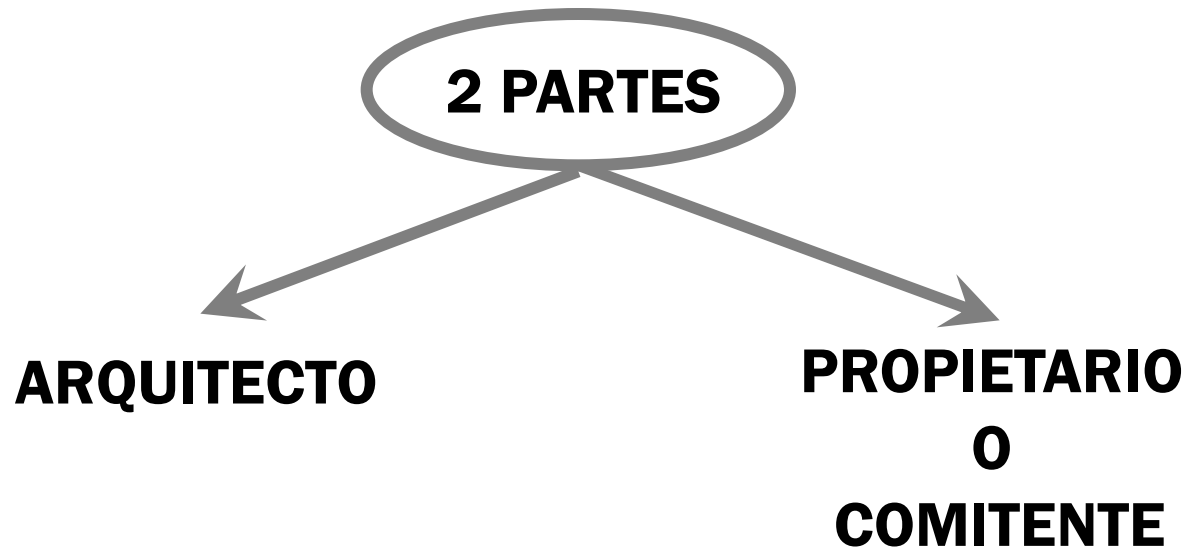


Etapas previas: Croquis Preliminares Anteproyecto y Proyecto

Etapa preliminar

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



Etapla preliminar

CHARLA INICIAL :

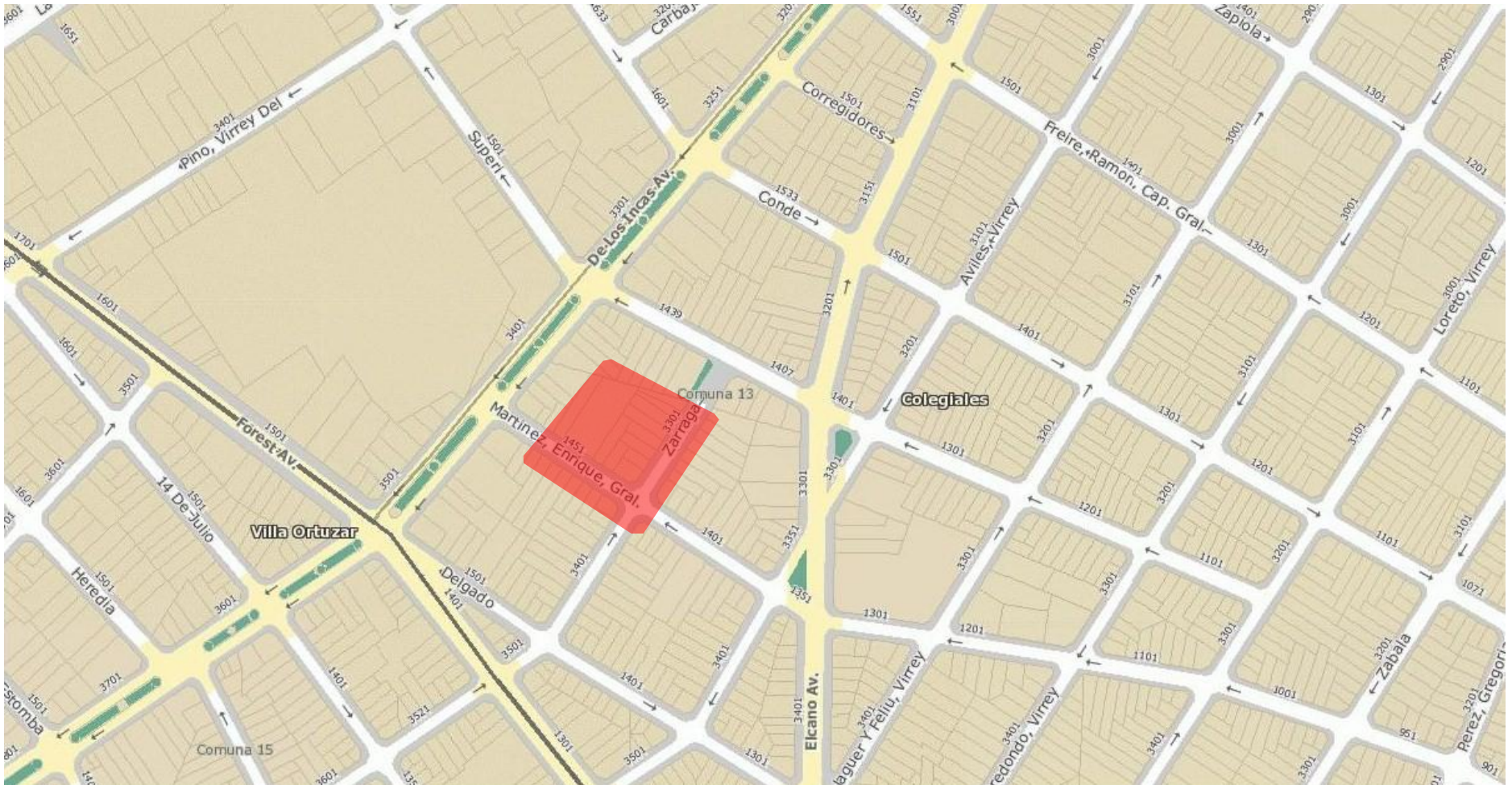
- **OBJETO A PROYECTAR**
- **TERRENO : SI TIENE PREDIO ADQUIRIDO O NO**
- **NECESIDADES**
- **CONDICIONANTES**

