

ADJUNTA ARQ. SILVIA LERE
 JTP
 DOCENTES

TURNO NOCHE - CURSO REGULAR - AÑO 20...

GRUPO N°

TP N° 1

FIRMA TP
 APROBADO

RELEVAMIENTO, C.UR. Y CROQUIS

--	--	--	--	--

NOMBRE
DNI

NOMBRE
DNI

NOMBRE
DNI

NOMBRE
DNI

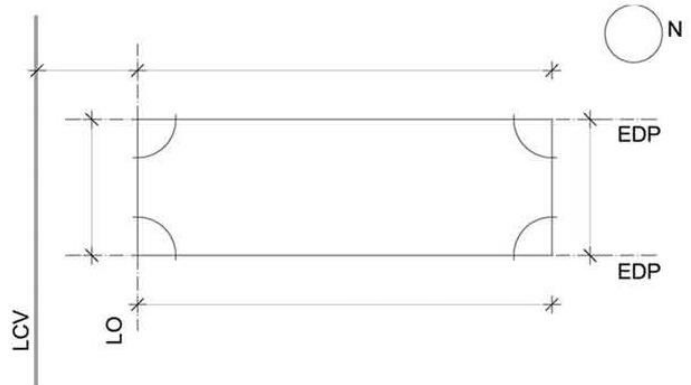
NOMBRE
DNI

DATOS DEL PROYECTO ASIGNADO

DIRECCIÓN:

UNIDAD DE EDIFICABILIDAD:

MIXTURA DE USO:



COMITENTE

NOMBRE
DNI
DIRECCIÓN

CONSTRUCTOR

NOMBRE
DNI
DIRECCIÓN
MATRÍCULA

DEMOLEDOR

NOMBRE
DNI
DIRECCIÓN
N° DE REGISTRO

EJEC. ESTRUCTURAL

NOMBRE
DNI
DIRECCIÓN
MATRÍCULA

PROYECTISTA Y DIRECTOR

NOMBRE
DNI
DIRECCIÓN
MATRÍCULA

RESP. SEG E HIGIENE

NOMBRE
DNI
DIRECCIÓN
MATRÍCULA

CALCULISTA

NOMBRE
DNI
DIRECCIÓN
MATRÍCULA

INSTALADOR

NOMBRE
DNI
DIRECCIÓN
MATRÍCULA

FECHA DE CORRECCIÓN:

CORRECCIONES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

CHECK LIST

NÚMERO DE CORRECCIÓN

TP1 - RELEVAMIENTO, CUR Y CROQUIS		1° grupo	1° doc.	2° grupo	2° doc.	3° grupo	3° doc.	4° grupo	4° doc.	5° grupo	5° doc.
Relevamiento inicial	Charla comitente										
	Programa de necesidades con m2										
	Relevamiento: características extrínsecas										
	Relevamiento: características intrínsecas										
Análisis CUR	Plancheta de edificabilidad y usos										
	Verificación s/Cuadro de usos 3.3.2.										
	Verificación APH lote y vecinos										
	Verificar consolidación de linderos										
	Plancheta de medidas del lote y manzana (GCBA)										
	Verificar si es manzana atípica										
	Trazado líneas de manzana, planta, corte, vista y axo de max volumen edificable										
Croquis	Art. 44 del Decreto 7887/55 (arancel)										
	Croquis: esquemas de idea y circulación										
	Croquis: plantas, cortes, vistas										
	Memoria de croquis										
Verificación CUR	Inserción del edificio en el máx. volumen edificable										
	Precio por m ² de construcción edificio de viviendas y precio total. Indicar fuente										
	Cálculo de plusvalía con silueta y planilla										
FECHA DE CORRECCIONES											

FIRMA DE TP:

TRABAJO PRÁCTICO N° 1

RELEVAMIENTO Y CÓDIGO URBANÍSTICO

ENUNCIADO

Se elaborará el estudio de factibilidad completo de un lote entregado por la cátedra desde la etapa de relevamiento hasta croquis preliminares, verificando el diseño según Código urbanístico. Será un informe para el comitente.

