

Anteproyecto

Trabajo Práctico nº 5

TITULO DEL TRABAJO PRACTICO

INSTRUCCIONES PARA LA REALIZACION DEL TRABAJO PRACTICO.

PRESENTACION BASICA

MATERIAL DE CONSULTA

ANTEPROYECTO

Con base en el T. P. N° 4, con lo hallado en el Código de Planeamiento (condicionantes y/o limitaciones al proyecto) y teniendo en cuenta lo establecido en el código de edificación, se deberá realizar el anteproyecto.

Deberá verificarse que los locales del croquis preliminar estén en un todo conforme a las Normas de Habitabilidad, establecidas en los capítulos 4.6 y 4.7 del Código de Edificación, debiendo consignarse:

- *Altura mínima de locales y distancia entre solados (4.6.2.2.).*
- *Áreas y lados mínimos en locales de primera y tercera clase (4.6.3.1.).*
- *Áreas y lados mínimos en cocinas, baños, etc. (4.6.3.2.).*
- *Disposiciones en vivienda permanente (4.6.3.2.b).*

Conforme al programa elaborado con el comitente, y teniendo en cuenta las restricciones legales y administrativas y a las pautas de diseño volcadas en el anteproyecto, deberá realizarse una memoria descriptiva.

Asimismo, debe establecer un precio estimativo de la obra, que podrá obtenerse a través de los modelos dados por publicaciones especializadas (Diario Clarín Arquitectura, Revista Vivienda, entre otros) que consideran cada tipo de obra a un determinado, valor expresado en \$/m²

Plantas, cortes y vistas en cantidad necesaria, planta de techos y la planta baja completa desde la línea de cordón de calzada, en Esc. 1:50.
En forma escrita deberá verificarse la conformidad de las áreas, superficies, y alturas según las normas de habitabilidad.
Deberá volcarse también en forma escrita la memoria descriptiva y presupuesto estimativo.

Material Bibliográfico:
Material Bibliográfico:
· **Decreto-Ley 7887/55.**
· **ELEMENTOS DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE PLANOS**

INSTRUCCIONES PARA LA REALIZACION DEL TRABAJO PRACTICO.

Con base en el T.P. N°4, con lo hallado en el Código de Planeamiento (condicionantes y/o limitaciones al proyecto) y teniendo en cuenta lo establecido en el código de edificación, se deberá realizar el anteproyecto.

Deberá verificarse que los locales del croquis preliminar estén en un todo conforme a las Normas de Habitabilidad, establecidas en los capítulos 4.6 y 4.7 del Código de Edificación, debiendo consignarse:

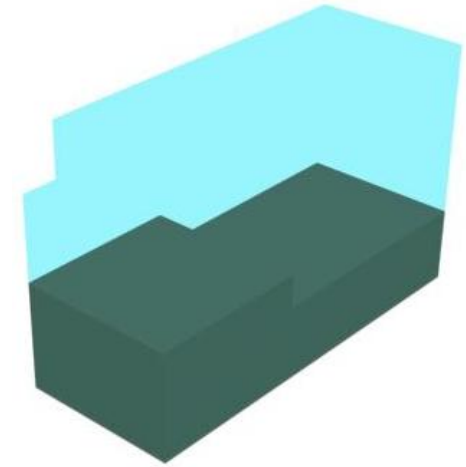
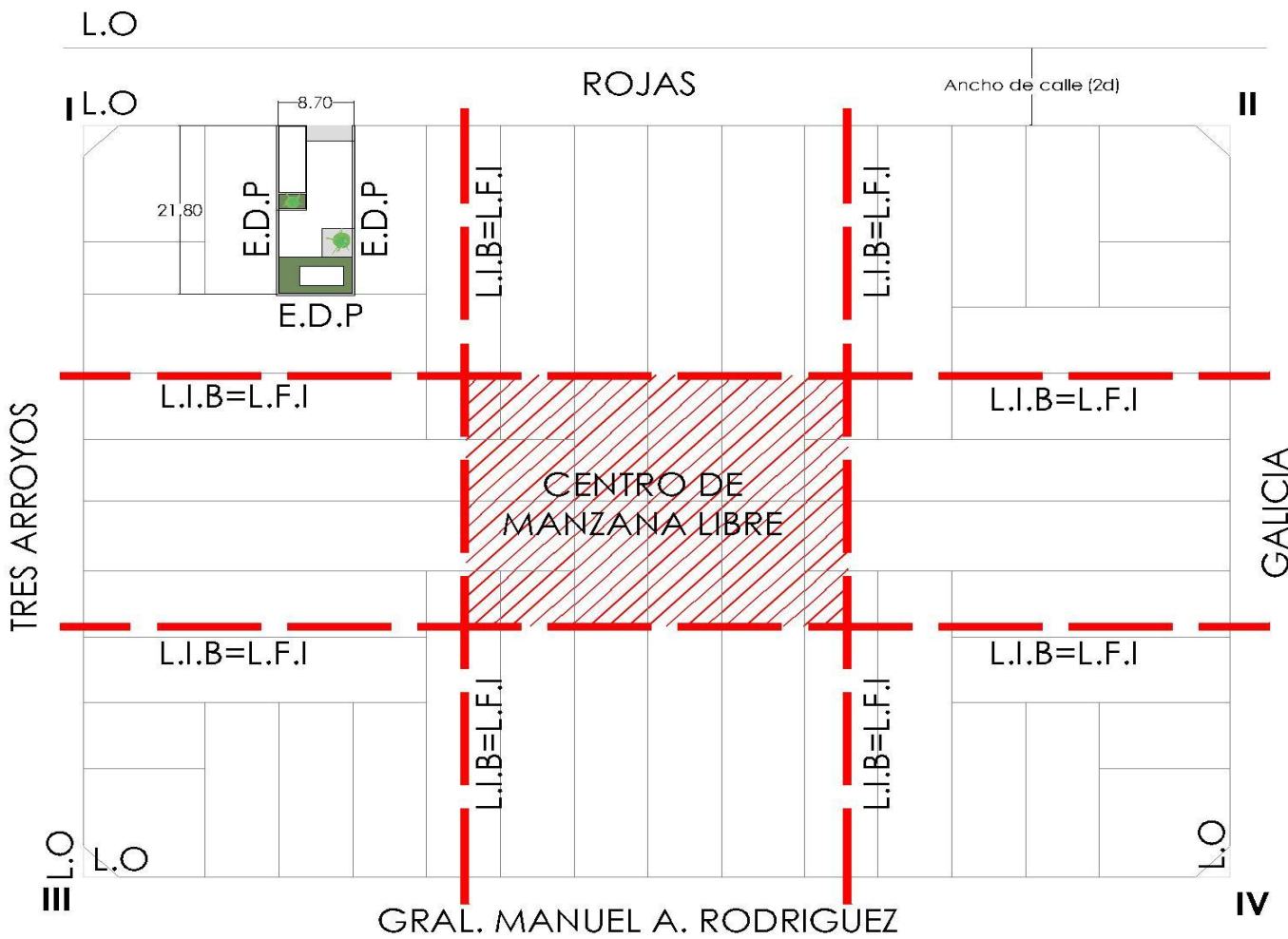
- *· Altura mínima de locales y distancia entre solados (4.6.2.2.).*
- *· Áreas y lados mínimos en locales de primera y tercera clase (4.6.3.1.).*
- *· Áreas y lados mínimos en cocinas, baños, etc. (4.6.3.2.).*
- *· Disposiciones en vivienda permanente (4.6.3.2.b).*

Conforme al programa elaborado con el comitente, y teniendo en cuenta las restricciones legales y administrativas y a las pautas de diseño volcadas en el anteproyecto, deberá realizarse una memoria descriptiva.

Asimismo, debe establecer un precio estimativo de la obra, que podrá obtenerse a través de los modelos dados por publicaciones especializadas (Diario Clarín Arquitectura, Revista Vivienda, entre otros) que consideran cada tipo de obra a un determinado, valor expresado en \$/m².