Estudio del terreno

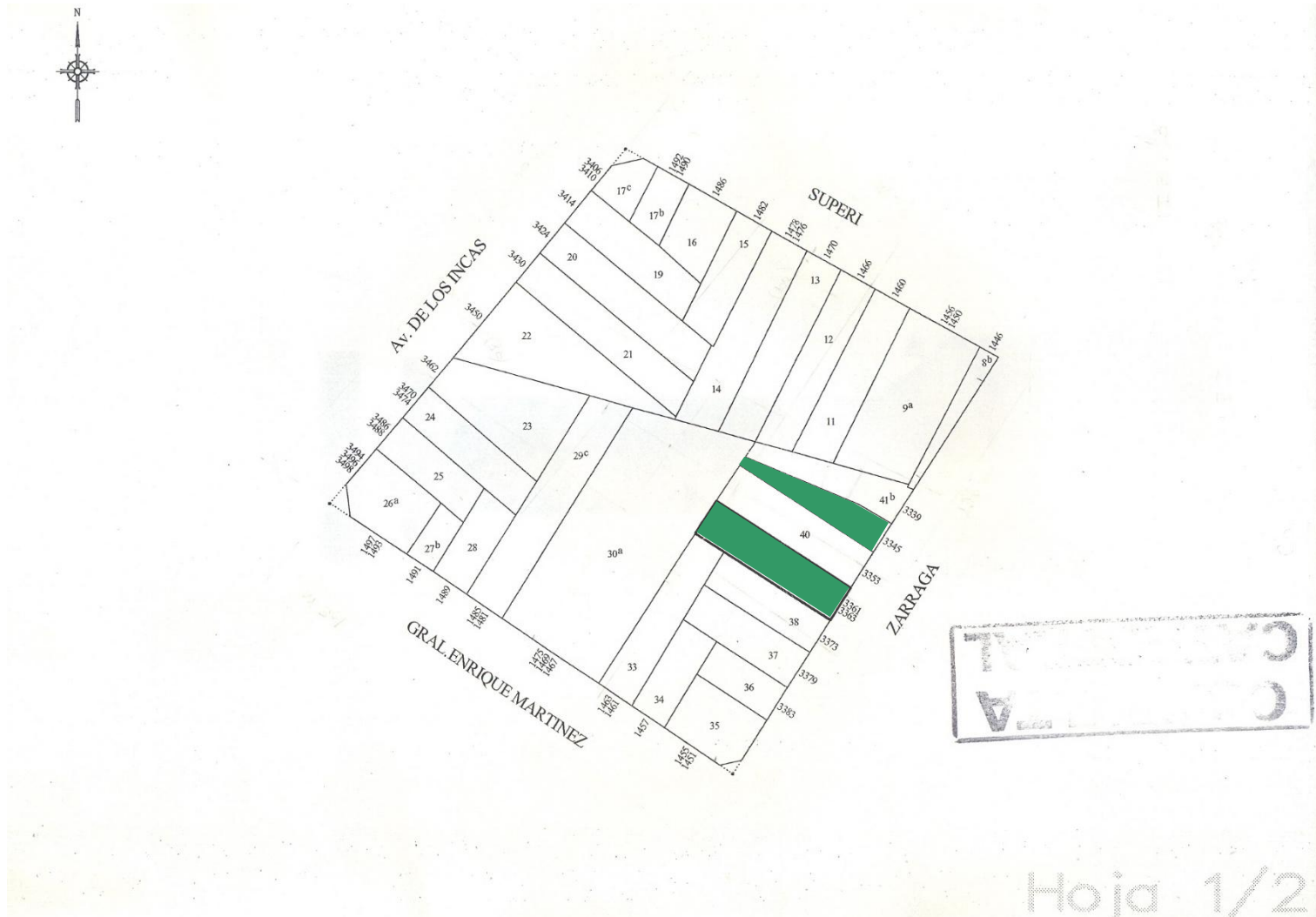
De acuerdo al tipo y magnitud de la obra se estudiará previamente el TERRENO.

- **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

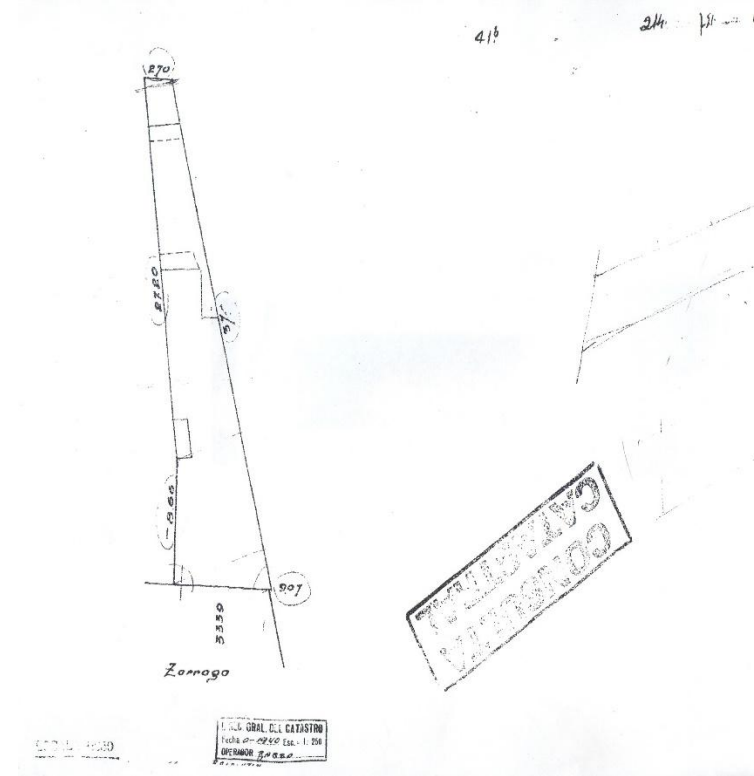
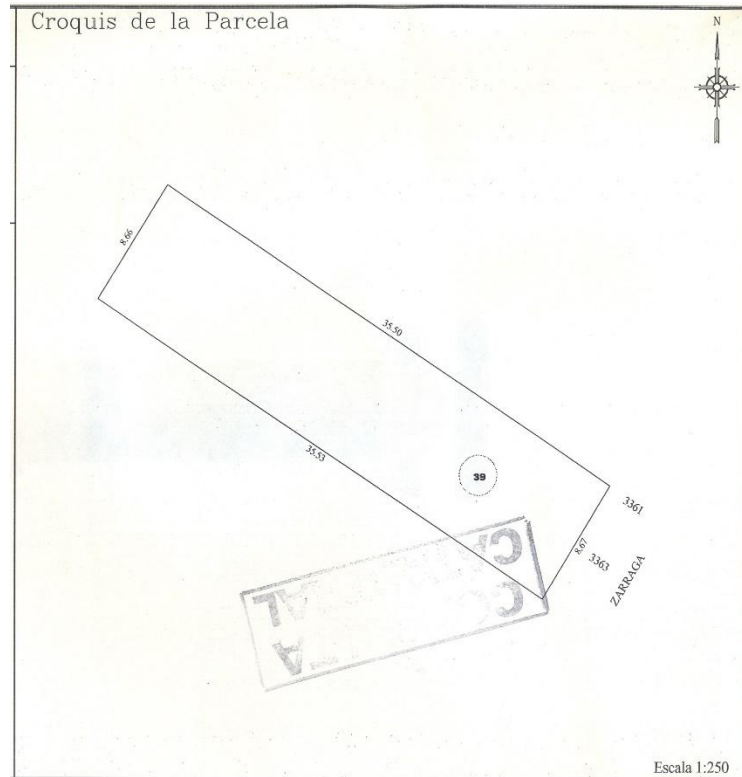


Manzana



Hoja 1/2

Formas de los Terrenos



Estudio de tipología edilicia existente



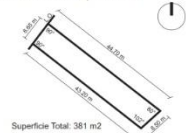
Estudio del terreno

DARWIN 831
RELEVAMIENTO, PROGRAMA Y CROQUIS

ubicación



datos de la parcela



servicios

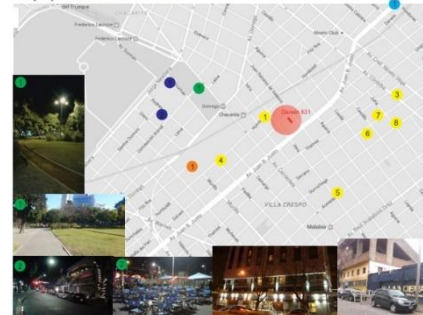
Agua: AySa
Energía Eléctrica: Edesur
Gas: Gas Natural
Teléfono: Telefónica - Telecom - Telecentro
Servicio de Tv por cable/satelital: Cablevisión,
Telecentro, Direct Tv
Servicio de internet: Fibertel, Arnet, Speedy,
Telecentro, Direct Tv

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



DARWIN 831
RELEVAMIENTO, PROGRAMA Y CROQUIS

equipamiento urbano



RECREACIÓN

- 1- Parque Los Andes (aquí la lía puede descansar y Josefina, particularmente, puede practicar deporte al aire libre)
- 2- Plaza Serrano (Pablo y Josefina encontrarán lugares donde poder disfrutar de sus comidas y bebidas)

COMISARÍAS

- 1- Comisaría Comunal 15
2- Comisaría 29

HOSPITALES Y SANATORIOS

(El lote se encuentra en el Área Hospitalaria del Hospital Dr. Durand, el cual se encuentra a aproximadamente 2 km.)

