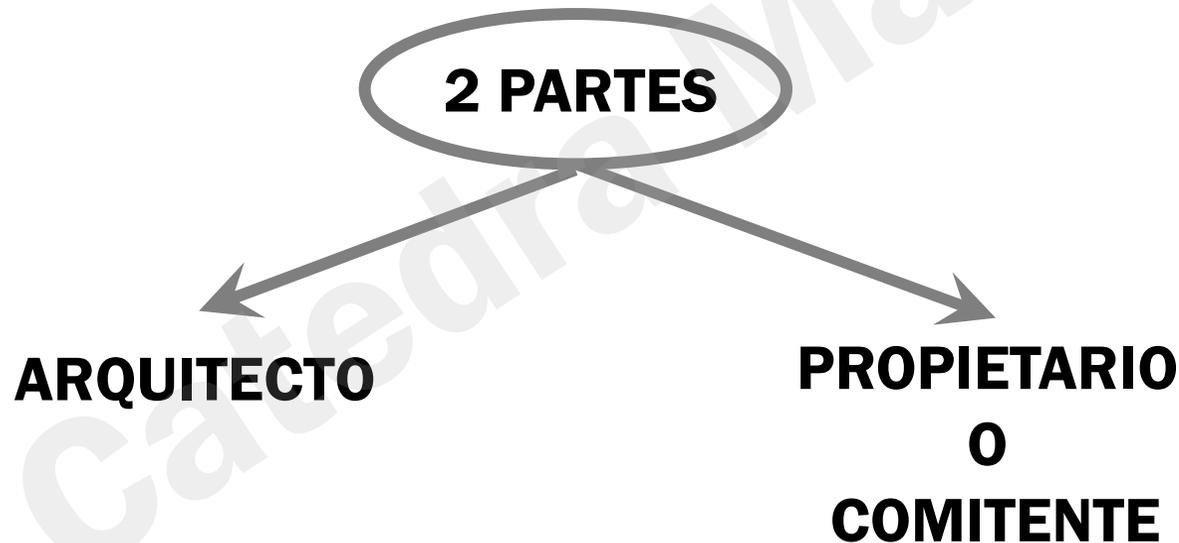


**Etapas previas:
Croquis Preliminares
Anteproyecto y Proyecto**

Etapa preliminar

Para el comienzo de la concreción de una obra se requieren:



Etapa preliminar

CHARLA INICIAL :

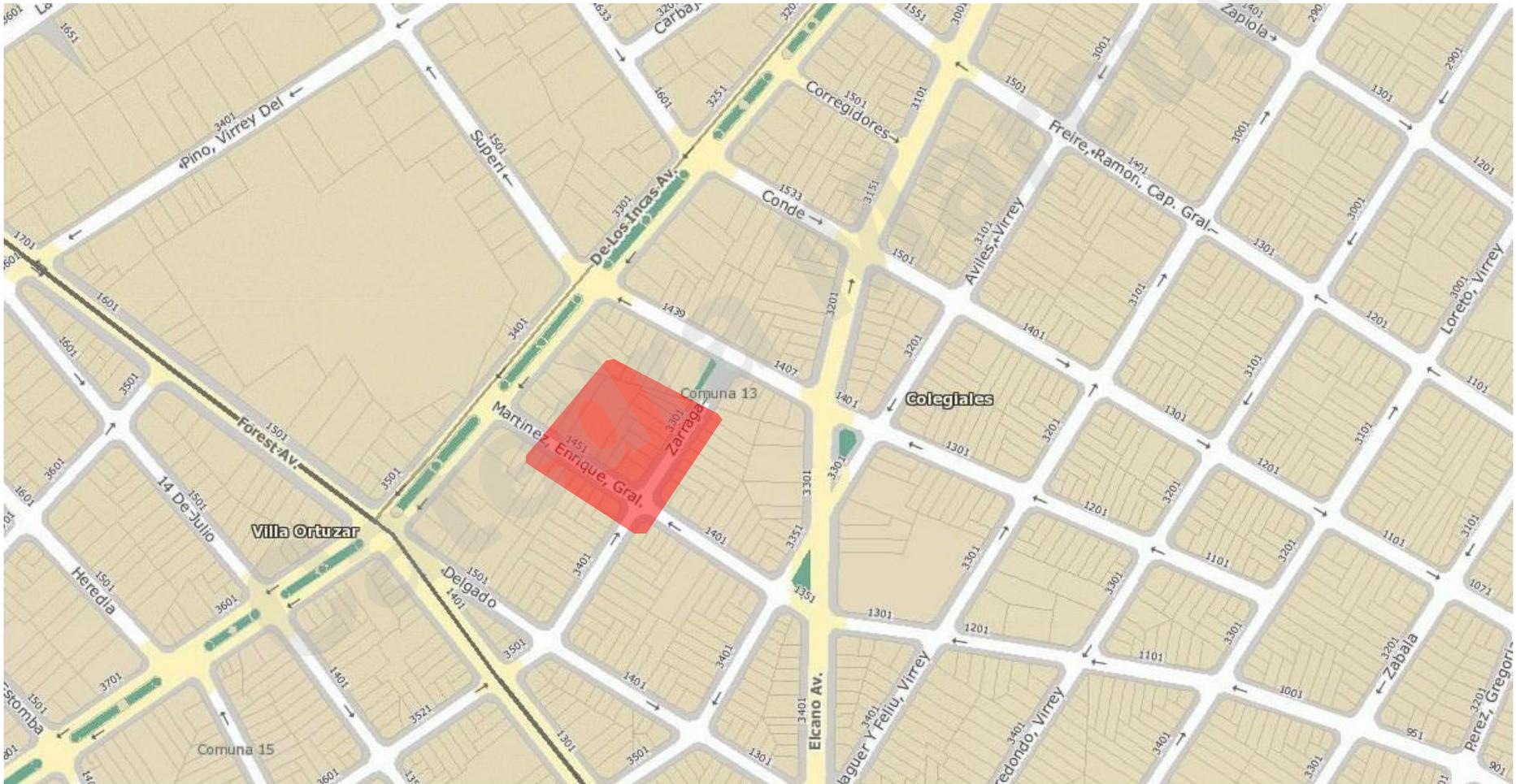
- **OBJETO A PROYECTAR**
- **TERRENO : SI TIENE PREDIO ADQUIRIDO O NO**
- **NECESIDADES**
- **CONDICIONANTES**

