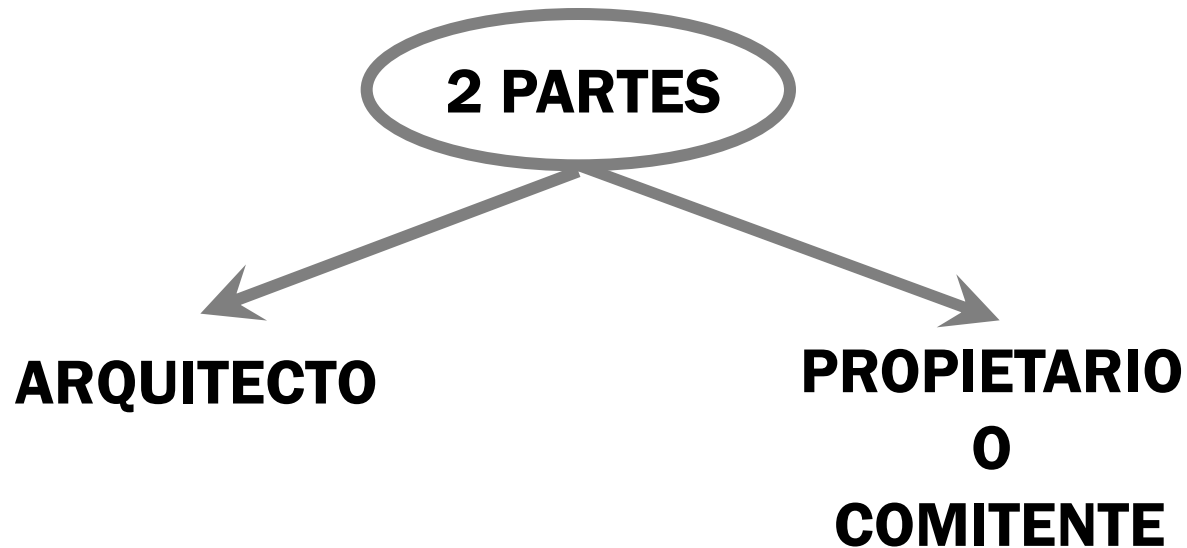


**Etapas previas:  
Croquis Preliminares  
Anteproyecto y Proyecto**

# Etapa preliminar

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



# Etapa preliminar

## CHARLA INICIAL :

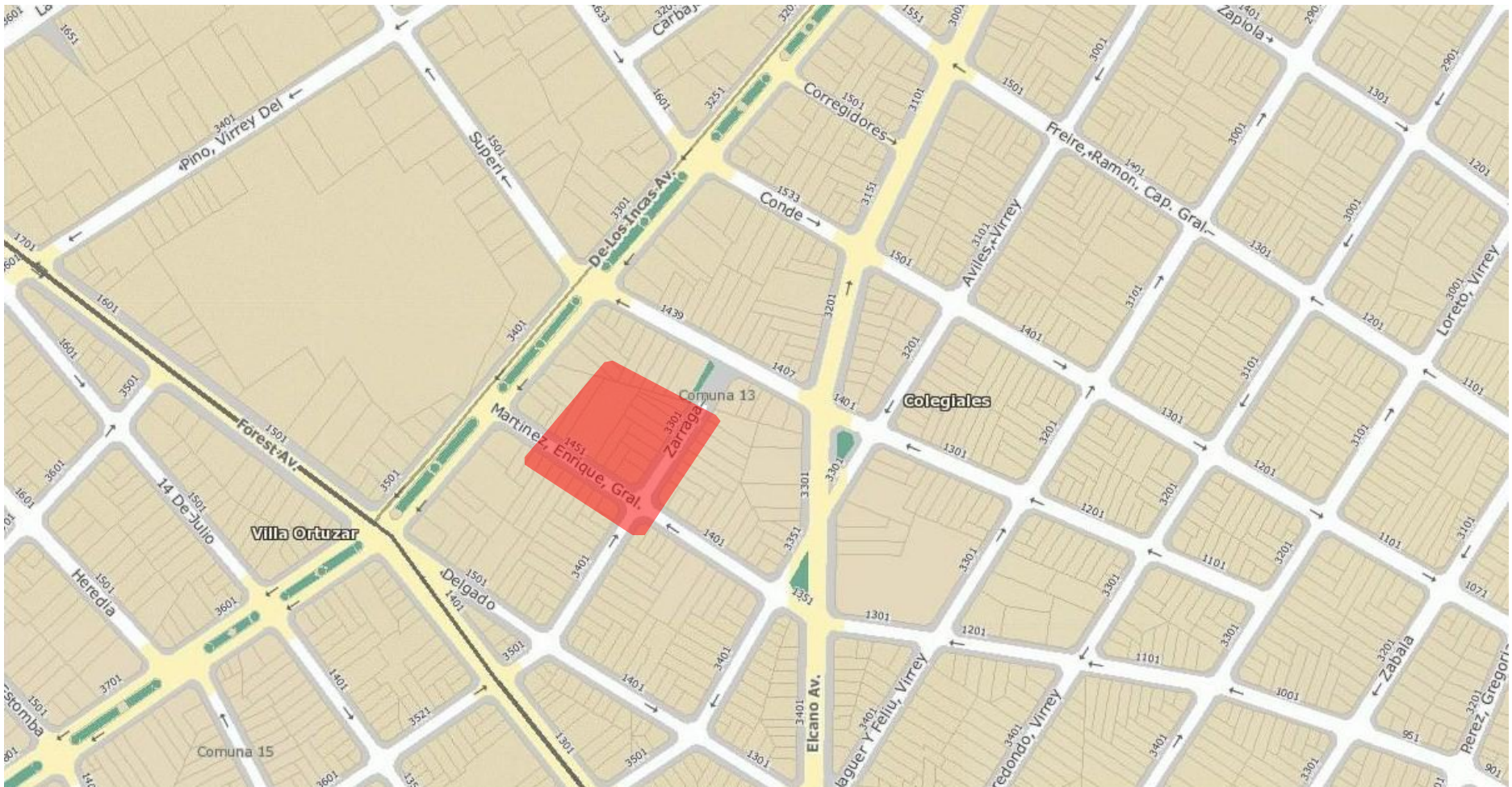
- **OBJETO A PROYECTAR**
- **TERRENO : SI TIENE PREDIO ADQUIRIDO O NO**
- **NECESIDADES**
- **CONDICIONANTES**

