

Casa Areco

Concurso privado de Arquitectura

Brief del concurso





Índice

1.	Qué busca La Clienta	4
2.	Condiciones que deberán cumplir los Proyectos presentados	8
3.	Programa de necesidades	14
4.	Características constructivas que deberán presentar los proyectos	20
5.	Especificación Técnica, Materialidad y Presupuestación con las Empresas Participantes	24
6.	Biblioteca Técnica del Concurso	28
7.	Metodología de Interacción Arquitectos Participantes y Empresas Participantes	32

1. Qué busca La Clienta



Casa Areco

Concurso privado de Arquitectura

Lo que SÍ busca

- Una casa de campo contemporánea, no una reinterpretación de una casa de campo “histórica o tradicional”.
- Una arquitectura simple, sobria, atemporal y cuidadosamente resuelta.
- Que la casa se integre en el paisaje y aproveche las mejores visuales del terreno.
- Espacios amplios, luminosos y naturalmente ventilados.
- Que la vida cotidiana transcurra alrededor de la galería, la parrilla, la pileta y el fogonero.
- Materiales nobles, cálidos y de bajo mantenimiento.
- Un proyecto técnicamente sólido y posible de construir.
- Una vivienda eficiente desde el punto de vista energético y constructivo.
- Que el proyecto pueda ejecutarse aproximadamente entre seis y ocho meses.
- Que el arquitecto interprete el encargo y no solamente desarrolle un buen proyecto.
- Que la casa sea vivible, confortable y disfrutable durante todo el año.
- Que el proyecto represente un buen equilibrio entre arquitectura, funcionalidad, presupuesto y tiempos de ejecución.

Lo que NO busca

- Una casa ostentosa o monumental.
- Un proyecto que privilegie el impacto visual por sobre la calidad de vida.
- Una vivienda de estilo “campo histórico”, con recursos formales tradicionales por el solo hecho de parecer rural.
- Espacios innecesariamente complejos o difíciles de mantener.
- Soluciones constructivas inviables o excesivamente costosas.
- Materialidades elegidas únicamente por razones estéticas, sin considerar su comportamiento, mantenimiento o disponibilidad.
- Un proyecto pensado para impresionar al Jurado antes que para satisfacer a quienes la habitarán.
- Un proyecto que la obligue a tener que adaptar su forma de vivir; que el Arquitecto o Estudio interprete el encargo en su totalidad y no sólo desarrolle un buen proyecto.
- Que la casa sea vivible, confortable y disfrutable durante todo el año.
- Que el proyecto represente un buen equilibrio entre arquitectura, funcionalidad, presupuesto y tiempos de ejecución.

Casa Areco

Concurso privado de Arquitectura

Lo que más valorará el Cliente

- Que el proyecto interprete correctamente el encargo.
- Que cada decisión de diseño tenga un fundamento.
- Que la casa resulte naturalmente habitable.
- Que exista coherencia entre arquitectura, calidad, técnica, presupuesto y proceso constructivo.
- Que pueda reconocer la casa como propia desde el primer momento.
- Que el arquitecto demuestre haber “escuchado” el encargo antes de proyectar.
- Que el proyecto pueda convertirse, con mínimas adecuaciones, en la vivienda que finalmente se construirá.
- Que al ver la propuesta pueda decir, espontáneamente: “Esta es la casa que yo quería.”

2. Condiciones
que deberán cumplir
los Proyectos presentados





Condiciones que deberán cumplir los Proyectos presentados

Los Proyectos presentados deberán responder integralmente al encargo planteado por la Clienta, interpretando sus necesidades, expectativas y forma de habitar, y demostrando la capacidad del Arquitecto o Estudio participante para desarrollar una propuesta arquitectónica de alta calidad, técnicamente consistente y posible de construir.

En particular, los Proyectos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Interpretación del Encargo

- Interpretar fielmente el perfil, las necesidades y la forma de vivir de la Clienta.
- Desarrollar una propuesta arquitectónica que responda al espíritu del Concurso y al Brief.
- Priorizar la calidad de vida de sus futuros habitantes por sobre la búsqueda de soluciones meramente formales o expresivas.