- VERIFICACIÓN DE LOS CROQUIS PRELIMINARES DE ACUERDO A:
 1. CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO (F.O.S., F.O.T., ALTURAS, VOLUMETRÍA, ETC.).
 2. CÓDIGO DE EDIFICACIÓN (NORMAS DE HABITABILIDAD: ART.4.6 Y 4.7).
- PLANTAS, CORTES Y VISTAS EN ESCALA 1:50.
- MEMORIA DESCRIPTIVA.
- PRESUPUESTO ESTIMATIVO.

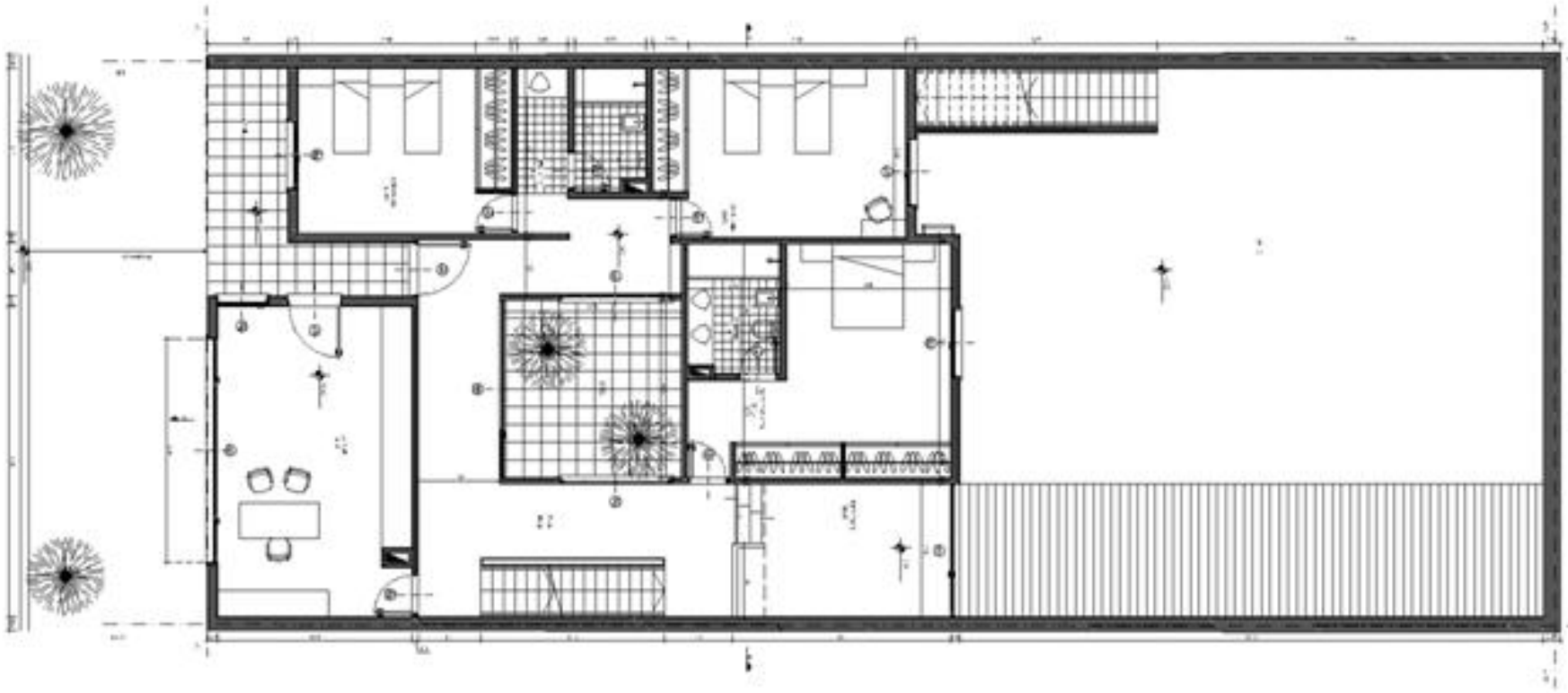
(F.O.S.,F.O.T.,ALTURAS, VOLUMETRÍA, ETC.).