Estudio del terreno

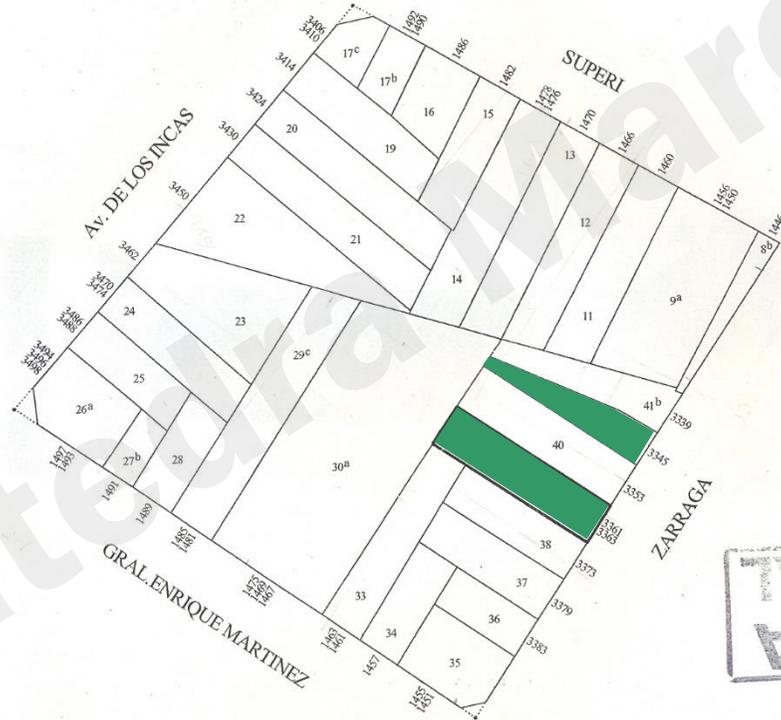
De acuerdo al tipo y magnitud de la obra se estudiará previamente el TERRENO.

- **UBICACIÓN (UNIDAD DE C.A.B.A CORRESPONDIENTE Y MANZANA)**
- **FORMA**
- **EXTENSION (TAMAÑO)**
- **FACTORES EXTRINSECOS: RESPECTO AL BARRIO, TIPOLOGIA EDILICIA, UBICACIÓN DENTRO DE LA MANZANA.**
- **FACTORES INTRINSECOS: INFRAESTRUCTURA DEL PREDIO.**

Ubicación de la manzana y estudio de los factores extrínsecos del barrio



Manzana



Hoja 1/2

Estudio de tipología edilicia existente



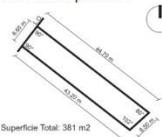
Estudio del terreno

DARWIN 831 RELEVAMIENTO, PROGRAMA Y CROQUIS

ubicación



datos de la parcela



Superficie Total: 381 m²



servicios

Agua: Aylo
Energía Eléctrica: Edesur
Gas: Gas Natural
Teléfono: Telefónica - Telecom - Telecentro
Servicio de Tv por cable/satélite: Cablevisión, Telecentro, Direct Tv
Servicio de Internet: Fibertel, Arnet, Speedy, Telecentro, Direct Tv

DyLO - Cát.: MARCUS
GRUPO 1: Arbotto - Labra - Pomponio

DARWIN 831 RELEVAMIENTO, PROGRAMA Y CROQUIS

equipamiento urbano



RECREACIÓN

1- Parque Los Andes (sepi la fila puede descansar y jugarlo, generalmente, puede practicar deporte de area libre)

2- Plaza Sarmiento (Plaza y Jockey encuentran lugares donde poder disfrutar de sus actividades y juegos)

COMISARÍAS

1- Comisaría Comunal 15

2- Comisaría 29

HOSPITALES Y SANATORIOS

2- Hosp. de Quirós (en el vecindario del Área Hospitalaria del Hospital Dr. Quirós) el cual se encuentra a aproximadamente 3 km.

1- Sanatorio Los Arcos (correspondiente al la cañita de los servicios médicos privados)

DyLO - Cát.: MARCUS
GRUPO 1: Arbotto - Labra - Pomponio

ESCUELAS

(Se tiene en cuenta la zona de estudio de los niños de escuelas de la zona, considerando las instituciones más cercanas)

-PÚBLICAS

1- Escuela Común n° 19

2- Esc. Educación Media n° 0307

3- Cto. de Educación Primaria n° 35

-PRIVADAS

4- Bachillerato "La Dignidad de V. Crespo"

5- Instituto Villa Güemes

6- Instituto Ecos

7- Inst. W. Pringle Morgan

8- Inst. Religiosas de San José

CLUBES

(Club más cercano al cual Lucas, Platón y Ramiro pueden concurrir para sus prácticas deportivas)

1- Club Atlético Atlanta

DARWIN 831 RELEVAMIENTO, PROGRAMA Y CROQUIS

código de planeamiento urbano

Distritos Residenciales - R2a1

Carácter: Zona destinada al uso residencial con alto grado de densificación y consolidación, en la cual se admiten usos compatibles con la vivienda.
Son zonas destinadas a la localización preferente de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad (asoleamiento, ventilación, espacios libres, etc.) admitiéndose, en el caso de los distritos residenciales generales, usos conexos con el residencial (pequeños comercios, escuelas, circulación y estaciones de transporte público, etc.)



VALOR DEL m² EN LA ZONA:
US\$ 1600 - US\$ 1900
(según Reporte Inmobiliario junio 2016)

VALOR DEL m² DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR:
\$11.500 aprox.
(según Revista Vivienda junio 2016)

DyLO - Cát.: MARCUS
GRUPO 1: Arbotto - Labra - Pomponio

DARWIN 831 RELEVAMIENTO, PROGRAMA Y CROQUIS

conectividad vial



AVENIDAS RÁPIDAS DE ALTO FLUJO DE CIRCULACIÓN.

AVENIDAS RÁPIDAS DE MEDIO FLUJO DE CIRCULACIÓN.