2. Concepto Arquitectónico

El proyecto deberá proponer una casa de campo contemporánea, evitando referencias a la arquitectura rural histórica o tradicional. Se valorarán especialmente las propuestas que logren:

- Una arquitectura simple, sobria y atemporal.
- Espacios luminosos y abiertos al paisaje.
- Una verdadera integración entre interior y exterior.
- Calidad espacial.
- Flexibilidad para futuras ampliaciones.
- Sustentabilidad y eficiencia energética.

3. Programa Arquitectónico

La propuesta deberá resolver íntegramente el Programa de necesidades (desarrollado más adelante en esta misma solapa).

La vivienda deberá:

- Desarrollarse en una única planta.
- Contemplar la posibilidad de crecimiento futuro prevista por la Clienta.
- Integrar adecuadamente los espacios interiores con galerías, decks, piscina y demás áreas exteriores.

Casa Areco

Concurso privado de Arquitectura

4. Sistema Constructivo

La vivienda deberá desarrollarse utilizando como sistema constructivo principal el sistema de Wood Frame de TAO Panels, respetando los criterios técnicos establecidos por dicha empresa. El proyecto deberá demostrar coherencia entre la arquitectura propuesta y el sistema constructivo adoptado.

5. Especificación Obligatoria de Materiales y Productos

Uno de los objetivos centrales del Concurso consiste en demostrar cómo un proyecto arquitectónico puede transformarse en una obra posible de construir. Por tal motivo, todos los participantes deberán desarrollar su propuesta utilizando, especificando y documentando los productos y sistemas provistos por las Empresas Participantes que correspondan a cada rubro, entre otros:

- Sistema constructivo.
- Aberturas.
- Revestimientos exteriores.
- Revestimientos interiores.
- Pisos.
- Decks.
- Cubiertas.
- Puertas.
- Mobiliario fijo.
- Equipamiento de cocina.
- Interiores de placards.
- Griferías.
- Artefactos sanitarios.
- Instalaciones sanitarias.
- Instalaciones eléctricas.
- Climatización.
- Calefacción.
- Agua caliente sanitaria.
- Parrilla y equipamiento exterior.
- Piscina.
- Demás productos definidos por la Organización del Concurso.

6. Presupuestación Obligatoria

Los participantes deberán solicitar a las Empresas Participantes los presupuestos correspondientes a los productos y sistemas especificados en su proyecto. Dichos presupuestos constituirán parte de la documentación del Concurso y deberán incorporarse al presupuesto general estimativo de la vivienda. El objetivo de esta metodología es que las propuestas no sólo sean arquitectónicamente valiosas, sino también técnica y económicamente verificables.



7. Integración con las Empresas Participantes

Las Empresas Participantes actuarán como soporte técnico del Concurso. Los concursantes podrán consultar a cada empresa respecto de:

- Características técnicas de sus productos.
- Documentación.
- Catálogos.
- Detalles constructivos.
- Recomendaciones de especificación.
- Presupuestos.
- Compatibilización con el proyecto.

La Organización pondrá a disposición los datos de contacto, documentación técnica y material de consulta correspondiente a cada empresa.

8. Entregables: Documentación Técnica

El participante deberá presentar toda la documentación gráfica y técnica requerida por el Brief del Concurso, incluyendo, entre otros:

- Implantación.
- Masterplan.
- Plantas.
- Cortes.
- Fachadas.
- Renders.
- Memoria descriptiva.
- Planillas.
- Detalles constructivos.
- Especificaciones.
- Presupuesto.
- Cronograma de obra.

9. Viabilidad del Proyecto

El proyecto deberá demostrar que puede materializarse razonablemente, considerando:

- Factibilidad técnica.
- Factibilidad económica.
- Compatibilidad entre arquitectura, estructura e instalaciones.
- Plazos de ejecución acordes con los objetivos del Concurso.
- Coherencia entre las especificaciones y los presupuestos presentados.



10. Criterio General

Más allá de la calidad arquitectónica de la propuesta, el Jurado valorará especialmente aquellos proyectos que logren interpretar con mayor sensibilidad el encargo del Cliente y transformarlo en una vivienda coherente, técnicamente consistente, correctamente especificada, presupuestada y verdaderamente posible de construir.

