

## **ETAPAS PREVIAS: CROQUIS PRELIMINARES, ANTEPROYECTO Y PROYECTO.**

Para el comienzo de la concreción de una obra se requiere que un arquitecto se entreviste con un propietario o comitente con el fin determinado de un proyecto de arquitectura.

**PROPIETARIO:** Persona humana o ideal que será el dueño de ese bien.

**COMITENTE:** Persona humana que puede ser o no el propietario, es el que tiene como fin interactuar por mandato del propietario.

En esa etapa inicial que llamamos charla se tendrá como objetivo averiguar:

- **El objeto a proyectar**
- **Si tiene o no comprado el terreno**
- **Necesidades**
- **Condicionantes**

De acuerdo al tipo y la magnitud del objeto a proyectar se estudiará el **TERRENO** con respecto a su ubicación en el distrito y la manzana, la forma, el tamaño, los factores extrínsecos respecto al barrio, tipología edilicia, ubicación dentro de la manzana y los factores intrínsecos respecto a la infraestructura del predio.

**PROGRAMA DE NECESIDADES:** Necesidades expresadas por el comitente con respecto a su núcleo familiar según actividades.

**CONDICIONANTES:** Requerimientos del propietario que condicionan el proyecto.

Luego del estudio de estos ítems se elaborarán las propuestas, que una vez aceptada la que se concretará, será firmada y fechada por el propietario para así evitar posteriores inconvenientes y que en caso de desistimiento, interrupciones o modificaciones servirá como prueba de encomienda de trabajo por parte del propietario.

**ASPECTOS A VERIFICAR:**

- **Técnicos:** estudio de suelo.
- **Administrativos:** estudio de las limitaciones al dominio por los 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**

**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.

**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.

**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.

**DOCUMENTACION:**

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.