FF. CC. URQUIZA de Est. Lacroze (Chacarita) a Gral. Lemos (Oeste GBA)

FF. CC. SAN MARTÍN de Retiro (CABA) a Pilar (Norte GBA)

SUBTE LÍNEA B de Est. L. N. Alem (B' San Nicolás) a Est. Lacroze

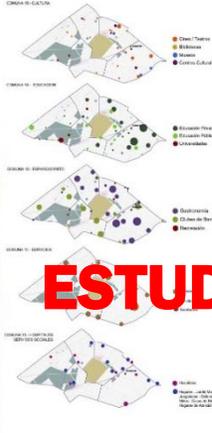
DyLO - Cát.: MARCUS
GRUPO 1: Arbotto - Labra - Pomponio

METROBUS Av. J. B. Justo de Est. Liniers FF. CC. Sarmiento a Pacífico

- Lote con muy buena accesibilidad a importantes ejes viales.
- PARQUE USUARIA LA ALA DE JUSTO PARA JUGAR Y A SU DISPOSICIÓN UN JARDÍN.
- Múltiples opciones de transporte público que permiten llegar a casi todos los sitios de CABA.
- GRAN PARRILLA PARA LA ALA DE JUSTO PARA LA COCCIÓN DE CARNE PARA LOS INVITADOS.

EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA

Tal como puede apreciarse en la imagen satelital, se trata de una zona bien consolidada, delimitada por dos vías de importante flujo: Av. Juan B. Justo y Av. Corrientes. Asimismo, a pocas cuadras se localizan grandes espacios verdes como el Parque Los Andes y el Cementerio de la Chacarita, los cuales le dan una buena identidad a la zona.



Villa Crespo es un barrio residencial muy cercano al área comercial de la Av. Corrientes y el nuevo Paseo comercial al aire libre de la calle Aguirre, que ha hecho crecer el valor edifico de la zona ya que resulta ser una extensión de las viviendas y ofertas gastronómicas del cercano barrio de Palermo Soho.

LA PARCELA ASIGNADA TIENE DOMICILIO EN LA CALLE DARWIN 831, EN EL BARRIO DE VILLA CRESCO, CORRESPONDIENDO A LA NORMATIVA DE CATEGORÍA: CIRCUNSCRIPCIÓN 18, SECCIÓN 31, MANZANA 22, PARCELA 8. SE ENCUENTRA DENTRO DE LA COMUNA 15, LA CUAL ESTÁ CONFORMADA POR LOS BARRIOS DE CHACARITA, PARQUE CHAS, VILLA ORTIGAS, AGROPECUARIA, PATERNAL Y VILLA CRESCO.



CONECTIVIDAD

Podemos observar que la parcela en cuestión se encuentra cercana a Avenidas de gran flujo, como Av. Córdoba, Av. Corrientes y Av. Juan B. Justo. Además se encuentra rodeada de estaciones de transporte público: Mariboré sobre la Avenida Juan B. Justo, estación de la Línea B del Subte y estación del Ferrocarril. También es importante destacar que el terreno se encuentra a aproximadamente 10 cuadras del Centro de Transferido de Chacarita.



LEGAL - MARCUS

GRUPO 01 - DOCENTES: Arq. Luciana Lopez Franchini y Matias Marcos ALUMNOS: Bissarri, Comasala, Cristóbal, Grimaldi, Lembo.



- R2b II RESIDENCIAL CON DENSIDAD DE OCUPACION MEDIA-ALTA
- R2a II RESIDENCIAL CON DENSIDAD DE OCUPACION ALTA
- E3 EQUIPAMIENTO LOCAL
- C3 II CENTRO LOCAL DE ESCALA BARRIAL
- R2b I RESIDENCIAL CON DENSIDAD DE OCUPACION MEDIA-ALTA
- C2 CENTRO PRINCIPAL
- APH 15 AREAS DE PROTECCION HISTORICA
- APH 53 AREAS DE PROTECCION HISTORICA
- RUA RENOVACION URBANA

El barrio es RESIDENCIAL, con DENSIDAD MEDIA. Su superficie está de forma general ocupada por casas y edificios bajos, con zonas de excepción en los bordes del barrio y siguiendo dos arterias de sentido E-O, al Sur Av. Rivadavia, al Norte Av. Juan B. Justo.

Sobre el eje de Juan B. Justo el barrio tiene un zona de 10 cuadras comercial y de edificación en altura, así como en su borde Norte sobre Agustín García. Sobre Av. Rivadavia y los bordes Este en Av. Segurrola, Oeste en Av. Lope de Vega y Sur en Av. Alberdi el barrio cuenta con equipamiento. También al Sur de Rivadavia la densidad del tejido residencial aumenta.

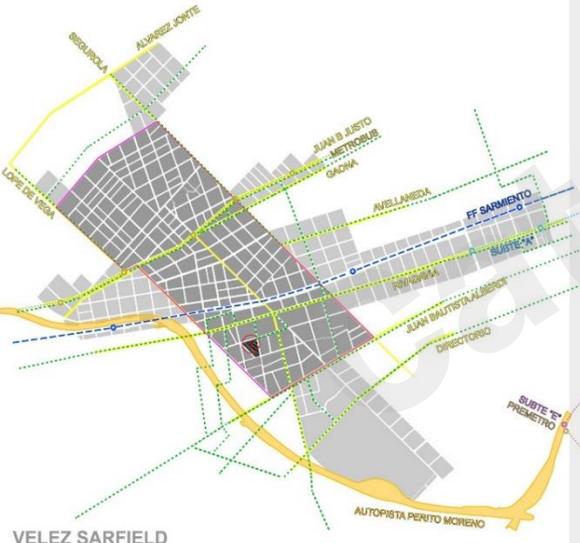
VELEZ SARFIELD ANALISIS EXTRINSECO CODIGO DE PLANEAMIENTO

ESTUDIO ZONAL: FACTORES EXTRINSECOS

D.L.O. MARCUS - AÑO 2014 T.P. NRO 1 // CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO - RELEVAMIENTO - PROGRAMA DE NECESIDADES GRUPO 7

LEGAL - MARCUS

GRUPO 01 - DOCENTES: Arq. Luciana Lopez Franchini y Matias Marcos ALUMNOS: Bissarri, Comasala, Cristóbal, Grimaldi, Lembo.



VIAJEROS: El barrio está limitado por Avs. Segurrola al Este, M.C. Del Canonge Como al Oeste y Juan Bautista Alberdi al Sur, está última una arteria con tráfico de densidad urbana. Otras avenidas de tráfico urbano son la Av. Juan B. Justo y la Av. Rivadavia, que como Alberdi corren en dirección E-O.

