzca la cantidad de viviendas con el fin de jerarquizar las propuestas de los participantes y evitar posibles infortunios a los futuros habitantes.

*Respuesta:*

*La cantidad de viviendas requerida por el Promotor es la solicitada en bases.*



1886 SCA 2016

### **Consulta N° 15**

2.9.4. **NORMATIVA.** Medidas Mínimas de Locales en Viviendas. Los lavaderos, ¿pueden estar integrados a la zona de Cocina? ¿o deben estar individualizados?

*Respuesta:*

*Los lavaderos pueden estar o no integrados, cumpliendo ambos las medidas mínimas. Queda a criterio del participante.*

### **Consulta N° 16**

El plano "planta de arquitectura", ¿deberá dibujarse sobre "V20-BASE-PLANTAS\_CONCURSO2", sin efectuar ninguna modificación al original? ¿o se puede realizar un nuevo Plano, eliminando los hatch de referencias de las bases?

*Respuesta:*

*Se puede realizar un nuevo plano respetando las líneas del trazado de calles, parcelas y demás.*

### **Consulta N° 17**

En función de la complejidad de la propuesta del presente concurso, solicitamos una **prórroga de 15 días corridos** a partir del 8 de Abril de 2016, fecha pautada para la entrega.

*Respuesta:*

*No está previsto otorgar una prórroga.*

### **Consulta N° 18**

En relación al tema ascensores en el punto: Consideraciones varias, de las presentes Bases se dice lo siguiente: *No se solicita incorporar ascensores en las propuestas para las viviendas, sí se requiere dejar lugar y estructura prevista para su instalación a futuro.* Se pregunta:

- 1) Cuando se habla de estructura que se está queriendo decir? Materializar el pasadizo del mismo?

*Respuesta:*

*Prever espacio y posibilidad de incorporar fácilmente una estructura para los ascensores*

- 2) Es necesario dejar indicado de manera gráfica el lugar de la futura Sala de Máquinas?

*Respuesta:*

*Sí*

- 3) Deben los futuros ascensores servir a la totalidad de las viviendas ubicadas en 1°, 2° y dúplex 3°/4° pisos?



1886 SCA 2016

*Respuesta:*

*Sí, es imprescindible que los ascensores puedan abastecer a todas las unidades.*

- 4) Tanto medidas de cabina, pasadizo y salas de máquinas deben respetar el Código de Edificación, o bien pueden como lo hace el 1° premio del concurso 1, proponer medidas menores?

*Respuesta:*

*Las parcelas se han ampliado para brindar mejores condiciones de diseño.*

- 5) Puede tratarse de ascensores tanto hidráulicos como electromecánicos?

*Respuesta:*

*Ambos son posibles.*

- 6) En caso de ser electromecánicos puede la Sala de Máquinas ubicarse por encima de la altura máxima (14 metros en este caso) como lo habilita el Código de Edificación.

*Respuesta:*

*Sí es posible.*

#### **Consulta N° 19**

Podrían definir el número total de viviendas requeridas porque en un lugar dice 184 unidades, y en otro 254 unidades.

*Respuesta:*

*Ver bases Concurso N°2*

#### **Consulta N° 20**

- 1) cuál es la **medida mínima de separación** de dos edificios o viviendas (enfrentados en parcelas distintas) para que las visuales entre una unidad y otra no se vean afectadas?

*Respuesta:*

*El ancho mínimo de los patios es de 4 m. Las condiciones de iluminación, ventilación y visuales son distintas según el destino de los locales. Ver Código de Planeamiento*

- 2) con respecto a la seguridad en las parcelas, debemos considerarla como parte del proyecto o como una opción a futuro? la manzana tiene que estar cerrada?

*Respuesta:*

*No se requiere que la manzana sea cerrada, sí se debe contemplar la posibilidad a futuro de controlar el acceso a cada consorcio.*



1886 SCA 2016

3) respecto de la presentación de las laminas, ya sabemos que debemos respetar el rotulo base. A eso se le puede agregar formato? tienen algunas limitaciones en cuanto a eso? se pueden usar colores?

*Respuesta:*

*Se debe respetar el rótulo. No hay limitaciones en el uso de color de planos, gráficos y dibujos.*

### **Consulta N° 21**

Existe algún calculo o normativa que considere que cantidad de unidades para discapacitados o en porcentaje del total de viviendas se estiman por parcela? o en porcentajes?

*Respuesta:*

*Remitirse a punto 2.9.5 LA PLANTA BAJA DE LOS EDIFICIOS de las bases del Concurso se especifica: "...se requiere destinar al menos 2 unidades de vivienda con baño para discapacitados por Planta Baja..."*

### **Consulta N° 22**

El Código de Planeamiento establece que cada patio debe cumplir sus dimensiones mínimas en el territorio de la "propia parcela". Esto es así para este concurso? O cabe la posibilidad de plantear el "medio patio" en una parcela, que completa sus dimensiones mínimas con el "medio patio" de la parcela contigua" aunque el Código no lo permita?

*Respuesta:*

*Se debe ajustar al Código de Planeamiento. Si el proyecto contempla el englobamiento de las parcelas y su posterior subdivisión en parcelas distintas a las originales, los patios deben cumplir sus dimensiones mínimas dentro de nueva parcela de la misma manera.*

### **Consulta N° 23**

En relación a la variación del 8% de la que habla la respuesta de la primera ronda de preguntas, ¿Puede entonces subir el porcentaje de las viviendas de 3 dormitorios del 30% al 38 % y bajar el porcentaje de las viviendas de 2 dormitorios del 45% al 37% por ejemplo, o cualquier otra combinación en el mismo sentido?