# Estudio del terreno

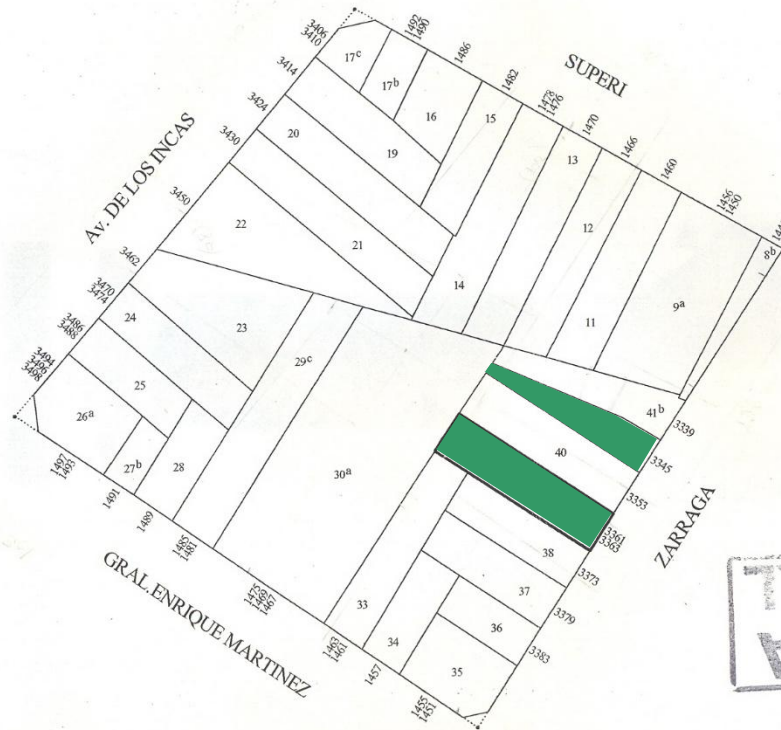
**De acuerdo al tipo y magnitud de la obra se estudiará previamente el TERRENO.**

- **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



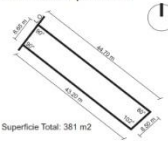
# Estudio del terreno

DARWIN 831  
RELEVAMIENTO, PROGRAMA Y CROQUIS

ubicación



datos de la parcela

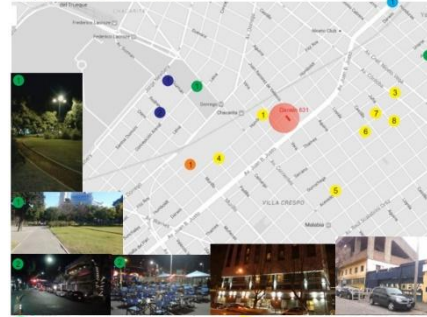


servicios  
Agua: AyD  
Energía Eléctrica: Edesur  
Gas: Gas Natural  
Teléfono: Telefónica - Telecom - Telecentro  
Servicio de Tv por cable/satélite: Cablevisión, Telecentro, Direct Tv  
Servicio de Internet: Fibertel, Arnet, Speedy, Telecentro, Direct Tv

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

DARWIN 831  
RELEVAMIENTO, PROGRAMA Y CROQUIS

equipamiento urbano



- RECREACIÓN**
  - 1- Parque Los Andes (solo si se puede desmontar y construir, definitivamente, puede practicar deporte en este lote)
  - 2- Plaza Sarmiento (Plaza y Jardines monumentales lugares donde poner árboles de gran tamaño y bancos)
- COMISARÍAS**
  - 1- Comisaría Comunal 15
  - 2- Comisaría 29
- HOSPITALES Y SANATORIOS**
  - 1- Sanatorio Los Arcos (corresponde al lote de la calle de los hospitales medianos promedio)
- ESCUELAS**
  - 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**
  - 1- Club Atlético Atlanta

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

DARWIN 831  
RELEVAMIENTO, PROGRAMA Y CROQUIS

código de planeamiento urbano

Distritos Residenciales - R2a

**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



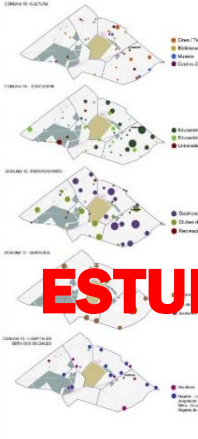
- AVENIDAS RÁPIDAS DE ALTO FLUJO DE CIRCULACIÓN.**
  - AVENIDAS RÁPIDAS DE MEDIO FLUJO DE CIRCULACIÓN.**
  - FF. CC. URQUIZA** de Est. Lacroze (Chacarita) a Gral. Lemos (Oeste GBA)
  - FF. CC. SAN MARTÍN** de Retiro (CABA) a Pilar (Norte GBA)
  - SUBTE LÍNEA B** de Est. L. N. Alem (B° San Nicolás) a Est. Lacroze
  - METROBUS Av. J. B. Justo** de Est. Liniers FF. CC. Sarmiento a Pacífico
- Lote con muy buena accesibilidad a importantes ejes viales.  
- PASEO URQUIZA LA A 28 JUSTO PARA LLEGAR A SU TERMINACIÓN FINDE  
- Múltiples opciones de transporte público que permiten llegar a casi todos los sitios de CABA.  
- BUENA COMUNICACIÓN A SU VEZ, DISTANCIAS CORTAS PARA LLEGAR A LOS SERVICIOS DE CABA.

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

**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 buena identidad a la zona.



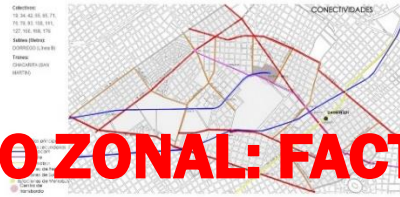
**DARWIN 831 - Villa Crespo - CABA**

La parcela asignada tiene domicilio en la calle Darwin 831, en el Barrio de Villa Crespo. Corresponde a la Nomenclatura 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: Maribato sobre la Avenida Juan B. Justo, estación de la Línea B de Subte y estación del Ferrocarril. También es importante destacar que el terreno se encuentra a aproximadamente 10 cuadras del Centro de tránsito de Chacarita.