La AU PERITO MORENO, a pocas cuadras al Sur del barrio, es una vía de circulación urbana importante que por su morfología conforma un límite urbano fuerte.

Otras Av. son Alberdi, Avellaneda y Gaona en dirección E-O, y Lope de Vega, Carrasco, Olivera por N-S.

COLECTIVOS: La mayor parte de las líneas que cruzan el barrio lo hacen por avenidas en sentido E-O, con una minoría de líneas en sentido N-S. Algunas líneas pasan a Sur de Av. Rivadavia. No se observan rutas al Norte de Av. Juan B. Justo.

Líneas por RIVADAVIA: 1, 2, 5, 8, 25, 36, 49, 63, 85, 88, 92, 96, 113, 136, 153, 163 y 182. Por JUAN B. JUSTO: 24, 85, 99, 106, 114, 166, 172. Por ALBERDI: 63, 88, 92 y 114. Por SEGURROLA: 85, 99, 114. OTRA LINEAS: 34, 107, 135, 181.

METROBUS: Corre por av. Juan B. Justo, tiene una estación en el epicentro del hemisferio Norte del barrio, estaciones sobre el límite Este y Oeste.

TREN: La línea Sarriente como paralela al eje de av. Rivadavia, una o dos cuadras al Norte. Cuenta con estaciones a 5 cuadras al Este y Oeste de los límites del barrio.

SUBTE: La línea A tiene su estación terminal sobre av. Rivadavia, 10 cuadras al Este del límite del barrio, desde la cual se puede ir al Este hasta Plaza de Mayo. Al SE, unas 20 cuadras, en la intersección de avs. Lafuente y Eva Perón, se tiene acceso a la estación terminal de la línea E del subte y el Premetro.

VELEZ SARFIELD ANALISIS EXTRINSECO VALIDAD Y TRANSPORTE

TRABAJO PRÁCTICO N°1

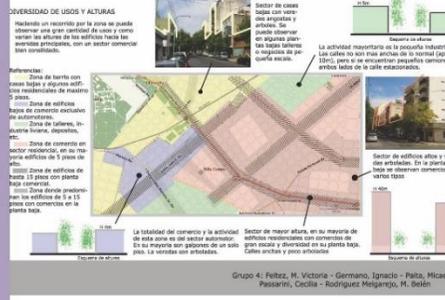
• UBICACION DEL LOTE: Felipe Vallese 3734.

El terreno se ubica en la Calle Felipe Vallese 3237, en el Barrio de Floresta al oeste de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y corresponde a la Comuna 10. Es un sector de CABA que es de tipo residencial de baja densidad. No se ven grandes torres, ni intermedias manzanas con edificios de mucha altura. Se ubica en una zona residencial, de baja - media densidad, aunque esta cerca de grandes flujos urbanos, como la Av. Juan B. Justo y Av. Gaona.



DyLO - Cálveda Marcus - TP N°1 - Grupo 2 - Elizaparra, Gallo, García Labougle, Ramos Mejía, Scham

DyLO MARCUS 2011 TP NRO. 1.A) CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO



TP 1 CARACTERÍSTICAS EXTRINSECAS | MAPA DE ZONIFICACION POR DISTRITOS



Programa de necesidades

Necesidades expresadas por el comitente con respecto a su núcleo familiar según actividades.

Se debe responder por medio de:

- **Instrumentos técnicos constructivos:**
 - ➔ **Funcionalidad y racionalización.**
 - ➔ **Adecuación de uso de técnica y materiales a lo programado.**
- **Instrumentos económicos:**
 - ➔ **Conocimiento de situación y planteo económico del comitente.**
 - ➔ **Conocer disponibilidades y medios de obtención de los mismos.**
 - ➔ **Saber plazo de ejecución**
 - ➔ **Estudio de factibilidad**

Elaboración de propuestas

Del estudio del terreno, las necesidades y las condicionantes



Elaboración de las propuestas



Registro de todo documento aprobado por el comitente con fecha y firma



Se evitan desacuerdos posteriores



En caso de interrupción, desistimiento o modificaciones sirven como prueba de la encomienda por parte del comitente

Aspectos a verificar

- **Técnicos: estudio de suelo.**
- **Administrativos: estudio de las limitaciones al dominio por Códigos Urbanístico y de Edificación.**
- **Jurídicos: estudio del estado del dominio: hipotecas, servidumbres.**

Tareas profesionales

El Arancel de Honorarios de Arquitectos, Ingenieros y Agrimensores Decreto 7887/55 y la ratificación por el Consejo Profesional de Arquitectura define los servicios del profesional según las siguientes etapas: Art. N° 43

CROQUIS PRELIMINARES

ANTEPROYECTO

PROYECTO

DIRECCION DE OBRA

PROYECTO

60%

40%

Croquis preliminares

Proceso que genera una idea que será propuesta al comitente

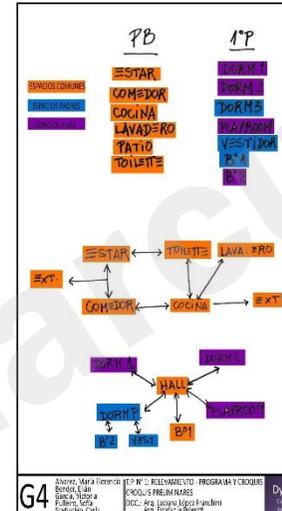
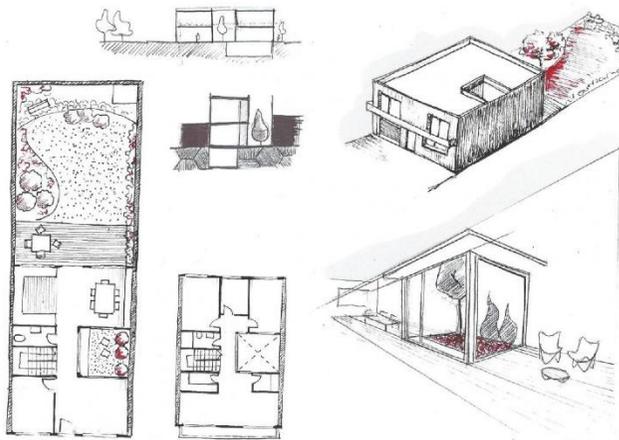
Art. N°: 44 DEL ARANCEL

Son los esquemas, diagramas, croquis de plantas, de elevaciones o de volúmenes o cualquier otro elemento gráfico que el profesional confecciona como preliminar interpretación del programa convenido con el comitente.