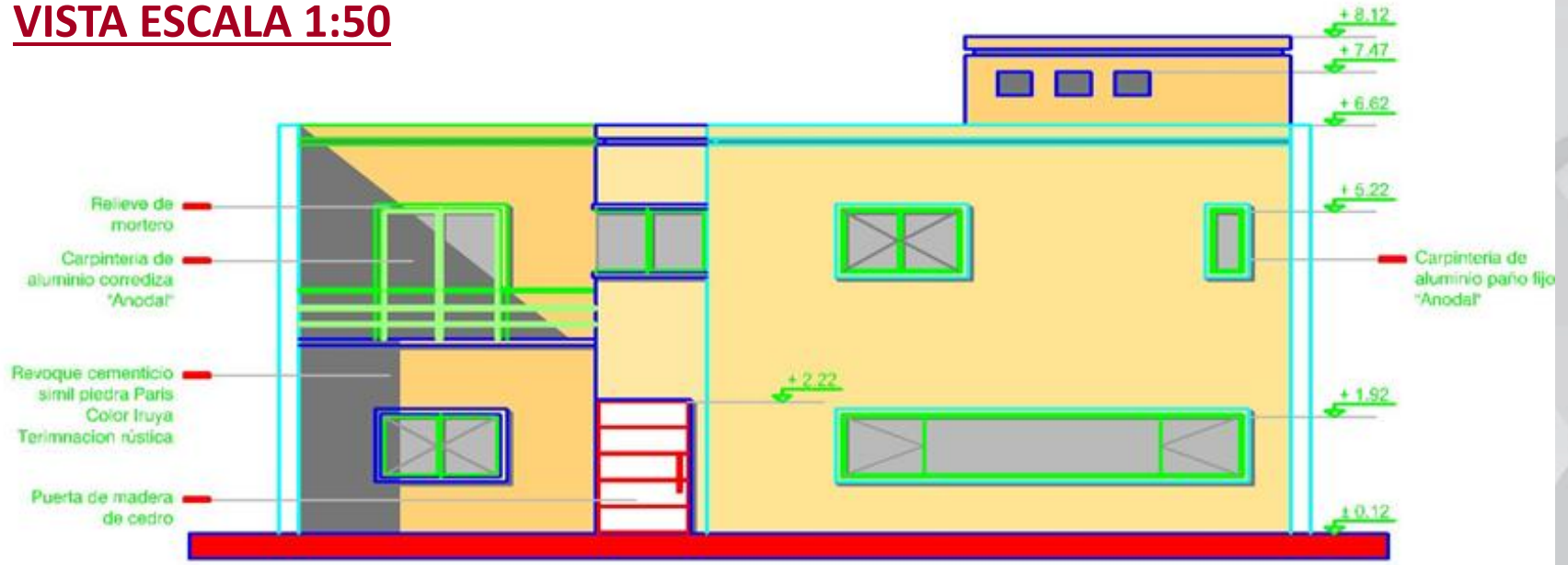
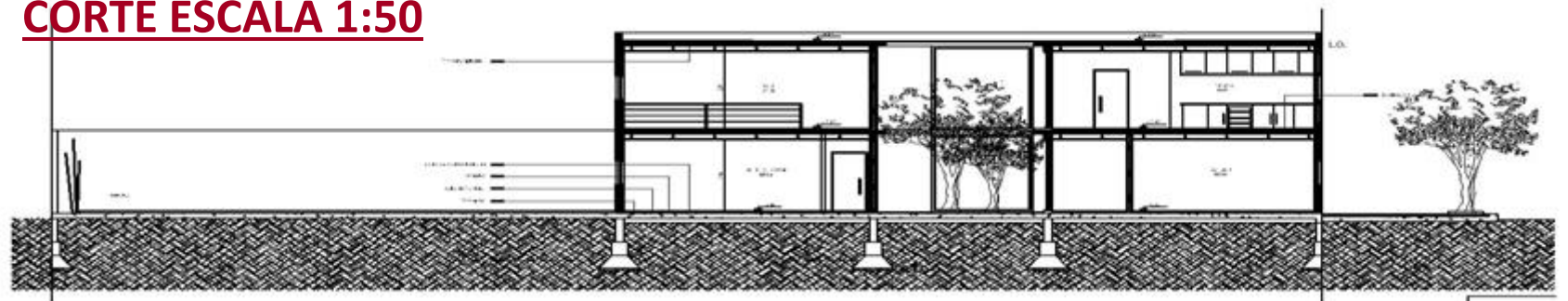