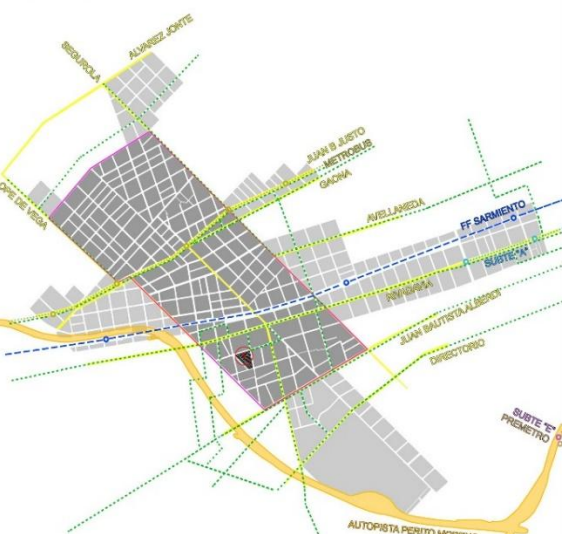
**ESTUDIO ZONAL: FACTORES EXTRINSECOS**

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: Bilsater, Comasola, Cristóbal, Grimaldi, Lembo



**VIAJEROS:** El barrio está limitado por Avs. Segura al Este, M.C. Del Camonig como al Oeste y Juan Bautista Alberdi al Sur, esta 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, Avelaneda y Gaona en dirección E-O, y Lope de Vega, Carrasco, Olvera 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, 65, 68, 92, 96, 113, 136, 163, 182. Por JUAN B. JUSTO: 24, 85, 99, 106, 114, 166, 172. Por ALBERDI: 63, 88, 92 y 114. Por SEGUROLA: 85, 99, 114. OTRA LÍNEAS: 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 Sarmiento corre 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  
ANÁLISIS EXTRINSECO  
VALIDAD Y TRANSPORTE

**LEGAL - MARCUS**

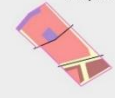
GRUPO 01 - DOCENTES: Arqs. Luciana Lopez Franchini y Matias Marcos ALUMNOS: Bilsater, Comasola, Cristóbal, Grimaldi, Lembo



- 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. Segura, 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  
ANÁLISIS EXTRINSECO  
CODIGO DE PLANEAMIENTO

**TRABAJO PRÁCTICO N°1**

• UBICACIÓN DEL LOTE: Felipe Valles 3734.

El terreno se ubica en la Calle Felipe Valles 3734, 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 inimitables 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 - Caldeira Marcus - TP N°1 - Grupo 2 - Espinoza, Galdo, García Labouge, Ramos Mejía, Scham

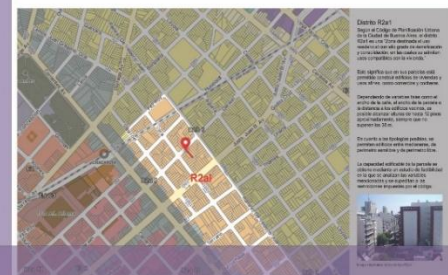
**DyLO MARCUS 2011 TP NRO. 1.A. CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO**

**DIVERSIDAD DE USOS Y ALTURAS**  
El análisis un recorrido por la zona se puede observar una gran variedad de usos y como se ven en altura de los edificios, desde las viviendas principales, con un sector comercial bien consolidado.



Grupo 4: Fdez, M. Victoria - Germano, Ignacio - Palta, Micaela - Passarini, Cecilia - Rodríguez Méjerguez, 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**



# 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%**

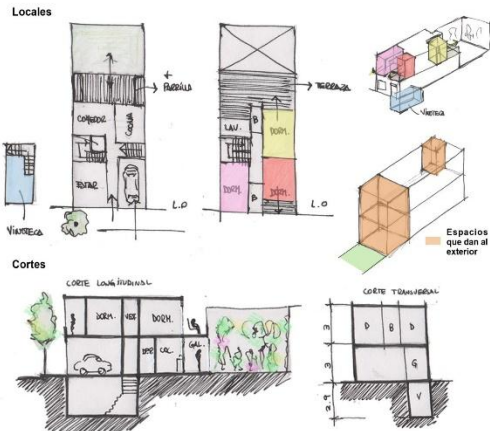
# Croquis preliminares

**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.**

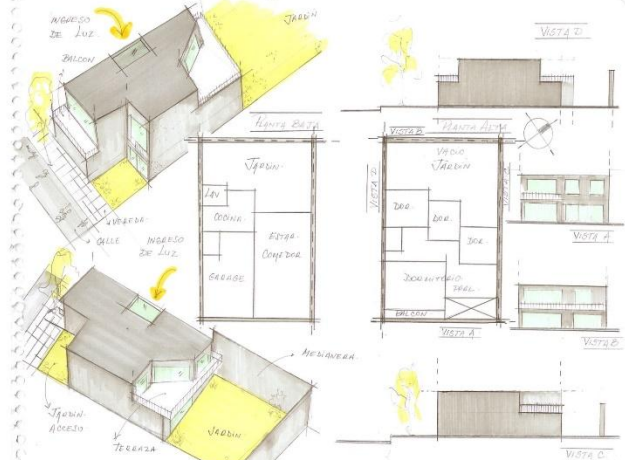
**Puede incluir plano de ubicación del terreno, del conjunto, plantas cortes y vistas en escala reducida y esquemas de circulación.**



### PRIMEROS ESQUEMAS DE DISTRIBUCIÓN

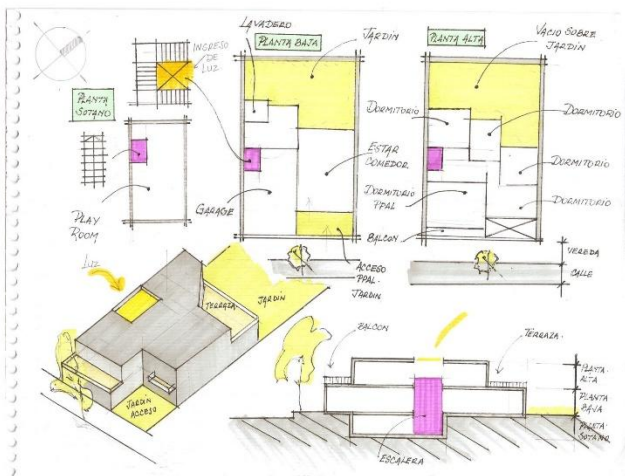
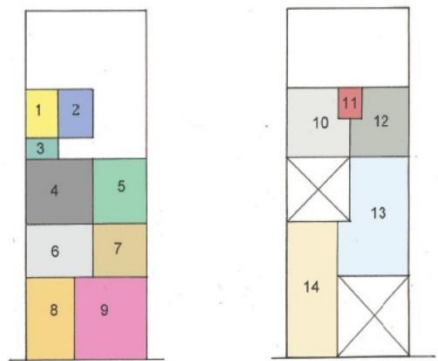


**PRESUPUESTO ESTIMATIVO:**  
**VIVIENDA UNIFAMILIAR**  
**COSTO POR M2 \$11.516**  
**VARIACION MENSUAL +8,25%**  
 (ARQ CLARIN 20/05/2014)