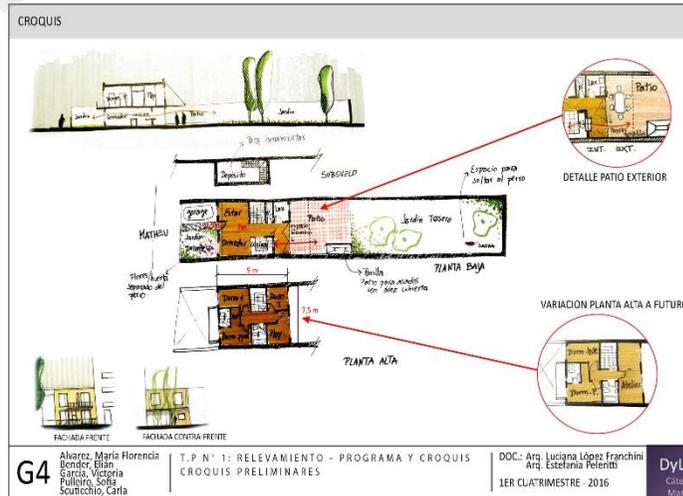
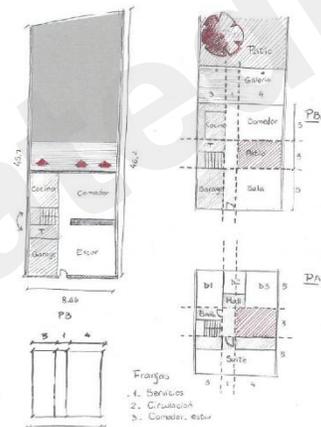
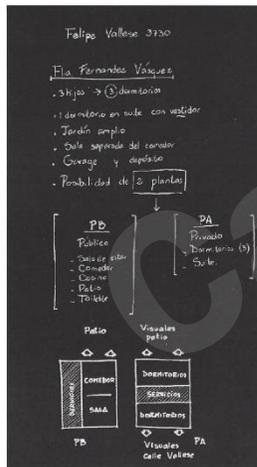
Puede incluir plano de ubicación del terreno, del conjunto, plantas cortes y vistas en escala reducida y esquemas de circulación.

Croquis preliminares

CROQUIS PRELIMINARES



CROQUIS PRELIMINARES

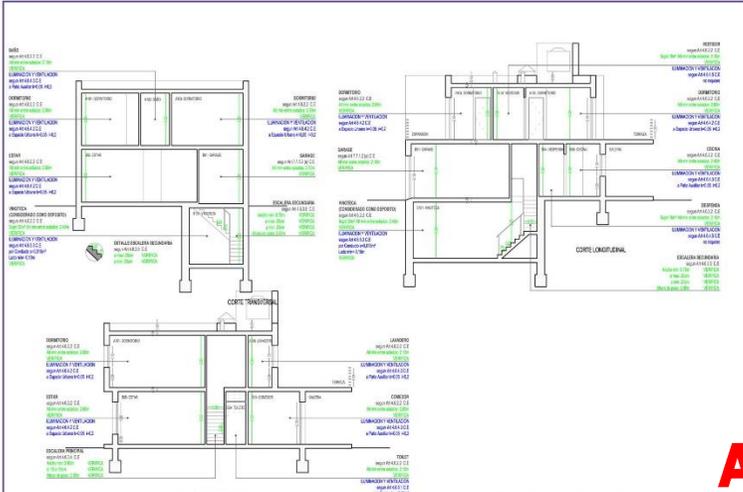


Anteproyecto

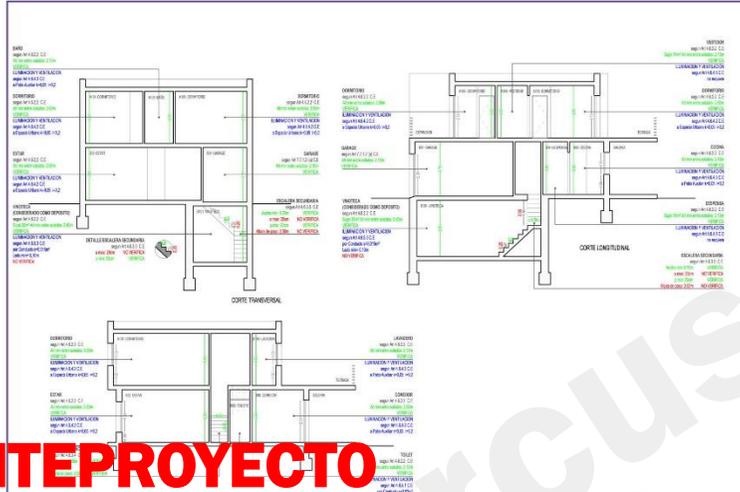
Desarrollo de la documentación del partido elegido

Art. N°: 45 DEL ARANCEL

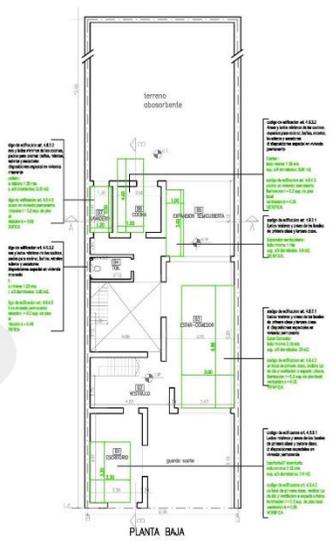
- **Documentación en escala 1:100 adecuada a reglamentación vigente. Puede completarse con esquemas: estructurales, instalaciones y detalles constructivos.**
- **Memoria descriptiva.**
- **Presupuesto estimativo.**