3. Programa de necesidades



Casa Areco

Concurso privado de Arquitectura

Programa de Necesidades

El proyecto deberá resolver una vivienda unifamiliar de una sola planta, concebida como una casa de campo contemporánea, donde la arquitectura, el paisaje y la forma de habitar conformen una única experiencia.

La superficie cubierta prevista será de aproximadamente 150 m² ($\pm$ 10 m²), complementada por galerías, decks, piscina y demás espacios exteriores, procurando un adecuado equilibrio entre funcionalidad, calidad espacial, racionalidad constructiva y eficiencia económica.

Más allá del cumplimiento del programa solicitado, el Jurado valorará especialmente aquellas propuestas capaces de interpretar el modo de vida de La Clienta y transformar dicho encargo en una arquitectura simple, cálida, atemporal y posible de construir.

1. Área Social

El área social constituye el verdadero corazón de la vivienda y deberá organizarse como un espacio continuo, luminoso y flexible, favoreciendo la vida cotidiana y el encuentro con familiares y amigos. Se espera una integración natural entre:

- Hall o espacio de acceso.
- Estar principal.
- Comedor.
- Cocina integrada con isla.
- Hogar o chimenea como centro espacial y emocional del ambiente.
- Toilete de recepción.

Todo el conjunto deberá vincularse directamente con: galería principal, parrilla, comedor exterior, living exterior, deck, piscina y fogonero. La transición entre interior y exterior deberá resolverse de manera fluida, procurando que ambos funcionen como una única unidad espacial

2. Área Privada

El sector privado deberá garantizar tranquilidad, privacidad y confort para todos sus ocupantes. El programa comprende:

Suite Principal

- Dormitorio principal.
- Vestidor.
- Baño completo.
- Relación directa con el paisaje.
- Expansión exterior privada, preferentemente vinculada al jardín.

Dormitorios secundarios

- Dos dormitorios para hijos o invitados.
- Ambos deberán contar con baño en suite.
- Espacios de guardado generosos.

Casa Areco

Concurso privado de Arquitectura

Crecimiento futuro

El proyecto deberá prever, desde su concepción, la posibilidad de incorporar dos dormitorios adicionales en una segunda etapa, procurando que dicha ampliación no altere el funcionamiento ni la identidad arquitectónica de la vivienda.

3. Área de Servicios

Las áreas de servicio deberán resolver eficientemente el funcionamiento cotidiano de la vivienda y concentrar las instalaciones técnicas. El programa comprende:

- Lavadero independiente.
- Pañol o despensa de almacenamiento.
- Sala técnica destinada a alojar instalaciones sanitarias, eléctricas, climatización, agua caliente y futuras tecnologías de eficiencia energética, como sistemas de geotermia u otros equivalentes.

Se valorará especialmente la racionalidad de recorridos y la facilidad de mantenimiento.

4. Galerías y Espacios de Expansión

Las galerías y espacios exteriores deberán concebirse como una extensión natural de la vivienda y no como ámbitos secundarios. El proyecto deberá contemplar:

- Galería principal protegida.
- Parrilla.
- Comedor exterior.
- Living exterior.
- Decks.
- Piscina.
- Fogonero.

Se valorará la generación de diferentes situaciones de uso, tanto para reuniones sociales como para momentos de descanso, contemplación o lectura.

5. Implantación y Organización del Predio

Además de la vivienda, el proyecto deberá desarrollar una propuesta conceptual para la organización integral del terreno de una hectárea. Deberá justificar:

- La implantación de la vivienda.
- La orientación respecto del sol y los vientos predominantes.
- Las visuales principales.
- El acceso vehicular y peatonal.
- El camino de ingreso desde la tranquera.
- El tratamiento paisajístico general.
- Los recorridos internos.