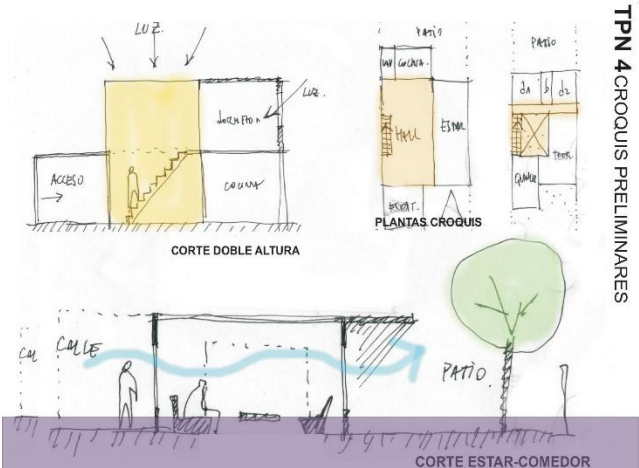
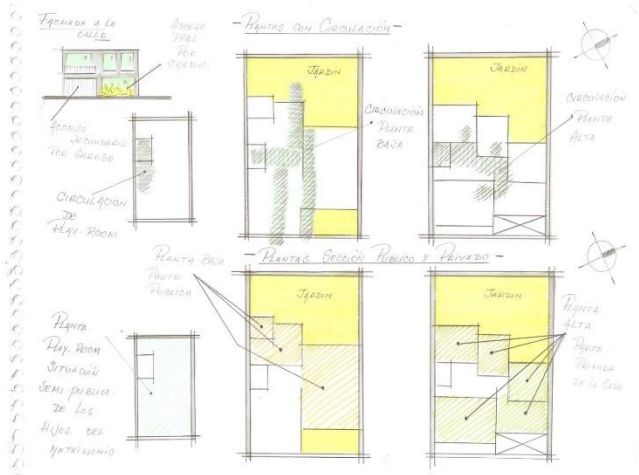


## IDEA RECTORA

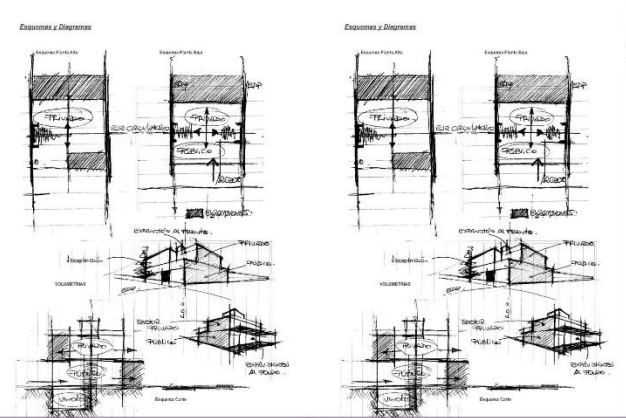
1. LAVADERO
2. COCINA
3. TOILETTE
4. PATIO
5. COMEDOR
6. HALL
7. ESTAR
8. ESCRITORIO
9. GUARDA COCHE
10. DORMITORIO
11. BAÑO
12. DORMITRIO
13. TERRAZA
14. QUINCHO



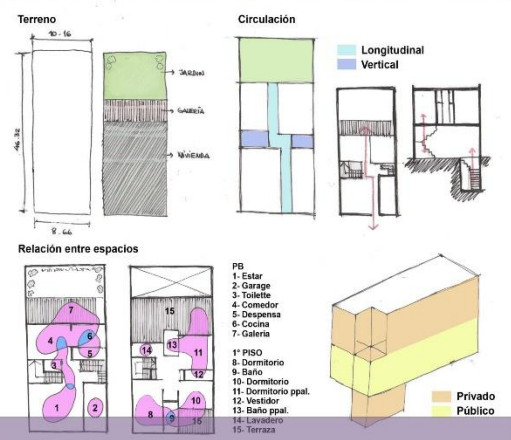
CROQUIS PRELIMINARES Estudio CGS y BV



TPN 4 CROQUIS PRELIMINARES

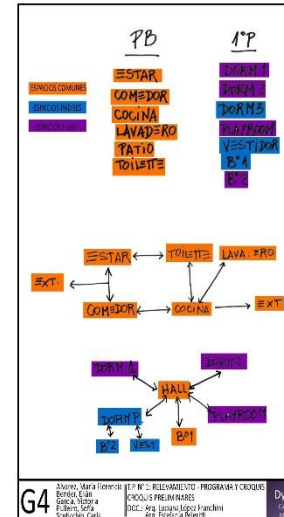
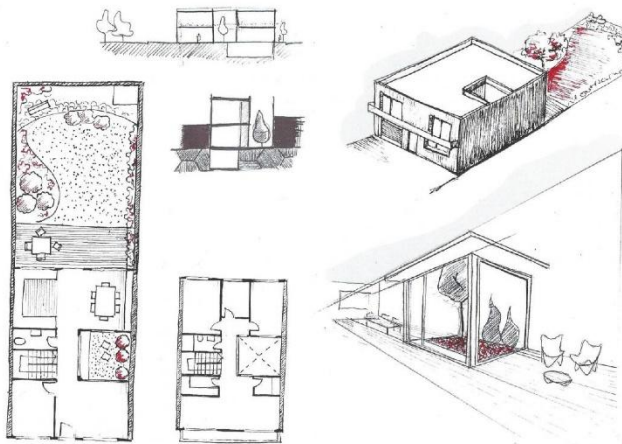


PROYECTO TAMBORINI 3773

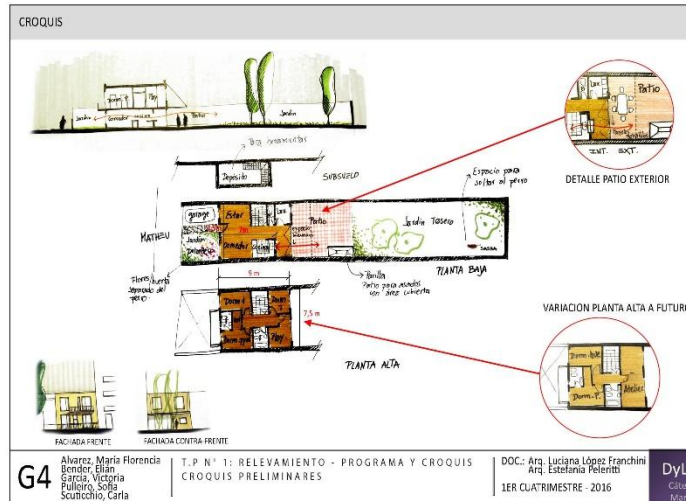
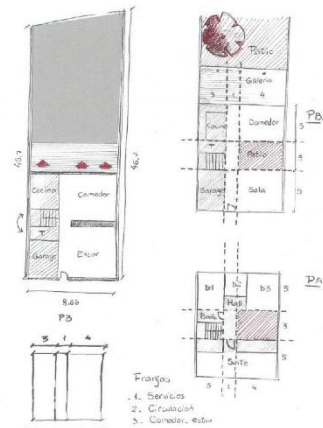
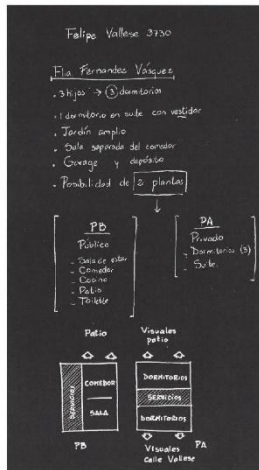