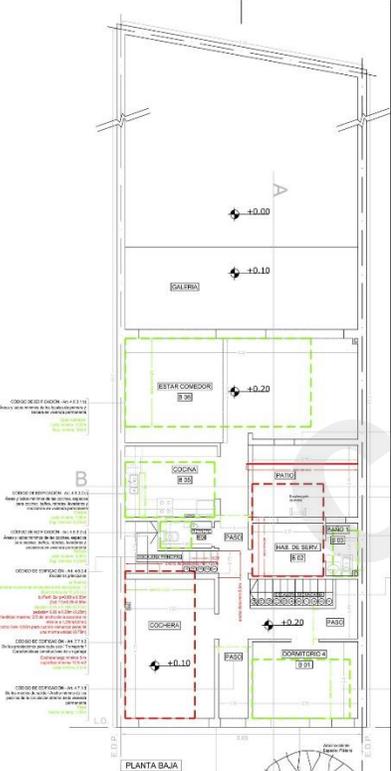
DLO GRUPO 8 TAMBORINI 3773/75
MARCUS GONZALEZ, Agustín - MELE, Luciano - PACO, Sandra
PANTANO, Nicolás - RUSSELL, Cristian



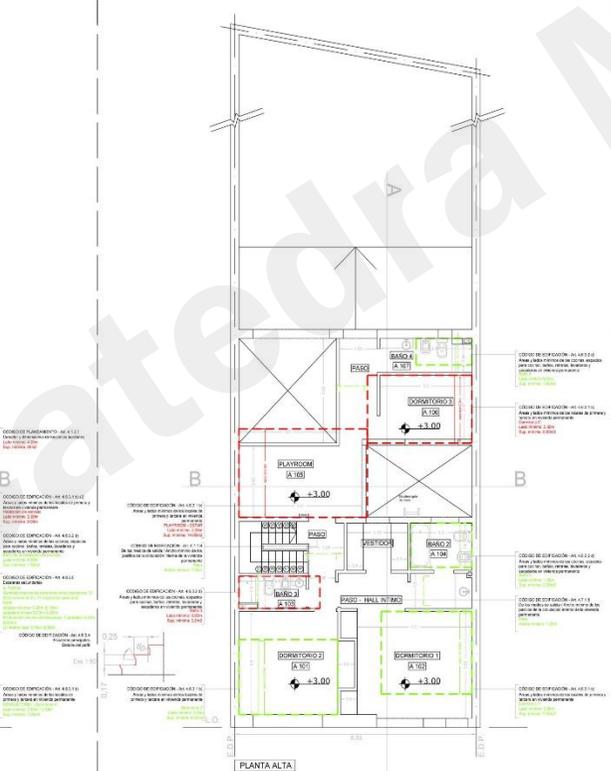
DLO GRUPO 8 TAMBORINI 3773/75
MARCUS GONZALEZ, Agustín - MELE, Luciano - PACO, Sandra
PANTANO, Nicolás - RUSSELL, Cristian



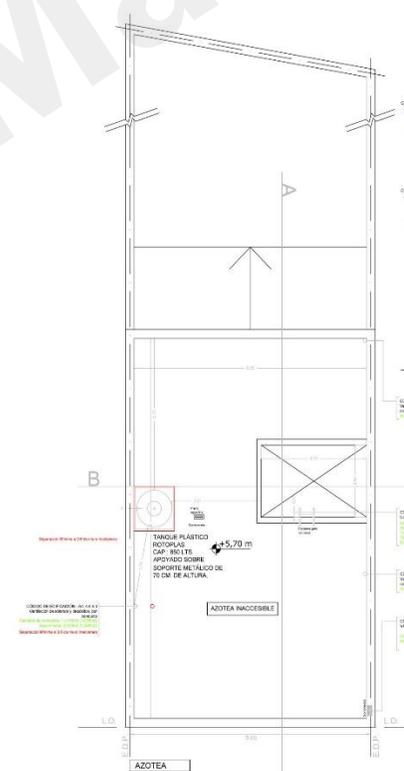
ANTEPROYECTO



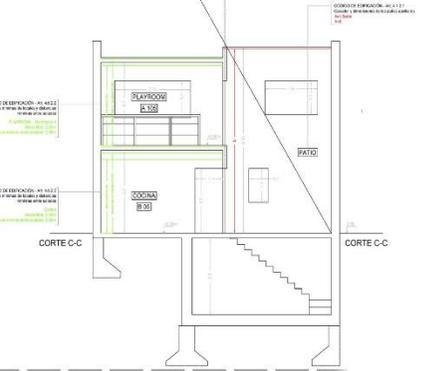
PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



AZOTEA



CORTE C-C

CORTE C-C

Proyecto

Es el conjunto de elementos gráficos y escritos que definen con precisión el carácter y finalidad de la obra y permiten ejecutarla bajo la dirección de un profesional.