- 1- Sanatorio Los Arcos (corresponde al la cistita de ex. voluntarios militares)

DyLO - Cát: MARCUS

GRUPO 1: Arbotto - Labra - Pomponio

ESCUELAS

- PÚBLICAS
- 1- Escuela Común n° 19
 - 2- Esc. Educación Media n° 03/07
 - 3- Cto. de Educación Primaria n° 35
- PRIVADAS
- 4- Bachillerato "La Dignidad de V. Crespo"
 - 5- Instituto Villa Soles
 - 6- Instituto Ecos
 - 7- Inst. W. Pringle Morgan
 - 8- Inst. Religiosas de San José

CLUBES

(Club más cercano al cuál Lucas, Paloma 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:
U\$S 1600 - U\$S 1900
 (según Reporte Inmobiliario junio 2016)

**VALOR DEL m2 DE CONSTRUCCIÓN
PARA VIVENDA 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. I. N. Alem (R³ San Nicolás) a Est. I. Laprida

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

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

- Lote con muy buena accesibilidad a importantes flujos viales.

JOSEFINA TOMARÁ LA LÍNEA B DE SUBTE
HASTA ESTACIÓN PASTEUR PARA LLEGAR

DARWIN 831 - Villa Crespo - CABA

EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA

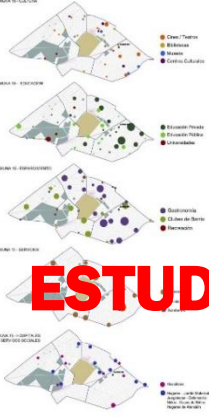
Tal como puede apreciarse en la imagen satelital, se trata de una zona bien consolidada, delimitada por dos vías de importante flujo: Av. Juan B. Justo y Av. Corrientes. Asimismo, a pocas cuadras se localizan grandes espacios verdes como el Parque Los Andes y el Cementerio de la Chacarita, los cuales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



Imagen satelital Google earth



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 edificatorio de la zona ya que resulta ser una extensión de las edificaciones y ofertas gastronómicas del cercano barrio de Palermo Soho.



DARWIN 831 - Villa Crespo - CABA

EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA

La parcela asignada tiene domicilio en la calle Darwin 831, en el Barrio de Villa Crespo. Corresponde a la denominación Catastral: Circunscriptión 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 Ortíz, Agronomía, Paternal y Villa Crespo.



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: Mariboli 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 tránsito de Chacarita.

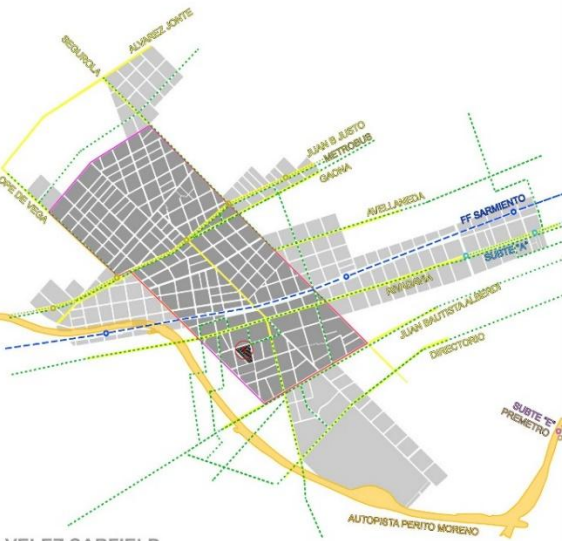


D.L.O. MARCUS - AÑO 2014
T.P. NRO 1 // CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO - RELEVAMIENTO - PROGRAMA DE NECESIDADES

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

LEGAL - MARCUS

GRUPO 01 - DOCENTES: Arqs. Luciana Lopez Franchini y Matias Marcos
ALUMNOS: Bissarier, Comas, Cristóbal, Grimaldi, Lembo



VELEZ SARFIELD
ANÁLISIS EXTRINSECO
VALIDAD Y TRANSPORTE

LEGAL - MARCUS

GRUPO 01 - DOCENTES: Arqs. Luciana Lopez Franchini y Matias Marcos
ALUMNOS: Bissarier, Comas, 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 ÁREAS DE PROTECCION HISTORICA
- APH 53 ÁREAS 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 una zona de 10 cuadras comercial y de edificación en altura, así como en su borde Norte sobre Aguán García. Sobre Av. Rivadavia y los bordes Este en Av. Segurora, Oeste en Av. Lope de Vega y en Av. Alberdi el barrio cuenta con equipamiento. También al Sur de Rivadavia la densidad del tejido residencial aumenta.

VELEZ SARFIELD
ANÁLISIS EXTRINSECO
CODIGO DE PLANEAMIENTO

TRABAJO PRÁCTICO N°1

• UBICACIÓN DEL LOTE: Felipe Valles 3734.

El terreno se ubica en la Calle Felipe Valles 3737, 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 inmensas manzanas con edificios de mucha altura. Se ubica en una zona residencial, de baja - media densidad, aunque está cerca de grandes flujos urbanos, como la Av. Juan B. Justo y Av. Gaona.



DyLO - Catedral Marcus - TP N°1 - Grupo 2 - Espinoza, Galdo, García Labouge, Ramos Mejía, Scham

DyLO MARCUS 2011

TP Nro. 1.A) CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO

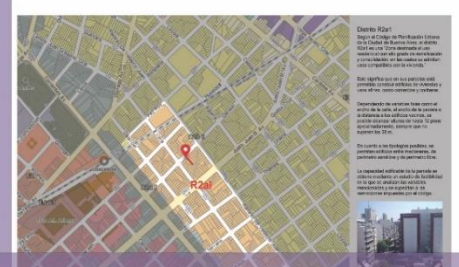
DIVERSIDAD DE USOS Y ALTURAS

Realizado un recorrido por la zona se pudo observar una gran variedad de usos y como estos se relacionan con la actividad de las viviendas principales, con un sector comercial bien consolidado.