# Croquis preliminares

CROQUIS PRELIMINARES



CROQUIS PRELIMINARES



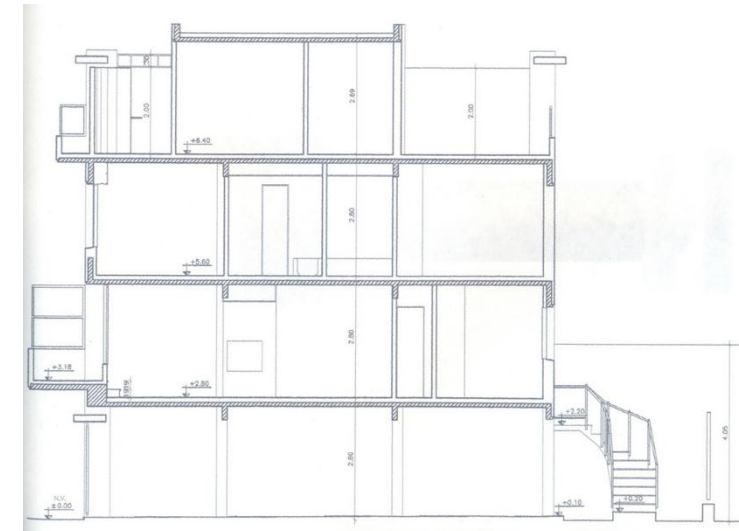
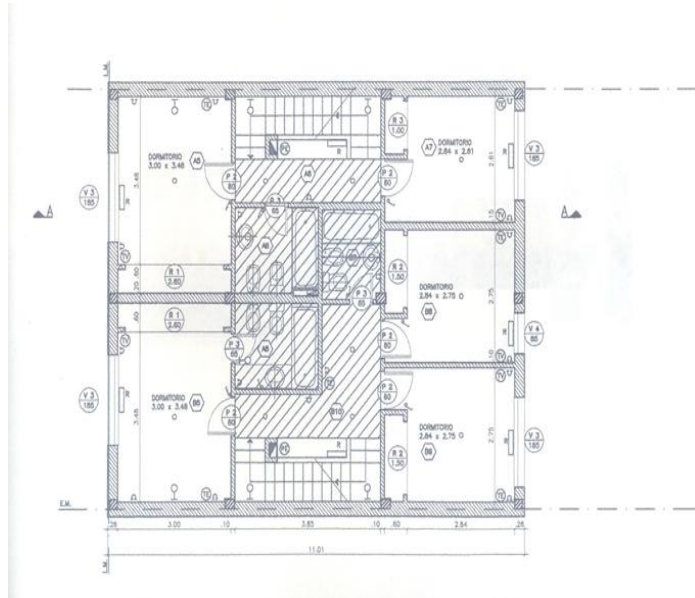
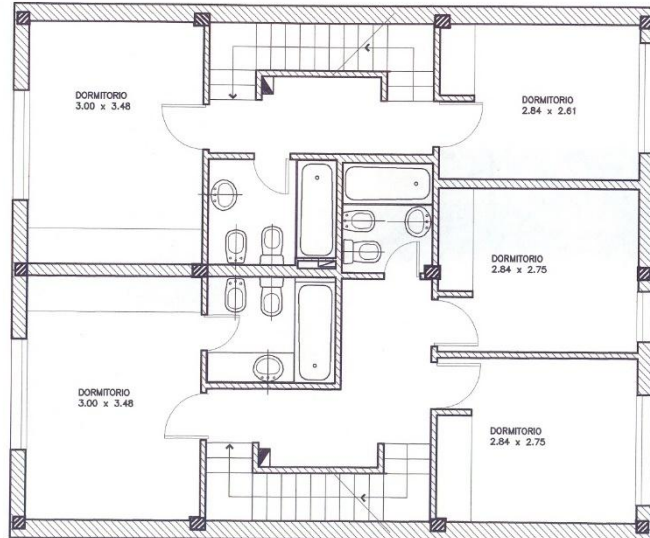
# Anteproyecto

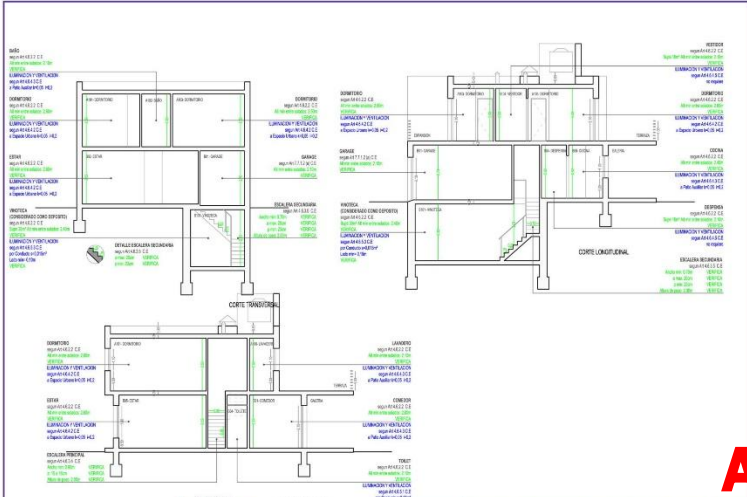
## Desarrollo de la documentación del partido elegido