- En base a lo solicitado por él en la charla inicial, realizar el programa de necesidades diferenciado por m² aproximado identificando los condicionantes. Adjuntar charla original. Revisar los documentos del MEPAU A-701 y A-702 para completar la charla con algún dato faltante de ser necesario y comenzar el relevamiento del terreno.
- Relevan el terreno y el entorno mas relevante dividiendo el mismo en características INTRÍNSECAS y EXTRÍNSECAS. Hacer hincapié en las características del lote (medidas, orientación, ángulos, árbol en acera, postes u otros), infraestructura, alturas de linderos y conectividad de la zona.
- Mostrar el lote en la plancheta de edificabilidad y usos del CUR, indicar qué unidad de edificabilidad y que área de mixtura de uso le aplica.
- Revisar el cuadro de usos del suelo 3.3.2. del CUR y verificar que se permita edificio de viviendas en la unidad de edificabilidad que le corresponda. Calcular y verificar las condiciones de estacionamiento de autos y bicicletas requeridas.
- Verificar si la construcción existente y las dos linderas tienen APH e indicar su relevancia.
- Verificar si los lotes linderos se consideran consolidados o no, indicar su relevancia.
- Adjuntar los formularios originales de "croquis de parcela", "medidas perimetrales y ancho de calle"
- Verificar si la manzana es atípica.
- Realizar el trazado de líneas de la manzana, el perfil edificable y máximo volumen edificable del lote analizado para la tipología de entre medianeras.
- Para las extensiones de centro libre de manzana en esquinas se dibujarán las troneras indicadas en el artículo 6.4.2.3 d) suponiendo, a modo práctico, que no hay edificios consolidados y se deberá agregar la siguiente nota aclaratoria *"teniendo en cuenta que el lote estudiado no llega a esquina, se dibujan troneras a modo de ejemplo solamente. En un caso real se deberán verificar si hay edificios consolidados en la esquina que se requiera para determinar si aplica el artículo 6.4.2.3 c) extensiones del espacio libre de manzana de tipo irregular o d) extensiones del espacio libre de manzana de tipo regular."*
- Calcular la máxima volumetría edificable (en axo).
- Una vez hallada la volumetría máxima, realizar los croquis preliminares del edificio mostrando: perspectivas, plantas, cortes, vistas, esquemas de ideas, circulación, zonificación y todo lo que consideren necesario para mostrar el proyecto. Transcribir el artículo 44 del arancel de CABA y realizar la memoria del proyecto.
- Verificar en una axonométrica que el volumen del proyecto no supere los límites del máximo volumen edificable.
- Indicar el precio del m² de construcción de un edificio de vivienda de estas características y la fuente y fecha de donde la obtienen. Con este dato calcular un costo estimado de construcción del edificio.
- Calcular la plusvalía que se pagaría teniendo en cuenta los siguientes datos de FOT para cada lote:
 - FREIRE 2841 = FOT 1,6
 - ANDONAEGUI 1141= FOT 3
 - RIVERA 2749 = FOT 1,6
 - PLAZA 1145 = FOT 1,6

Para el cálculo de A1 utilizar los m² del croquis proyectado

Utilizar la planilla de plusvalía como base y dibujar la silueta de su cálculo.

FORMA DE PRESENTACIÓN

- Se entregará en formato A4 o A3
- Todo plano, gráfico o foto deberá incluir un análisis o explicación que la complemente y justifique
- La verificación de las restricciones al dominio según CUr se mostrarán en planta, corte, vistas de frente y lateral y la volumetría en axonométrica insertada en la manzana, todo acotado y manejando valores de línea y colores. Debe haber concordancia entre la información de un plano y otro.
- Se deberán mostrar los datos de las normas de edificabilidad utilizadas. **NO COPIAR TEXTUAL DEL CÓDIGO**, realizar un cuadro o punteo solo de los datos (altura max, retiros, basamento, etc)

PAUTAS DE EVALUACIÓN

- El trabajo práctico se considerará aprobado cuando se encuentren completos todos los puntos de análisis del enunciado.
- Se evaluará la correcta interpretación del Código Urbanístico, su forma de utilización y la capacidad de buscar y utilizar las herramientas bibliográficas y digitales para diseñar reglamentariamente.
- El trabajo debe contener unidad de presentación y análisis en cuanto a tipografías, colores, rótulos, formatos de planos y fotografías. Se considera que es un informe para un comitente realizado por un profesional y se evaluará como tal.
- Toda fotografía o plano tomado de internet (páginas o Street view) solo serán válidas si se menciona su fuente y se analiza indicando conclusiones al respecto. Se valorará la presentación de fotos propias.

MATERIAL NECESARIO DE DYLOMARCUS.COM.AR PARA RESOLVER EL TP

MATERIAL TEÓRICO

ESTRUCTURAS RESUMEN:

-ER 02 Etapas Previas

APOYO NORMATIVO:

-AN 13 Arancel de Honorarios CABA

MATERIAL PRÁCTICO

DOC PARA RESOLUCION TPS:

-EJEMPLO COMPUTO PLUSVALIA Y PLANILLA

-PLANILLA PARA PLUSVALIA

-EDIFICIO FREIRE.DWG

-EDIFICIO ANDONAEGUI.DWG

-EDIFICIO PEDRO RIVERA.DWG

-EDIFICIO PLAZA.DWG

-CHARLA FREIRE.PDF

-CHARLA ANDONAEGUI.PDF

-CHARLA PEDRO RIVERA.PDF

-CHARLA PLAZA.PDF

ENLACES

- CUr

- Cuadro de usos del suelo CUr art 3.3.2 (se encuentra dentro del Código Urbanístico, no es un enlace aparte)

- Mapa interactivo de la Ciudad de Buenos Aires

- Consulta de predios APH

- Medidas perimetrales y ancho de calles

- Croquis de parcelas

- Manzanas atípicas

- Mapa de alícuotas (PLUSVALÍA)

- MEPA anexos A-701 y A-702