Grupo 4: Feltz, M. Victoria - Germanno, Ignacio - Palla, Micaela - Passarini, Cecilia - Rodríguez Melgarejo, M. Belén

TP-1 CARACTERÍSTICAS EXTRINSECAS | MAPA DE ZONIFICACIÓN POR DISTRITOS



Programa de necesidades

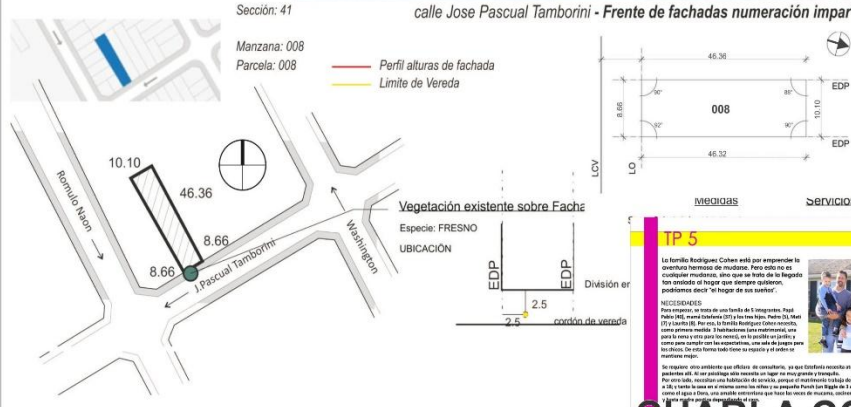
Necesidades expresadas por el comitente con respecto a su núcleo familiar según actividades.

Se debe responder por medio de:

- **Instrumentos técnicos constructivos:**
 - ➔ **Funcionalidad y racionalización.**
 - ➔ **Adecuación de uso de técnica y materiales a lo programado.**

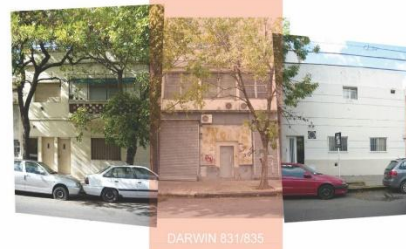
- **Instrumentos económicos:**
 - ➔ **Conocimiento de situación y planteo económico del comitente.**
 - ➔ **Conocer disponibilidades y medios de obtención de los mismos.**
 - ➔ **Saber plazo de ejecución**
 - ➔ **Estudio de factibilidad**

Características Intrínsecas



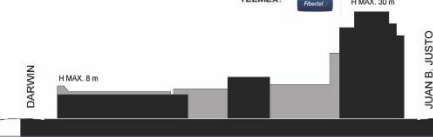
TP 1 CARACTERÍSTICAS INTRÍNSECAS

LOTES VECINOS Y ESTADO ACTUAL DEL LOTE.



EMPRESAS PRESTADORAS DE SERVICIOS EN LA ZONA:

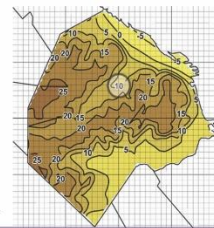
Agua: AYSA
Luz: EDESUR
Gas: METROGAS
Telefonia/Internet/TV: TELECOM,
TELEFONICA, IPLAN, CABLEVISION,
TELMEX, TELECENTRO.



PENDIENTE DE ESCURRIMIENTO DEL AGUA DE LLUVIA.



COTA DE ALTURA TOPOGRÁFICA +10 M = NO INUNDABLE.

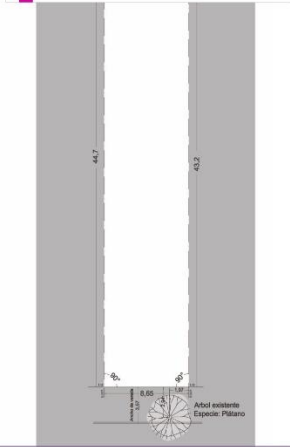


TP 5

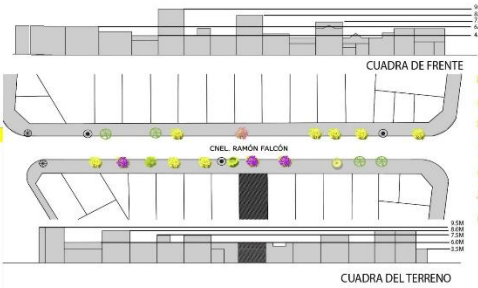
La familia Rodríguez Colares está por armar la casa. Necesitan un espacio para vivir, pero no tienen dinero. Necesitan un espacio para vivir, pero no tienen dinero. Necesitan un espacio para vivir, pero no tienen dinero.

CONDICIONANTES

El terreno de 10.10 m de ancho y 46.36 m de largo, ubicado en la Manzana 008, Parcela 008, tiene una pendiente de 2.5% hacia el sur. El terreno está rodeado por una vereda de 2.5 m de ancho. El terreno está rodeado por una vereda de 2.5 m de ancho.



LEGAL - MARCUS



ALTURA DE EDIFICACION



REFERENCIAS



NECESIDADES



R28 II - ZONA DESTINADA AL USO RESIDENCIAL.

El terreno se encuentra en una zona de casas bajas, donde los vecinos no superan las dos o tres plantas de altura.

En las manzanas contiguas no hay comercios ni equipamiento, por lo que son manzanas exclusivamente residenciales.

Las cuadras se encuentran forestadas con árboles de variadas especies, los cuales van a tener que ser respetados al momento de diseñar la vivienda.

Las calles son poco transitadas y de una sola mano, lo que hace que la zona sea tranquila y sin ruidos molestos de tránsito y colectivos.

El terreno se encuentra a unas cuadras de la calle Bivadiva, donde se encuentran las principales líneas de colectivos y comercios, dejando al terreno en una zona tranquila, pero aún así, accesible a las zonas comerciales.



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%

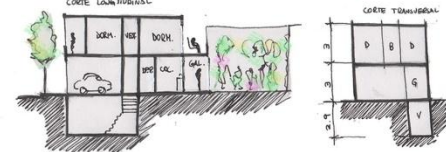
Croquis preliminares

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

Estudio CGS y BV

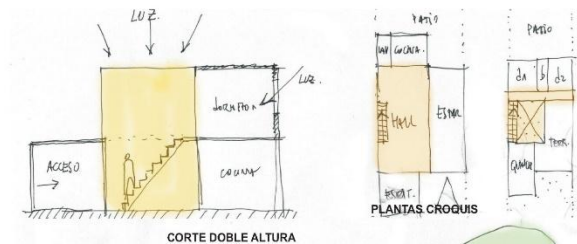
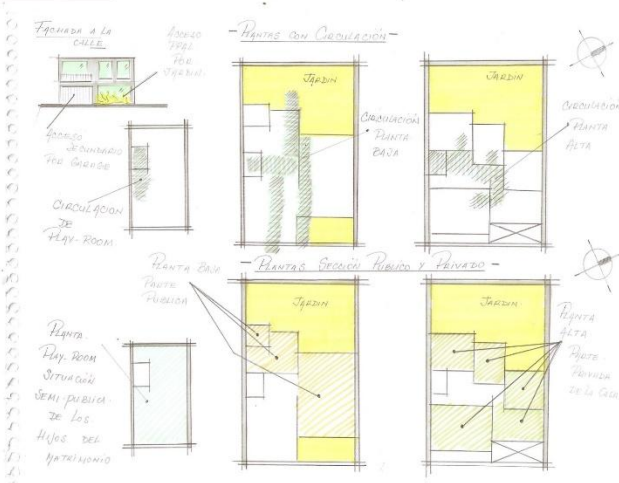
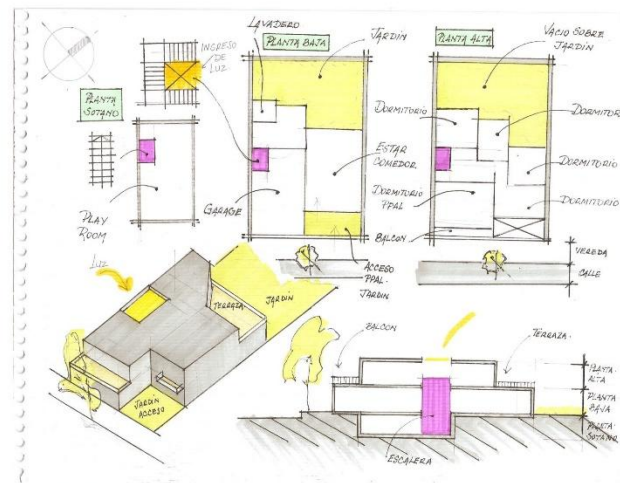
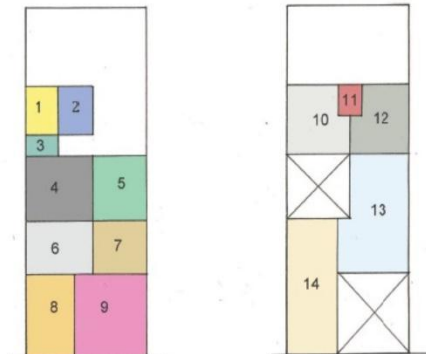
Diagrama de burbujas que muestra la distribución de los espacios en los tres pisos de la casa:

- SUBSUELO:** PLAY ROOM
- PRIMER PISO:** BAÑO, DORMITORIO, QUINCHO, TERRAZA
- PLANTA BAJA:** TOILETE, ESCRITORIO, LAVADERO, COMEDOR, ESTAR, COCINA, DORMITORIO

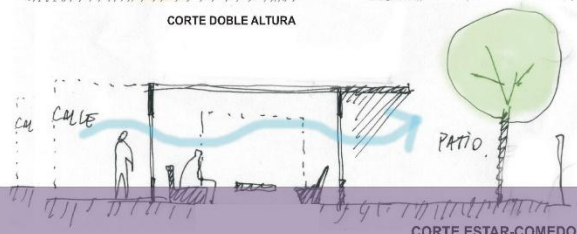
\$11.516
VARIACION MENSUAL
+8,25%
(ARG CLARIN 20/05/2014)



1. LAVADERO
2. COCINA
3. TOILETTE
4. PATIO
5. COMEDOR
6. HALL
7. ESTAR
8. ESCRITORIO
9. GUARDA COCHE
10. DORMITORIO
11. BAÑO
12. DORMITRIO
13. TERRAZA
14. QUINCHO

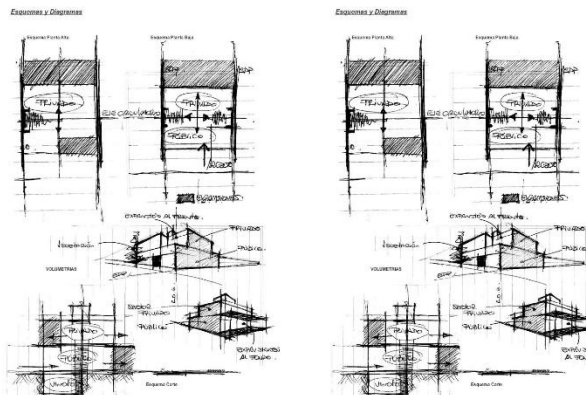


CORTE DOBLE ALTURA



CORTE ESTAR-COMEDOR

TPN 4 CROQUIS PRELIMINARES



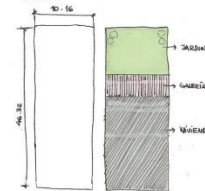
TP N° 04

DyLO - Marcus

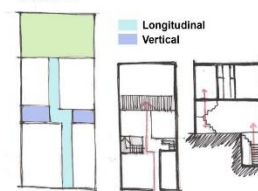
TP N° 04
TITOLO: *Controllo Progettazione*

DyLO - Marcu

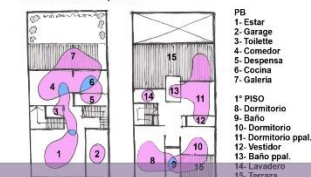
Terreno



Circulación

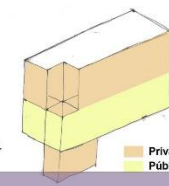


Relación entre espacios



PB
 1- Estar
 2- Garage
 3- Toilette
 4- Comedor
 5- Despensa
 6- Cocina
 7- Galería

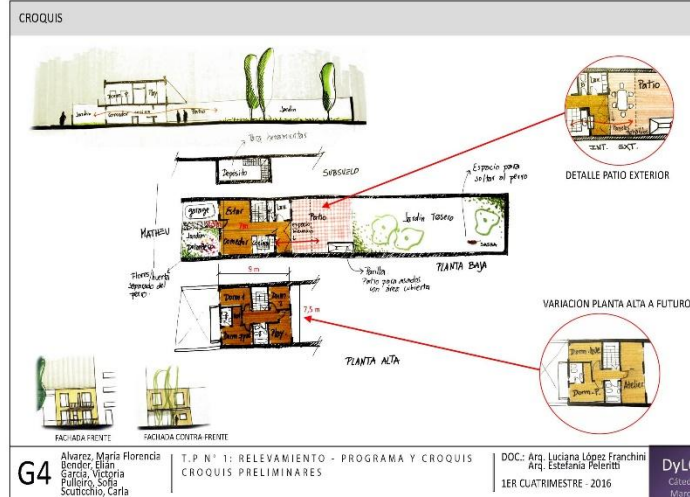
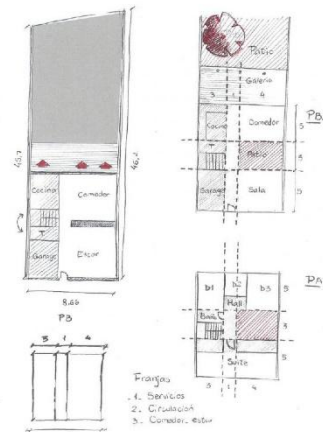
 1° PISO
 8- Dormitorio
 9- Baño
 10- Dormitorio
 11- Dormitorio ppal.
 12- Vestidor
 13- Baño ppal.
 14- Lavadero
 15- Terraza