### Art. N°: 45 DEL ARANCEL

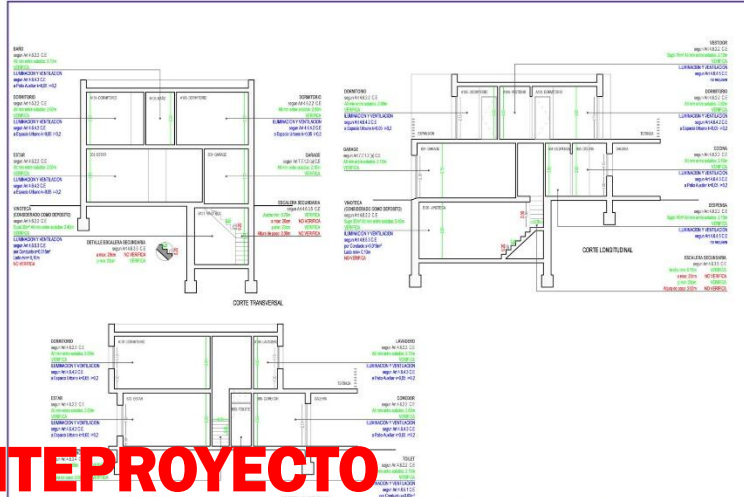
- **Documentación en escala 1:100 adecuada a reglamentación vigente. Puede completarse con esquemas: estructurales, instalaciones y detalles constructivos.**
- **Memoria descriptiva.**
- **Presupuesto estimativo.**

# Anteproyecto

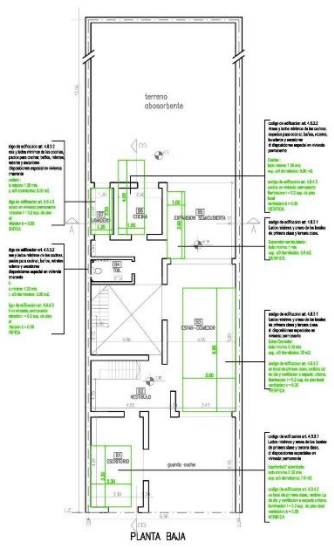




**DLO GRUPO 8 TAMBORINI 3773/75**  
**MARCUS GONZALEZ, Agustín - MELE, Luciano - PACO, Sandra**  
**PANTANO, Nicolás - RUSSELL, Cristian**

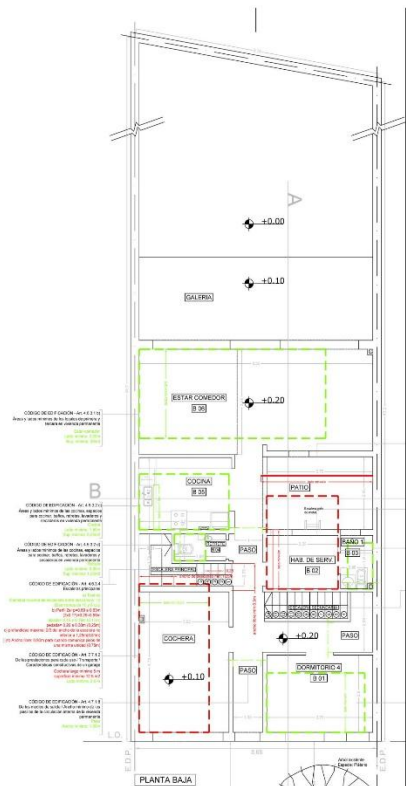


**DLO GRUPO 8 TAMBORINI 3773/75**  
**MARCUS GONZALEZ, Agustín - MELE, Luciano - PACO, Sandra**  
**PANTANO, Nicolás - RUSSELL, Cristian**