Casa Areco

Concurso privado de Arquitectura

Asimismo, deberá prever la ubicación orientativa de:

- Huerta orgánica.
- Gallinero de escala doméstica.
- Sector de árboles frutales.
- Caballeriza para dos caballos con monturero.
- Estanque.
- Living bajo los árboles.
- Espacios de contemplación.
- Senderos peatonales.
- Cancha de bochas o tejo.
- Molino u otro elemento paisajístico compatible con el concepto general del proyecto.

6. Flexibilidad y Evolución

La vivienda deberá demostrar capacidad para adaptarse a la evolución futura de la familia. Se valorarán especialmente las propuestas que contemplen:

- Posibilidades de ampliación.
- Flexibilidad funcional.
- Adaptabilidad de los espacios.
- Crecimiento ordenado sin afectar la arquitectura original.

Criterio General del Programa de Necesidades

El presente Programa de Necesidades establece los requerimientos mínimos del proyecto. Los participantes podrán proponer mejoras, reinterpretaciones o espacios complementarios, siempre que dichas incorporaciones respondan al espíritu del encargo, mejoren la calidad de vida de sus futuros habitantes y respeten la escala, el presupuesto, los tiempos de ejecución y los objetivos generales del Concurso.

Más allá del cumplimiento del programa, el verdadero desafío consistirá en desarrollar una propuesta capaz de interpretar el modo de habitar de la Cliente, y convertirlo en un proyecto de arquitectura coherente, construible y emocionalmente significativo.

Casa Areco

Concurso privado de Arquitectura

4. Características constructivas que deberán presentar los proyectos





Características Constructivas que deberán presentar los Proyectos

La documentación técnica deberá demostrar la viabilidad constructiva de la propuesta, contemplando como mínimo los siguientes aspectos:

Sistema Constructivo

• Plantas, cortes y detalles constructivos desarrollados en sistema Wood Frame, de acuerdo con los criterios técnicos establecidos para el Concurso.

Materialidad

- Propuesta de revestimientos exteriores.
- Propuesta de cubierta, incluyendo sistema constructivo, aislaciones y terminación exterior.
- Propuesta de revestimientos interiores.
- Propuesta de pisos interiores.
- Propuesta de decks para galerías y sector piscina.
- Propuesta de piscina.

Instalaciones

Desarrollo conceptual y criterios de resolución de las siguientes instalaciones, representadas en plantas y cortes cuando corresponda:

- Instalación sanitaria: provisión de agua, desagües y tratamiento de efluentes.
- Instalación de gas, contemplando provisión mediante tanque ("chancha"), si correspondiera.
- Instalación eléctrica, incluyendo previsión para grupo electrógeno y carga de vehículo eléctrico.
- Iluminación interior y exterior, contemplando la eventual incorporación de energías renovables (paneles solares, molino eólico u otras tecnologías).
- Sistema de calefacción y agua caliente sanitaria, evaluando alternativas como geotermia.
- Sistema de aire acondicionado, contemplando eventualmente soluciones geotérmicas.
- Ventilación natural (cruzada) y, cuando corresponda, ventilación mecánica.

Comportamiento Térmico

• Cálculo del Coeficiente K de transmitancia térmica de la envolvente, indicando la metodología utilizada.

Carpinterías y Cerramientos

- Planilla completa de aberturas.
- Carpinterías con DVH y mosquiteros en todas las aberturas exteriores.
- Planilla de puertas.
- Propuesta de sistema de oscurecimiento y protección exterior (postigones, paneles corredizos u otras soluciones), considerando tanto el control solar como la seguridad de la vivienda durante períodos de desocupación.



Equipamiento Fijo

- Propuesta de mobiliario de cocina.
- Propuesta de mobiliario de lavadero.
- Diseño de interiores de placards y demás espacios de guardado.

En todos los casos, las soluciones adoptadas deberán ser compatibles con los productos, sistemas y especificaciones de las Empresas Participantes, conforme a los lineamientos establecidos en el Brief del Concurso.

5. Especificación Técnica, Materialidad y Presupuestación con las Empresas Participantes





Especificación Técnica, Materialidad y Presupuestación con las Empresas Participantes

Uno de los principales diferenciales de Casa Areco — Concurso Privado de Arquitectura consiste en que los proyectos no deberán limitarse al desarrollo de una propuesta arquitectónica, sino demostrar también su factibilidad técnica, constructiva y económica.