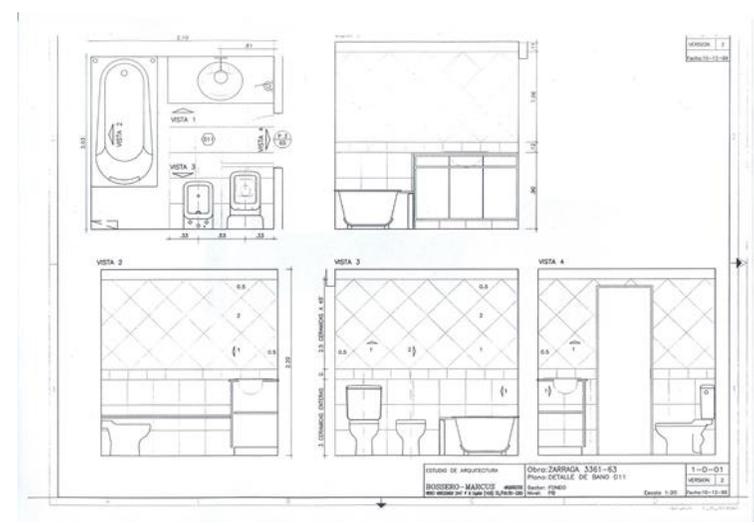
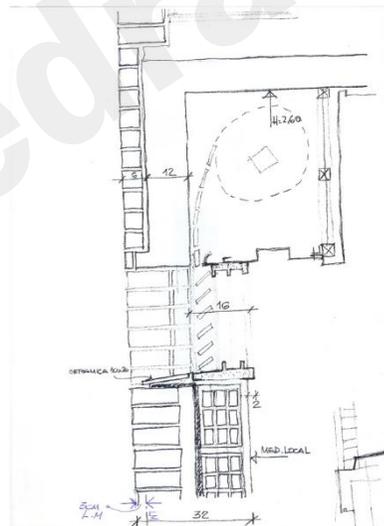
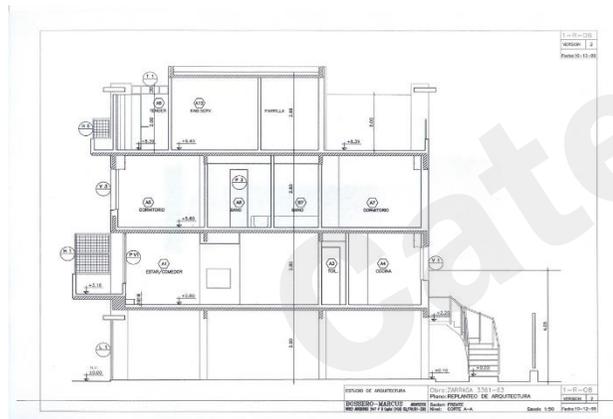
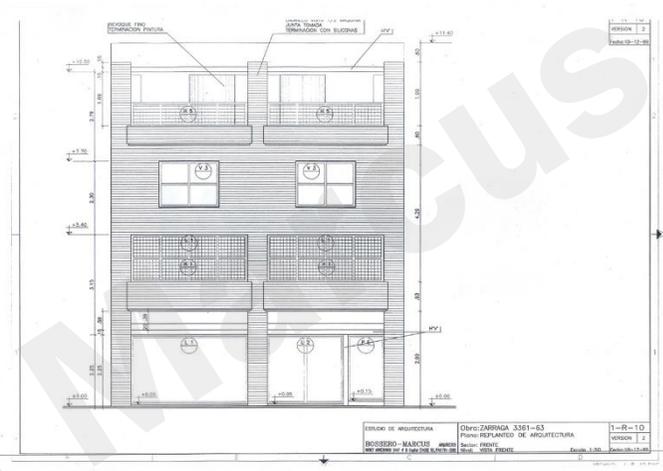
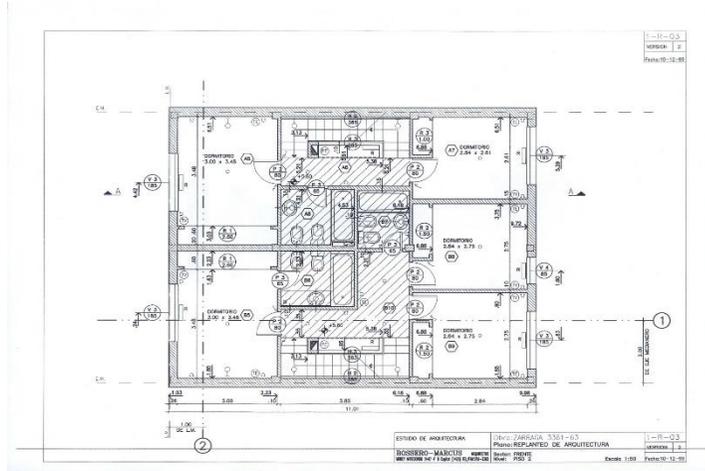
Art. N°: 46 DEL ARANCEL

- **Planos generales, a escala conveniente, de plantas, elevaciones principales y cortes, acotados y señalados con los símbolos convencionales, de modo que pueden ser tomados como básicos para la ejecución de los planos de estructura y de instalaciones.**
- **Planos de construcción y de detalles.**
- **Planos de instalaciones y de estructuras con sus especificaciones y planillas correspondientes.**
- **Presupuesto, pliego de condiciones, llamado a licitación y estudio de propuestas.**