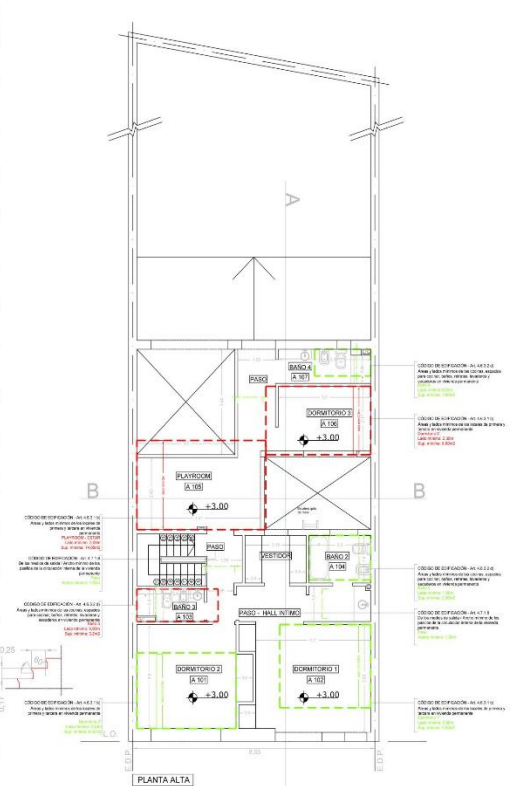


PLANTA BAJA

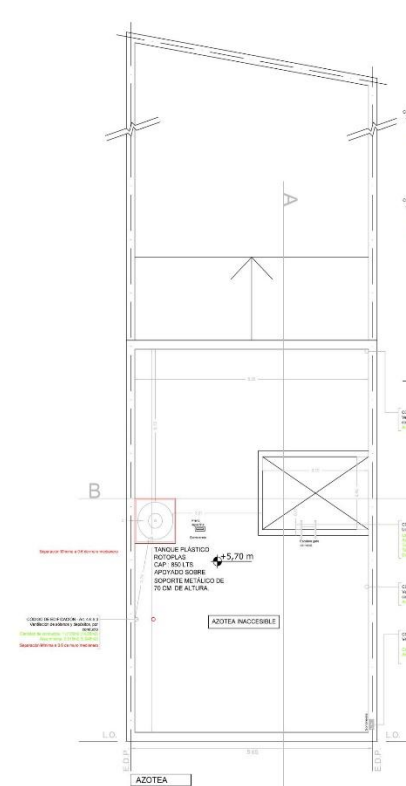
# ANTEPROYECTO



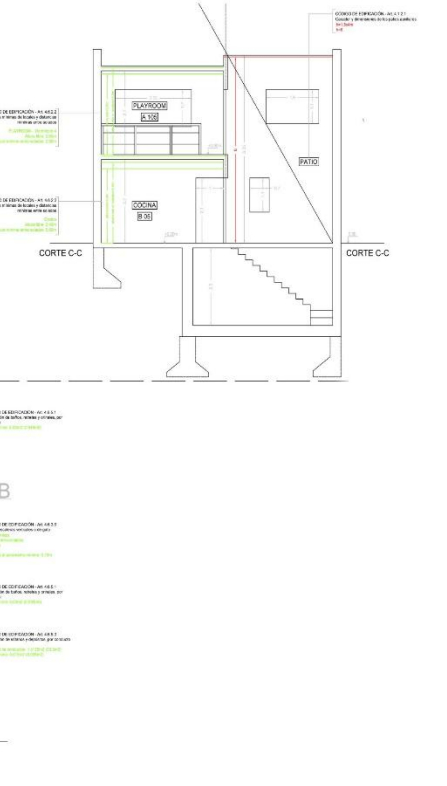
PLANTA BAJA



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.**

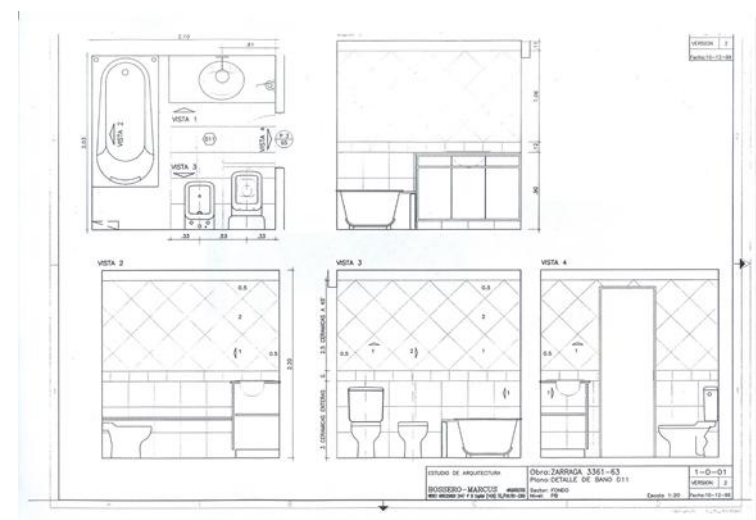
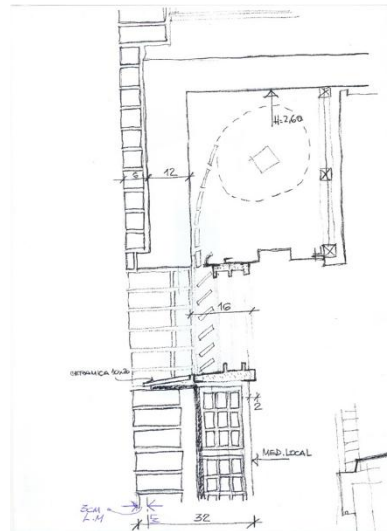
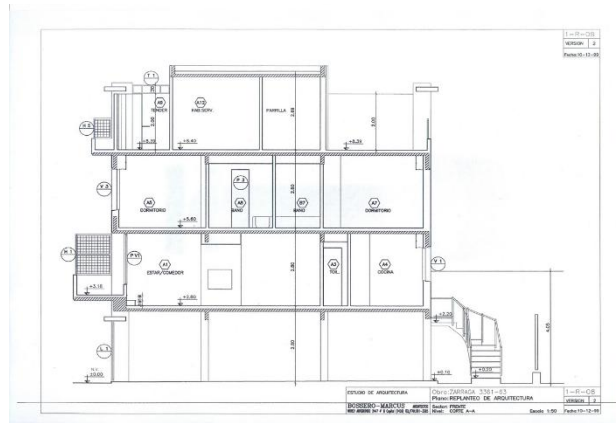
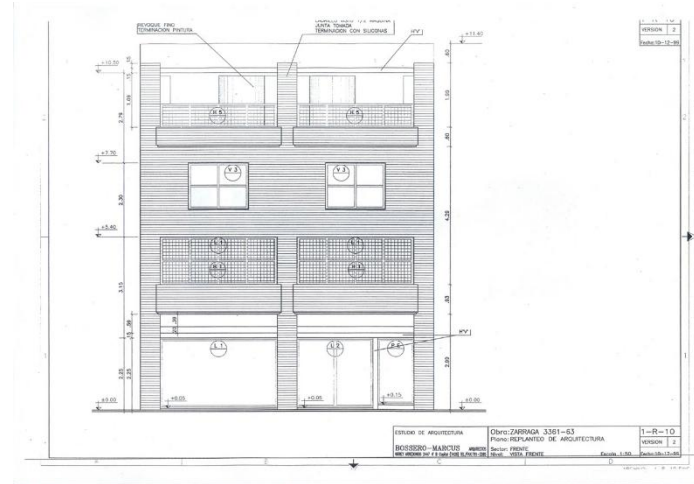
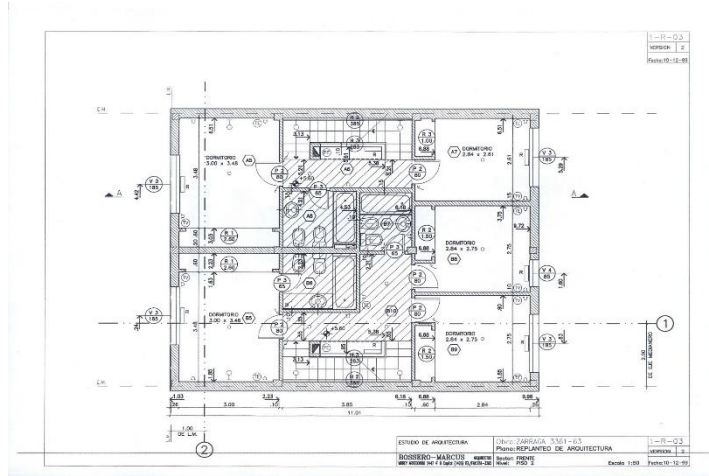
## **Art. N°: 46 DEL ARANCEL**