*Respuesta:*

*Sí*

### **Consulta N° 24**

- 1) Viendo los premios de la primera etapa y la experiencia del proyecto en el que estamos trabajando, consideramos que la densidad que resulta de la cantidad de unidades requeridas va en detrimento de la calidad de los espacios urbanos que se generan para la adecuada iluminación y ventilación. Será posible considerar una reducción en la cantidad de viviendas?



1886 SCA 2016

*Respuesta:*

*Ver respuesta a Consulta N° 14.*

- 2) El porcentaje de variación del 8% a que se refiere, a la cantidad total en más o en menos, o a la relación entre los distintos tipos de unidades?

*Respuesta:*

*El porcentaje de variación del 8% se refiere a la relación entre los distintos tipos de unidades.*

- 3) La inclusión de los locales comerciales de planta baja es obligatoria o puede quedar a criterio del proyectista?

*Respuesta:*

*La inclusión de locales comerciales en planta baja es obligatoria. No se especifica cantidad ni superficie mínima.*

- 4) En referencia a los sanitarios, habla de dos baños completos en las unidades de 3 dormitorios especificando que uno deberá tener ducha. Esto significa que el restante deberá tener bañera?

*Respuesta:*

*Sí, un baño deberá contar con ducha y el otro con bañera.*

- 5) En el caso de que las viviendas de 4 ambientes que sean en dúplex, el segundo sanitario podrá ser un toilette en planta baja?

*Respuesta:*

*El sanitario de planta baja del dúplex deberá contar con ducha o bañera.*

- 6) Las superficies mínimas requeridas para los dormitorios en cada caso incluyen el área destinada a placard?

*Respuesta:*

*Sí, incluye el área destinada a placard.*

- 7) Entendiendo que el nivel 4 es exclusivo para las plantas altas de los duplex, se podrán ubicar duplex en los niveles inferiores?

*Respuesta:*

*Los dos últimos niveles se deben ocupar con viviendas en dúplex. La incorporación de viviendas en duplex en los niveles interiores queda a criterio del proyectista.*



1886 SCA 2016

### **Consulta N° 25**

Solicitamos se evalúe la posibilidad de prorrogar el plazo de entrega por 15 días corridos, dada la complejidad del presente concurso.

*Respuesta:*

*Remitirse a respuesta a Consulta N°17*

### **Consulta N° 26**

- 1) El límite entre consorcios, deberá materializarse, o es solo de carácter virtual y/o administrativo?

*Respuesta:*

*El límite entre diferentes Consorcios deberá materializarse mediante cercos verdes, muros, rejas, etc. a criterio del proyectista.*

- 2) El área Lavadero, puede estar integrada al área Cocina, o tiene que ser un espacio independiente?

*Respuesta:*

*Ver respuesta a consulta N° 15*

- 3) Se puede invadir sobre Línea Municipal, a partir de 1 piso (obviamente), con metros cuadrados cubiertos? En caso de ser posible, cuanto sería lo máximo permitido?

*Respuesta:*

*Se puede sobrepasar la Línea Oficial con balcones*

### **Consulta N° 27**

El proyecto ganador del 1er Premio del Concurso 1 tiene asignadas las parcelas P8, P7, P6, y P5.

- a- El archivo de sketchup adjunto en el Anexo D 3era parte, correspondiente a la volumetría del 1er Premio del concurso 1, no se corresponde con el ancho de 38 metros actualmente asignado a la parcela. Debe interpretarse que va a adaptarse al nuevo ancho de 38 metros?

*Respuesta:*

*Sí, el Primer Premio del Concurso N° 1 se adaptará al ancho de parcela de 38 metros.*

- b- Se solicita planta 0,00 del proyecto ganador del 1er Premio Concurso 1, adaptado a la nueva medida de parcela.

*Respuesta:*

*Dicho ajuste está en proceso de elaboración.*



1886 SCA 2016

**Consulta N° 28**

1) ¿Deberá la estructura del edificio de una parcela ser independiente (estructuralmente hablando) de la estructura de la parcela contigua? y como consecuencia de ello, deberá ser el muro divisorio entre cada parcela de 30 cm de ancho?

*Respuesta:*

*Sí.*

2) ¿Se puede considerar una sola parcela totalmente englobada, por ende un solo consorcio?

*Respuesta:*

*No se puede considerar una sola parcela ni un solo consorcio. Si el participante decidiera englobar las parcelas para subdividir las en parcelas distintas a las originales deberá conformar Consorcios según establecen las Bases.*

3) Dicen las nuevas Bases: “El proyecto deberá permitir construirse en etapas, de aproximadamente 100 unidades de viviendas por vez”. Esto significa que al menos se piden dos parcelas?

*Respuesta:*

*Sí, esta condición es deseable para el proyecto, no imprescindible.*

4) Respecto del ancho de los dormitorios, en el 2° Premio del primer concurso se observan dormitorios de ancho 1.95 metros es posible hacer esto o hay que respetar lo que establecen las Bases y el Código de Edificación?

*Respuesta:*

*Se debe respetar el Código de Edificación.*

*Buenos Aires, 18 de marzo de 2016  
La Asesoría*