Privado
Público

Estudio CGS y BV

CROQUIS PRELIMINAIRES



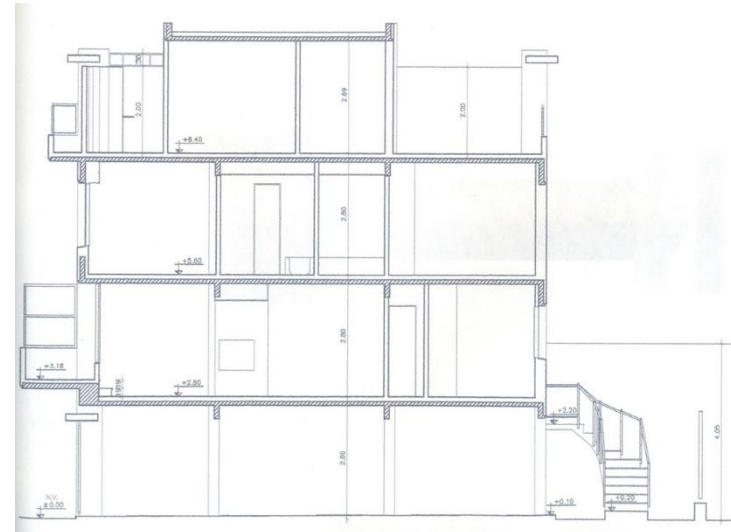
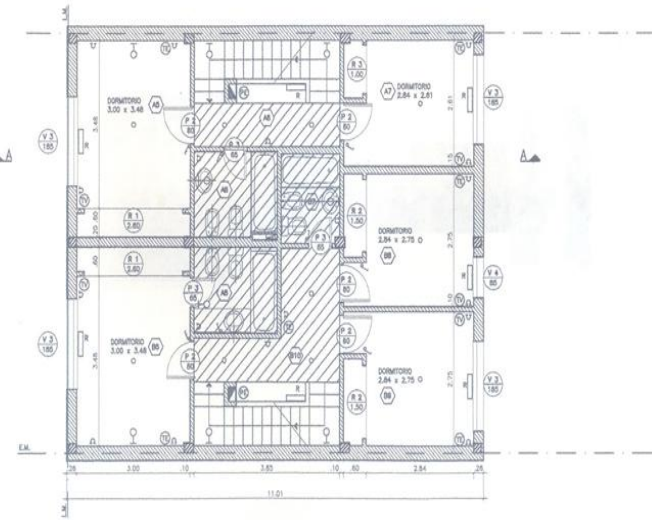
Anteproyecto

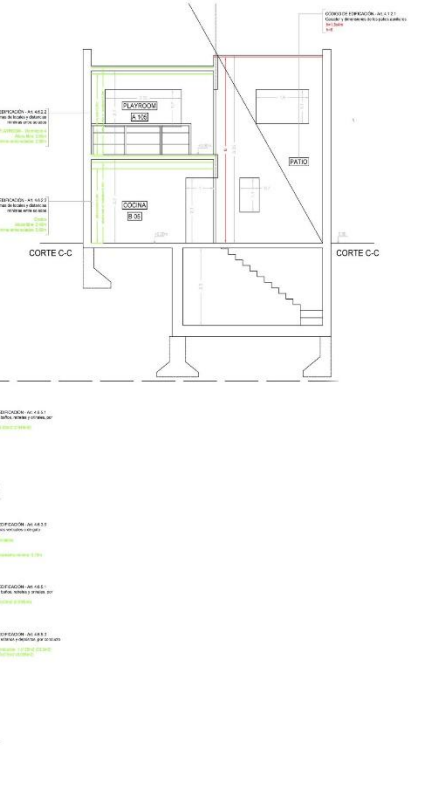
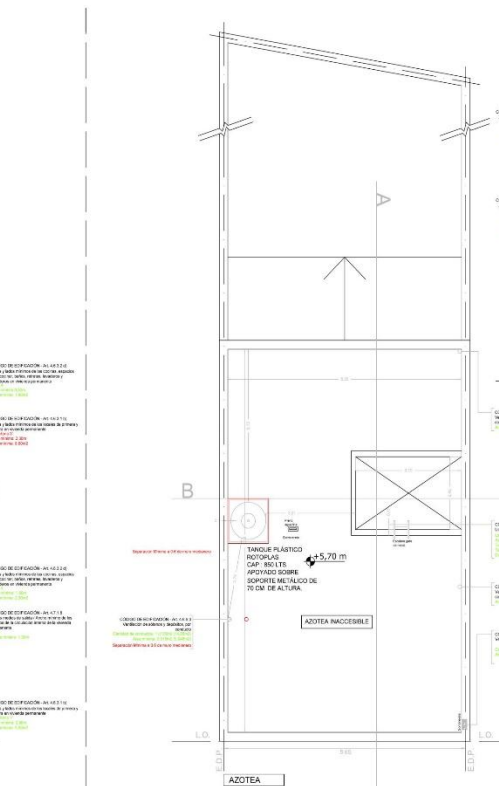
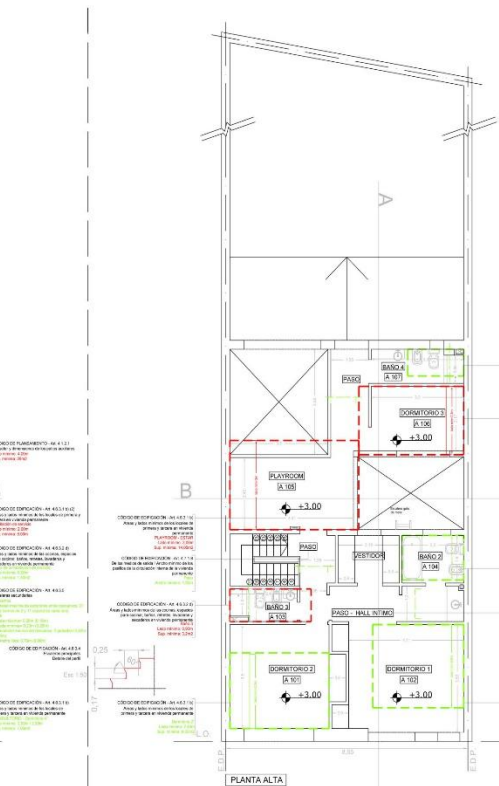
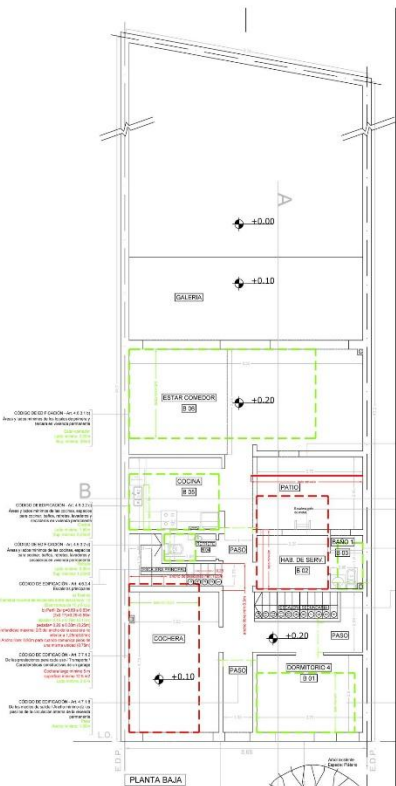
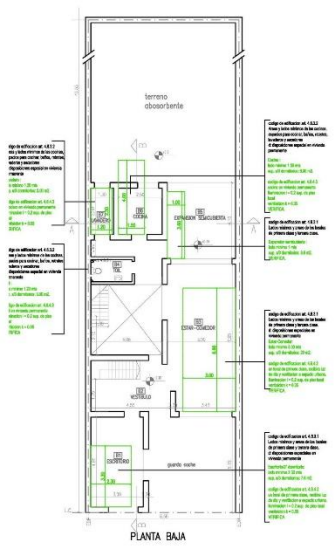
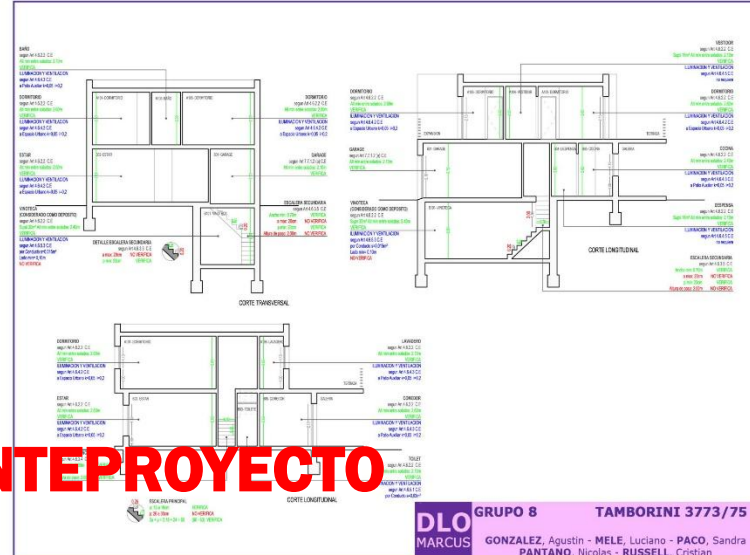
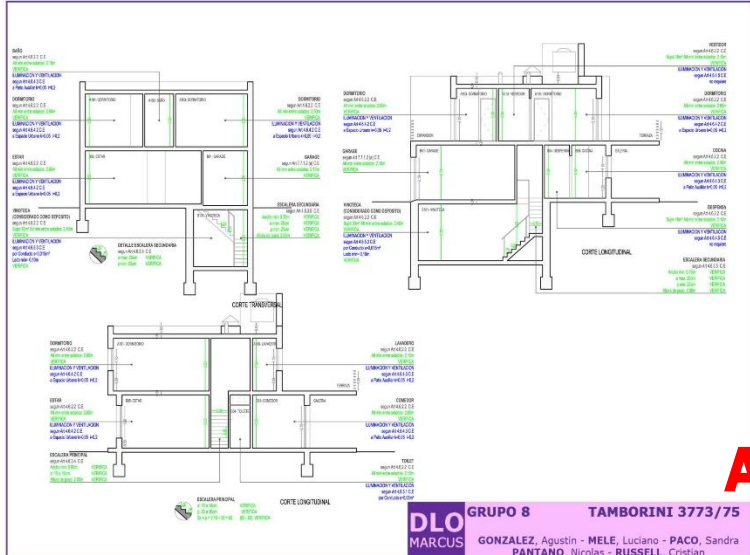
Desarrollo de la documentación del partido elegido