- **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.**

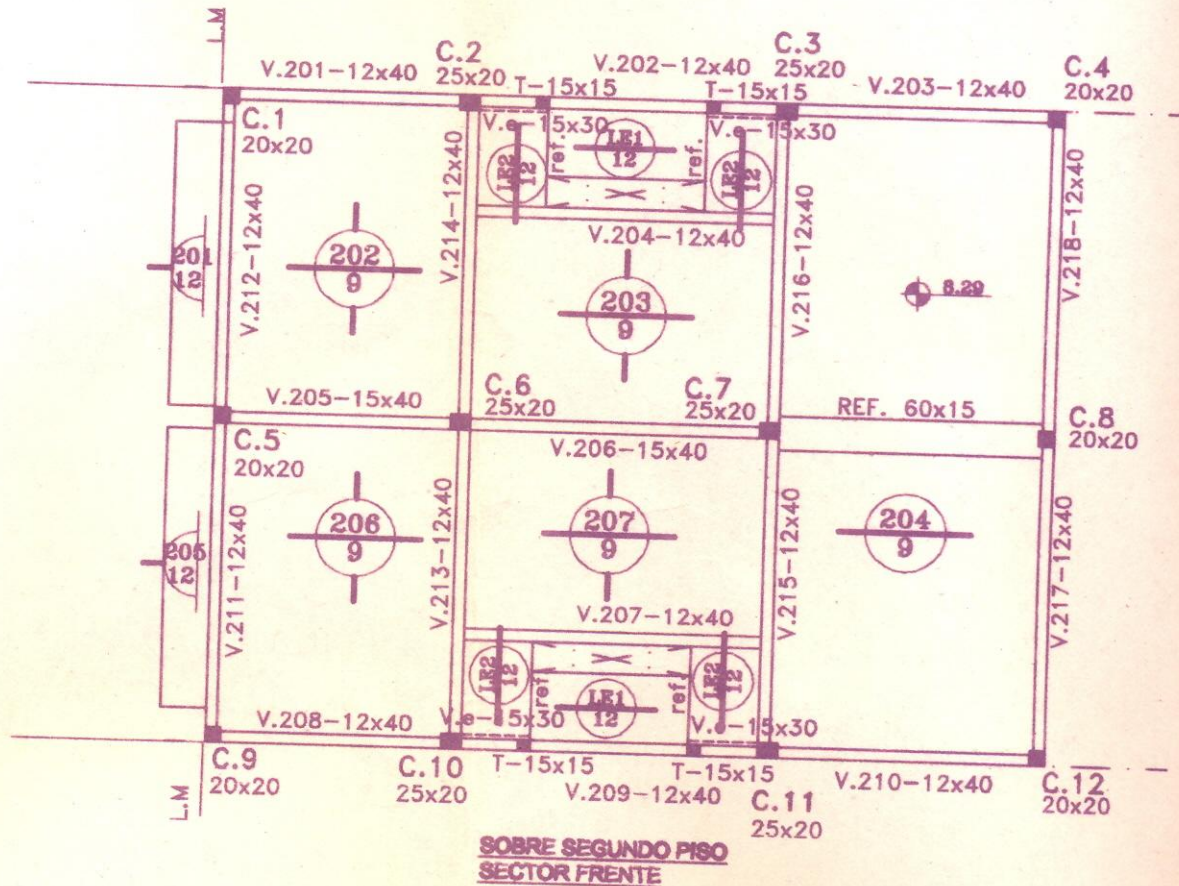
# Documentación de obra

- **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.**

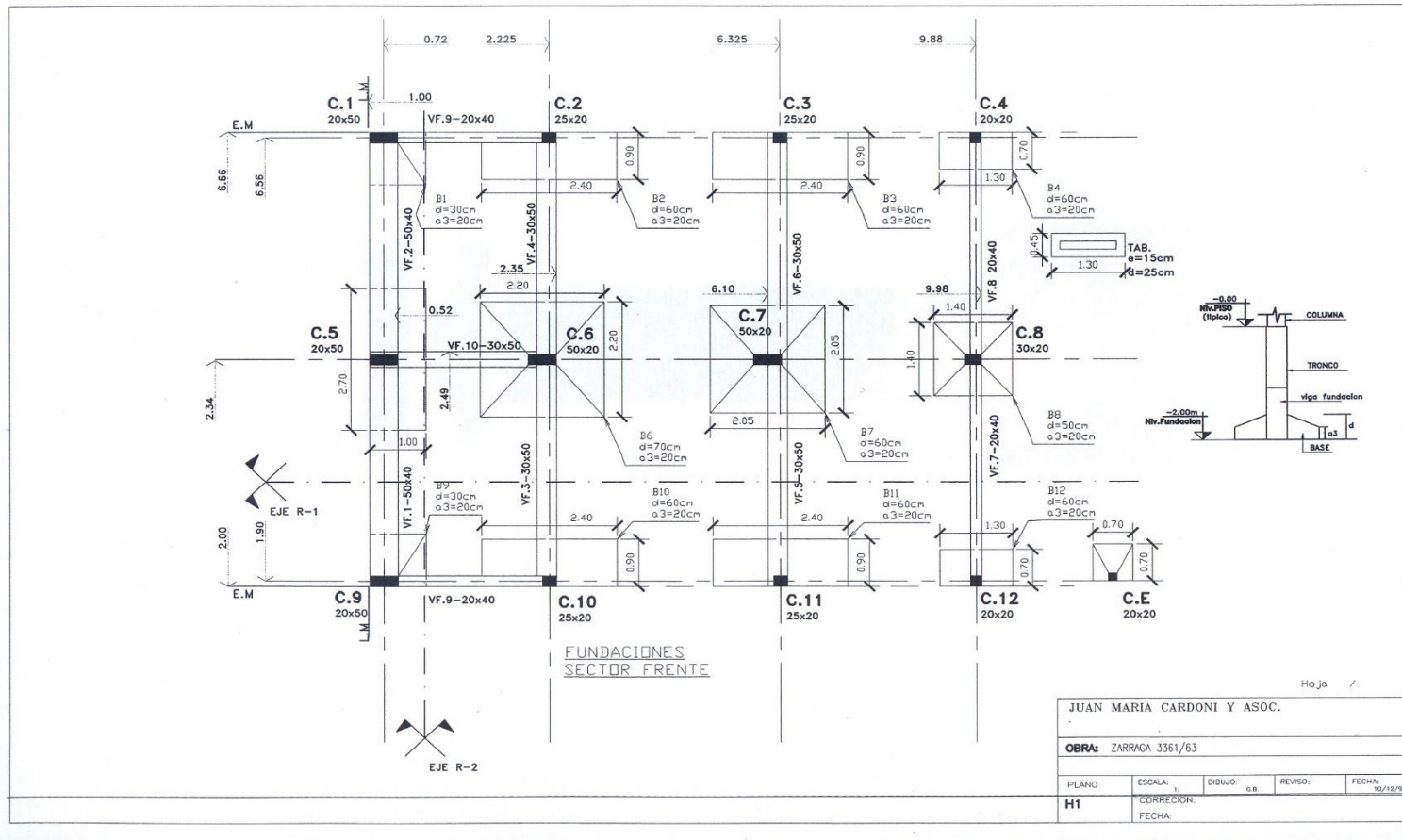
# Planos de obra



# Planta estructuras



# Replanteo fundaciones



# Plano y planilla de carpintería

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

Technical drawing of a metal window frame. The overall width is 3.60 and the height is 1.84. The drawing shows a central opening of 1.70. On the left, there is a window pane with a height of 2.20 and a width of 0.93. On the right, there is a window pane with a height of 0.82 and a width of 0.93. The bottom part of the drawing shows a horizontal element labeled 'F130' with a height of 0.76. The drawing is labeled 'VISTA INTERIOR'.

PREMARCO: CHAPA	OBSERVACIONES VER LISTA DE RUBROS
MARCO:	
HOJA:	
HERRAJES: BGE, PLATIL	
CERRADURA:	
VIDRIOS:	
CONTRAVIDRIOS:	
OSCURCIMIENTO: NO	
ACCESORIOS:	

# Secuencia de etapas previas a la concreción de una obra