Por tal motivo, todos los participantes deberán desarrollar sus proyectos utilizando los sistemas constructivos, materiales, productos y soluciones técnicas provistos por las Empresas Participantes del Concurso. La especificación de estos productos y la incorporación de sus respectivos presupuestos constituyen un requisito obligatorio y formarán parte de la evaluación integral de cada proyecto.

Los siguientes rubros deberán resolverse conforme a las condiciones que se indican a continuación:

Sistema Constructivo

Wood Frame provisto por TAO Panels. Una vez definido el anteproyecto arquitectónico, el participante deberá remitir la documentación correspondiente para solicitar la ingeniería de adaptación del sistema, el desarrollo técnico y el presupuesto correspondiente.

Aberturas

DVH provisto por ALUVHIER. Los participantes deberán remitir las planillas ejecutivas correspondientes para la elaboración del presupuesto.

Revestimientos Exteriores, Interiores y Decks

Productos de Maderera Lobos, Patagonia Flooring o IndusParquet, según la empresa finalmente designada por la Organización.

Puertas

Productos de OBLAK o Marroncelli, según la empresa finalmente designada por la Organización.

Equipamiento Fijo

Cocina, lavadero e interiores de placards, con los productos de la empresa finalmente designada (por ejemplo, Johnson u otra equivalente).

Griferías y Artefactos Sanitarios

Productos de Roca o FV / Ferrum, según la empresa participante finalmente designada.



Instalaciones Sanitarias y de Gas

Productos y soluciones técnicas provistos por ABELSON.

Instalaciones Eléctricas

Productos de PELBA.

Calefacción y Agua Caliente Sanitaria

Soluciones técnicas provistas por PEISA.

Aire Acondicionado

Productos de la empresa o instalador que designe la Organización del Concurso.

Parrilla y Equipamiento Exterior

Parrilla, salamandra interior (si correspondiera) y demás equipamiento exterior, con productos de TROMEN o la empresa finalmente designada.

Piscina

Soluciones provistas por Selvas Natatorios, o por la empresa finalmente designada.empresa.
El proyecto deberá demostrar coherencia entre la arquitectura propuesta y el sistema constructivo adoptado.

6. Biblioteca Técnica del Concurso





Biblioteca Técnica del Concurso

Reúne, organizada por Empresa Participante y por rubro, toda la información técnica necesaria para especificar correctamente los sistemas y productos obligatorios del Concurso.

Qué contiene, por cada Empresa Participante

- Brochure digital y fichas técnicas de productos y sistemas.
- Catálogos y manuales técnicos / de instalación.
- Videos explicativos de productos y sistemas.
- Detalles constructivos y compatibilización con el proyecto.
- Preguntas Frecuentes específicas de cada rubro.
- Datos de contacto del referente técnico designado por la Empresa.

Del consultar al presupuestar

Desde la ficha de cada Empresa, el participante puede resolver dudas con el referente técnico y, sobre el final del Anteproyecto, iniciar el pedido formal de presupuesto — paso obligatorio del Concurso, ya que la especificación de productos y la incorporación de sus presupuestos correspondientes forman parte de la documentación a evaluar. El procedimiento completo, con sus plazos y responsables, se detalla en el anexo “Metodología de Interacción” a continuación.

Información Técnica, Documentación y Presupuestación

Para facilitar el desarrollo de los proyectos, la Organización pondrá a disposición de todos los participantes, para cada una de las Empresas Participantes:

- Links a sus sitios web.
- Catálogos y fichas técnicas.
- Videos explicativos de productos y sistemas.
- Datos de contacto de sus asesores técnicos.
- Procedimiento para solicitar asesoramiento.
- Procedimiento para solicitar presupuestos.
- Datos de contacto directo.

Los participantes deberán remitir a cada empresa la documentación técnica necesaria para la elaboración de los presupuestos correspondientes, los cuales deberán incorporarse al presupuesto general estimativo de la vivienda y formarán parte de la documentación requerida para la evaluación del proyecto.