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.**

Architectural floor plan of a residential unit. The plan features four bedrooms (DORMITORIO) and a central bathroom area. The bedrooms are labeled with their dimensions: 3.00 x 3.48 (top left), 2.84 x 2.81 (top right), 2.84 x 2.75 (middle right), and 3.00 x 3.48 (bottom left). The central bathroom area includes multiple toilet stalls, a bathtub, and a sink. A staircase is located in the center of the unit, with arrows indicating the direction of travel. The plan also shows various closets and storage areas, as well as a central hallway connecting the rooms.





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.

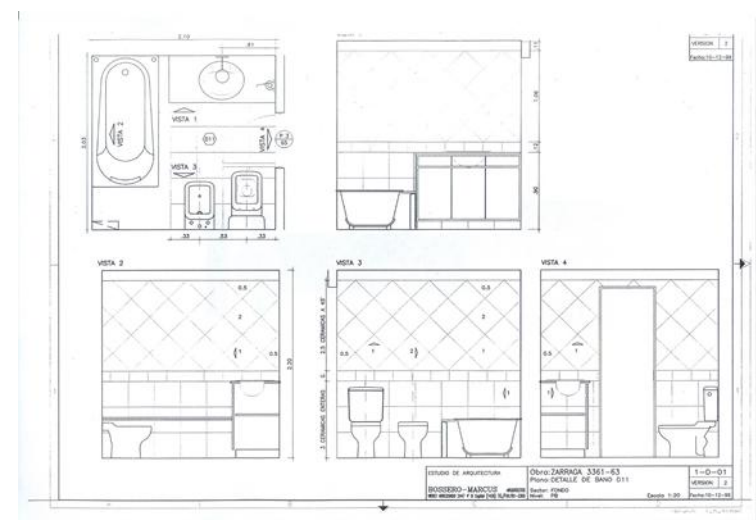
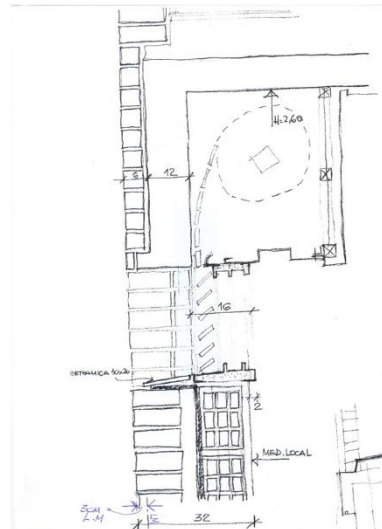
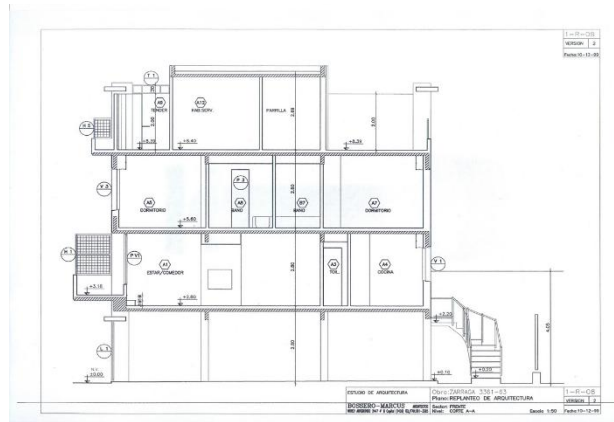
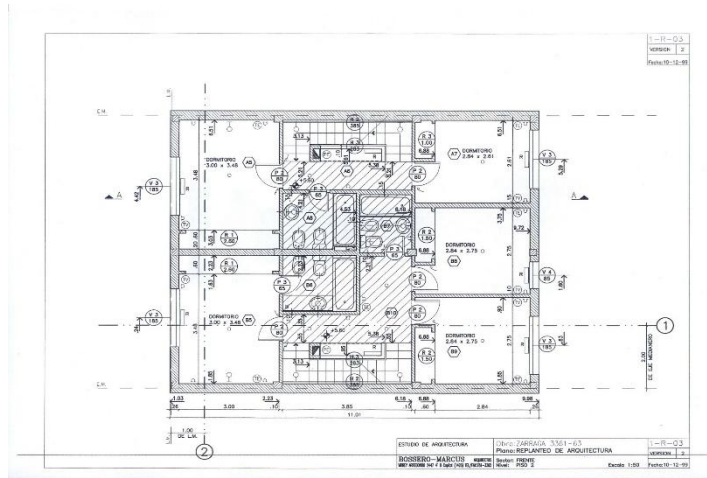
Art. N°: 46 DEL ARANCEL