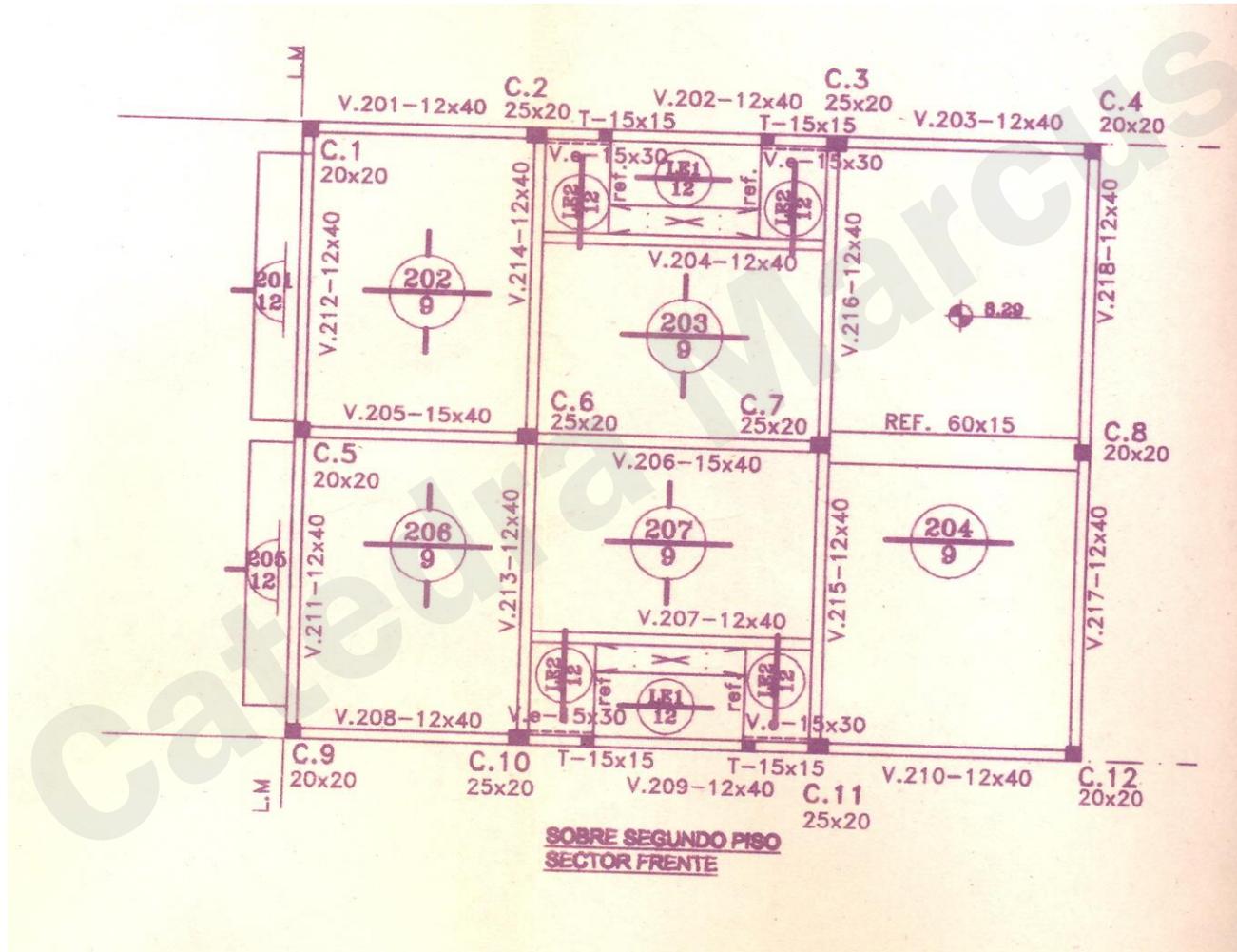
Documentación de obra

- **Planos de replanteo, vistas y cortes: Esc: 1:50.**
- **Detalles constructivos: Esc: 1:1, 1:10 o 1:20.**
- **Planos de locales sanitarios, plantas y vistas: Esc: 1:20.**
- **Planos de estructuras: replanteo y cálculo: Esc: 1:50.**
- **Plano y planilla de carpintería: Esc: 1:5 o 1:10.**
- **Planos de todas las instalaciones.**
- **Planilla general de locales.**
- **Pliego de condiciones, especificaciones técnicas.**
- **Cómputo métrico y presupuesto estimativo.**
- **Plan de trabajos e inversiones.**
- **Bases para llamado a licitación.**
- **Estudio de las propuestas.**
- **Adjudicación de la obra.**

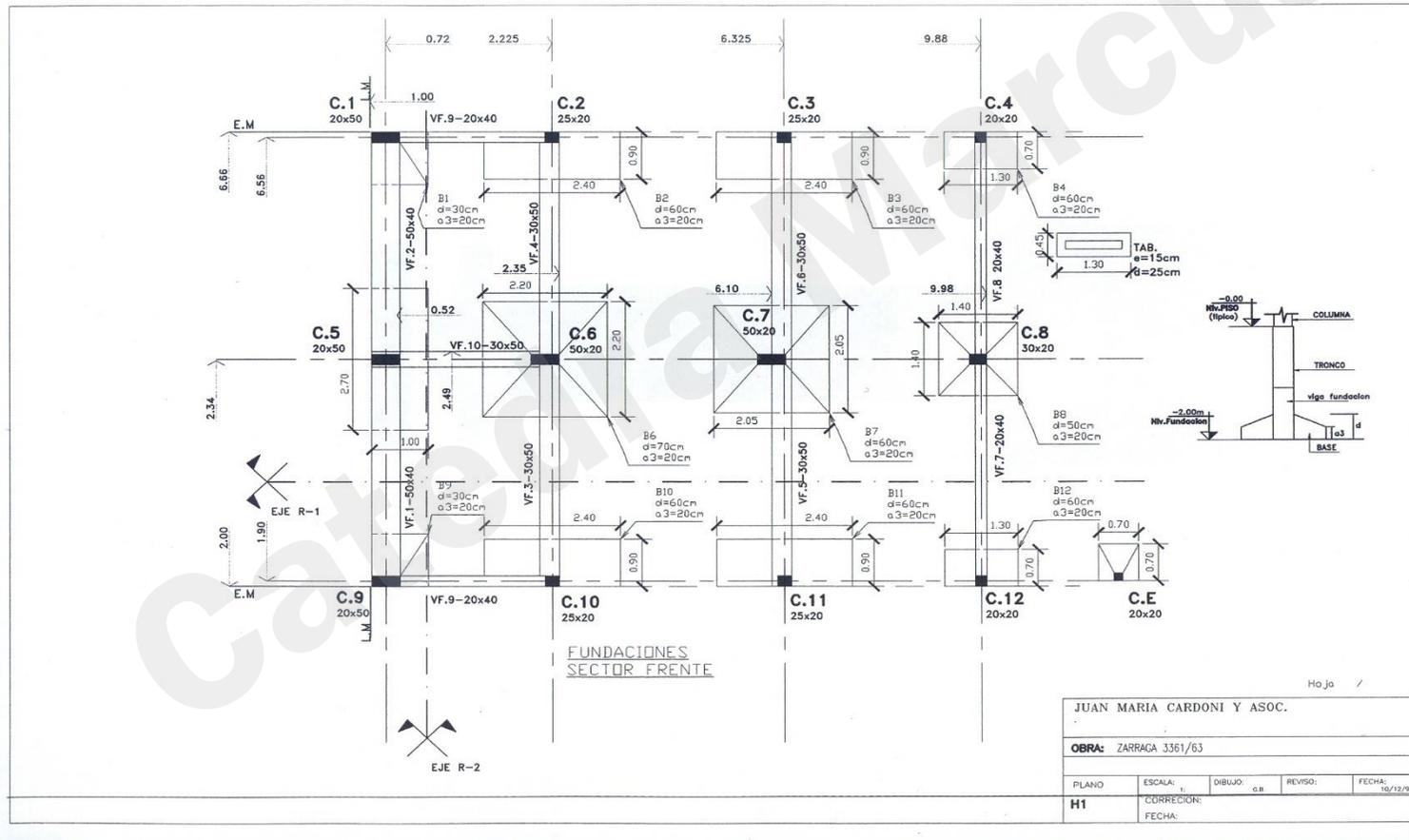
Planos de obra



Planta estructuras



Replanteo fundaciones



Plano y planilla de carpintería

OBRA:	ESC:	CANT:	LZQ.: 1	DENOM:
ZARRAGA 3361/63	1:20	2	DER.: 1	PV1

VISTA INTERIOR

PREMARCO: CHAPA	OBSERVACIONES VER LISTA DE TUBOS
MARCO:	
HOJA:	
HERRAJES: B.CE. PLATIL	
CERRADURA:	
VIDRIOS:	
CONTRAVIDRIOS:	
OSCURCIMIENTO: NO	
ACCESORIOS:	

Secuencia de etapas previas a la concreción de una obra