Casa Areco

Concurso privado de Arquitectura

7. Metodología de Interacción

Arquitectos Participantes
y Empresas Participantes





Metodología de Interacción — Arquitectos Participantes y Empresas Participantes

Anexo técnico del Concurso. Con el propósito de garantizar igualdad de condiciones para todos los participantes, optimizar los tiempos de respuesta y facilitar la correcta especificación técnica y presupuestaria de los productos de las Empresas Participantes, Casa Areco establece la siguiente metodología de interacción.

1. Desarrollo del Anteproyecto

Cada Arquitecto o Estudio desarrollará libremente su propuesta arquitectónica, respetando el Brief del Concurso y las condiciones establecidas para cada uno de los sistemas y productos obligatorios. Durante esta etapa podrán consultar la Biblioteca Técnica del Concurso, integrada por: fichas técnicas, catálogos, detalles constructivos, videos explicativos, manuales de instalación, preguntas frecuentes y datos de contacto técnico de cada Empresa.

2. Definición del Anteproyecto

Una vez concluido el Anteproyecto y antes de la entrega definitiva, el participante deberá preparar la documentación necesaria para solicitar la ingeniería y/o presupuestación correspondiente a cada Empresa Participante. Cada Empresa recibirá únicamente la información vinculada con su rubro.

3. Documentación a Enviar

Según corresponda, el Arquitecto deberá remitir:

- Sistema constructivo: plantas, cortes, elevaciones, esquema estructural, superficies.
- Aberturas: planillas de aberturas, tipologías, dimensiones, especificaciones.
- Revestimientos: superficies, ubicación, terminaciones, detalles.
- Puertas: planillas, medidas, especificaciones.
- Cocina: planos, mobiliario, equipamiento.
- Instalaciones: planos, esquemas, memorias.

Cada Empresa podrá solicitar únicamente la información técnica indispensable para elaborar su ingeniería o presupuesto.

4. Interlocutor Técnico

Cada Empresa designará un referente técnico responsable de responder consultas, recibir documentación, elaborar presupuestos, emitir observaciones técnicas y mantener un criterio uniforme para todos los participantes.

5. Plazos

La Organización establecerá un cronograma único para envío de documentación, recepción, consultas, respuestas, emisión de presupuestos y devoluciones. Todos los participantes dispondrán de los mismos plazos.



6. Ingeniería y Presupuesto

Cuando corresponda, la Empresa desarrollará ingeniería específica, adaptación técnica, cómputo, presupuesto y observaciones. La información será remitida exclusivamente al participante correspondiente.

7. Consultas Técnicas

Las consultas deberán limitarse exclusivamente a aspectos técnicos relacionados con los productos o sistemas de la Empresa. No podrán solicitarse opiniones de diseño, criterios proyectuales o recomendaciones que impliquen ventajas competitivas respecto de otros participantes.

8. Igualdad de Oportunidades

Todas las Empresas Participantes deberán brindar el mismo nivel de información, disponibilidad y asistencia técnica a todos los Arquitectos y Estudios participantes. La Organización podrá supervisar el proceso para garantizar condiciones equitativas.

9. Responsabilidad Profesional

La ingeniería, especificaciones y presupuestos suministrados por las Empresas constituyen información técnica de apoyo. La definición del proyecto, las decisiones de diseño y la documentación presentada al Concurso serán de exclusiva responsabilidad del Arquitecto o Estudio participante.

10. Confidencialidad

Las Empresas Participantes se comprometen a utilizar la documentación recibida exclusivamente para elaborar la ingeniería y/o presupuesto correspondiente. No podrán reproducirla, divulgarla ni utilizarla para otros fines sin autorización expresa del participante y de la Organización.

11. Coordinación General

Toda la interacción entre Arquitectos y Empresas será coordinada y supervisada por corianmarketing, quien actuará como nexo institucional durante todo el proceso, procurando: garantizar igualdad de oportunidades para todos los participantes, optimizar los tiempos y asegurar la correcta integración entre los distintos rubros y Empresas Participantes.

Casa Areco

A decorative graphic of a leafy branch, resembling a laurel wreath, positioned to the right of the word 'Casa Areco'.

Concurso privado de Arquitectura