- **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.**

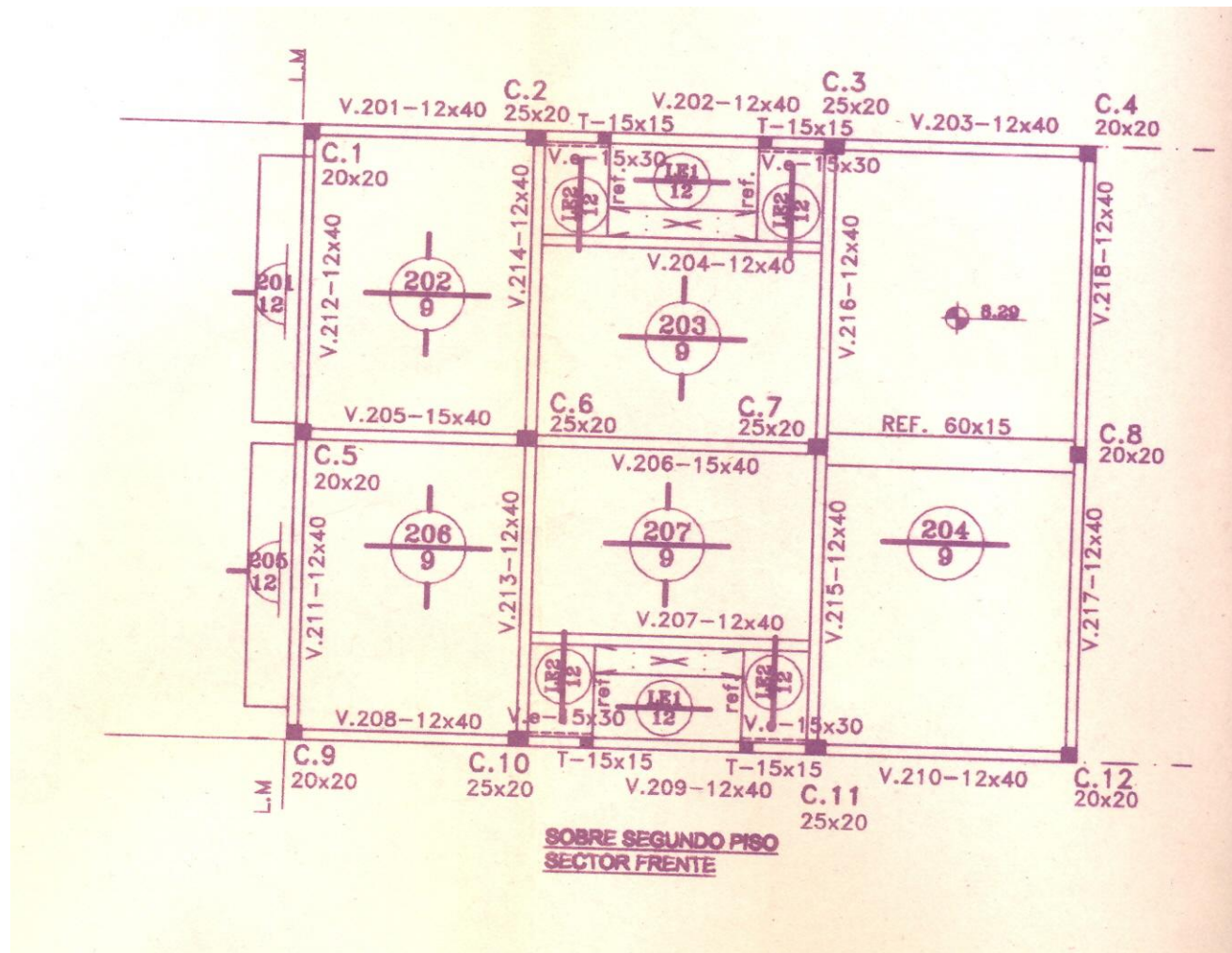
Documentación de obra

- 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.

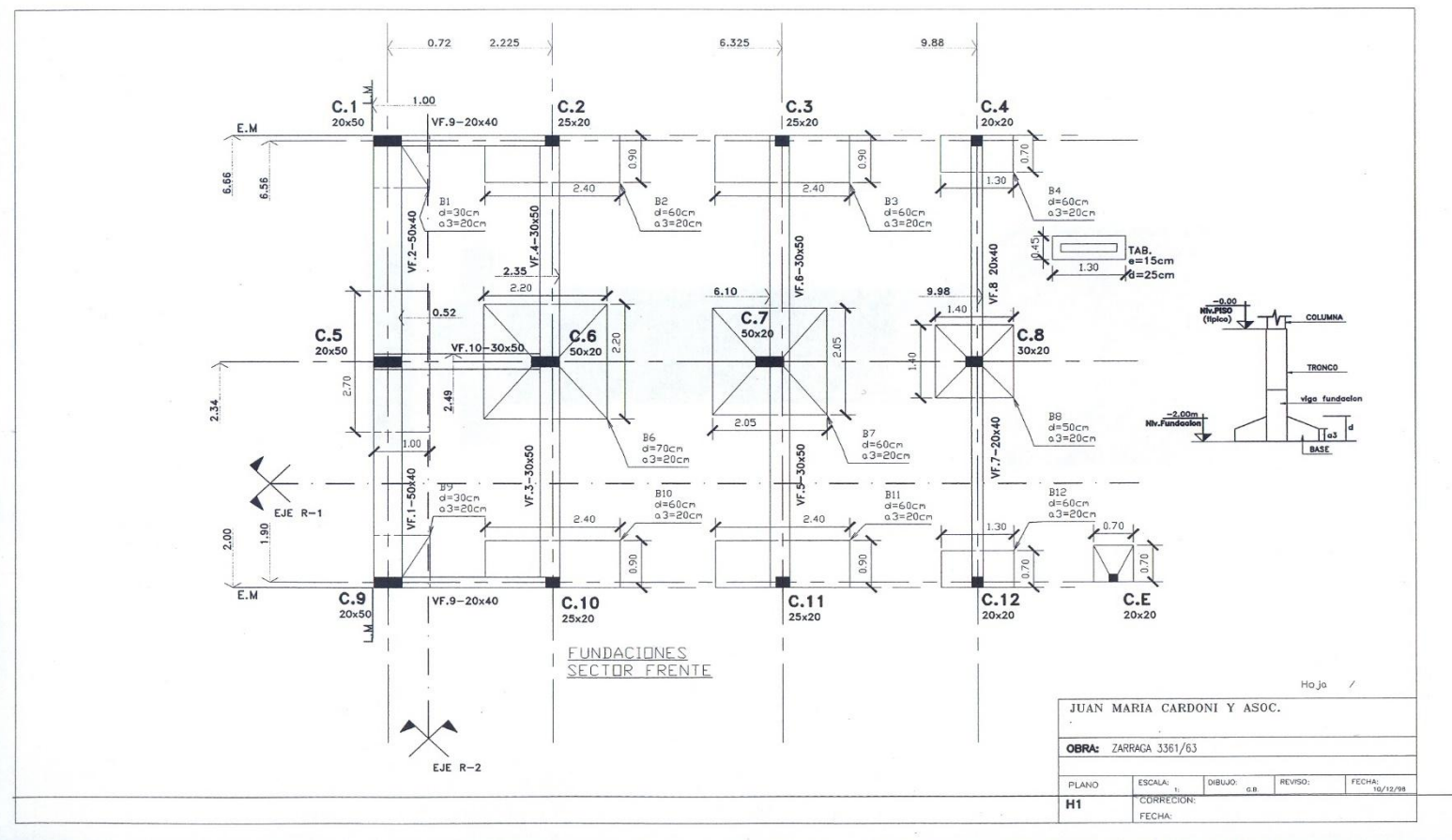
Planos de obra



Planta estructuras



Replanteo fundaciones



Plano y planilla de carpintería

OBRA:	CARPINTERIA METALICA	ESC:	CANT:	IZQ.: 1	DENOM:
ZARRAGA 3361/63		1:20	2	DER.: 1	PV1

VISTA INTERIOR

PREMARCO: CHAPA	OBSERVACIONES VER LISTA DE RUBROS
MARCO:	
HOJA:	
HERRAJES: B.C.E., PLATIL	
CERRADURA:	
VIDRIOS:	
CONTRAVIDRIOS:	
OSCRECIMIENTO: NO	
ACCESORIOS:	

Secuencia de etapas previas a la concreción de una obra