CODIGO DE EDIFICACION (NORMAS DE
HABITABILIDAD: ART.4.6 Y 4.7)

LOCAL	SUPERFICIE	LADO MÍNIMO	ALTURA	ILUMINACIÓN	VENTILACIÓN	OBSERVACIONES
ESTAR	18,00 m2	3,00 ml.	2,80 ml.	2,00 m2*	1,00 m2	*NO VERIFICA ILUMINACION
COMEDOR	12,00 m2	3,00 ml.	2,80 ml.	2,40 m2	1,20 m2	VERIFICA
COCINA	9,00 m2	2,60 ml.	2,40 ml.	1,80 m2	0,90 m2	VERIFICA
DORMITORIO 1	10,00 m2	2,90 ml.	2,80 ml.	2,60 m2	1,30 m2	VERIFICA
DORMITORIO 2	9,00 m2	2,10 ml.	2,80 ml.	2,40 m2	1,20 m2	*NO VERIFICA LADO MINIMO
BAÑO	6,00 m2	1,60 ml.	2,40 ml.	T.V. 10X30	T.V. 10X30	VERIFICA ART. 4.6.5.1.

PLANTA ESCALA 1:50



VISTA ESCALA 1:50**CORTE ESCALA 1:50**

MEMORIA DE ANTEPROYECTO

El proyecto que se desarrolló responde no sólo a los requerimientos del cliente sino también a las restricciones legales según los Códigos de planeamiento y edificación. En cuanto a éstas, se utiliza el terreno según FOS y FOT permitidos, retrayendo la vivienda de la Línea Oficial y organizándola en 2 plantas, permitiendo superficies parqueizadas al frente y contrafrente del lote.

La vivienda tiene techos a dos aguas y la fachada del frente y contrafrente son revocadas y pintadas. En planta baja se disponen las áreas públicas y en la planta alta los sectores privados de la misma. La vivienda se retira de la Línea Oficial para alejarla del ruido de la calle y tamizar la vista desde la vereda del estar.

El acceso principal se realiza a través de un pequeño hall, que desemboca en el estar. A la derecha encontramos el comedor diario y un toilette para invitados. Ese estar dispone de visuales hacia ambos jardines y ventilación cruzada .

La cocina es amplia y recibe ventilación y luz directa del exterior. Se comunica con el comedor diario y con el patio trasero, donde esta la parrilla, pero mantiene su independencia al ser un espacio cerrado.

El patio trasero se parqueizará para el uso de la familia y se construirá una pileta con protección para seguridad de los niños. Se colocará un piso de madera a la salida del estar y de la cocina en concordancia con la parrilla para utilizar como espacio de transición. El comitente planea en un futuro cerrar parte del patio para generar un lavadero externo a la vivienda.

Por la escalera se llega a la planta alta donde se realizarán cuatro dormitorios. El dormitorio principal será en suite, con un baño completo y vestidor. Ventilará hacia el patio trasero. Los tres dormitorios restantes compartirán un baño completo y tendrán cada uno su espacio de guardado. Uno ventilará al contrafrente y los otros dos, al frente.

PRESUPUESTO ESTIMATIVO DE CONSTRUCCION

Se toma como costo estimado por m² de superficie a construir, el valor establecido en el Diario de Arquitectura, de Clarín, del día 16 de Junio de 2009. Dicho valor, correspondiente a una vivienda de similares características de diseño y construcción, equivale a \$3.305,00 o U\$S877,00 por m² (valor del dólar al día de la fecha: \$3,77).

En base a la superficie total computada de 186.71m² (Incluye los m² cubiertos más los semicubiertos tomados al 50%) se obtiene un costo total de \$617.076,55 o U\$S163.681,00.

El valor final obtenido no incluye IVA, honorarios profesionales, tasas ni sellados municipales y provinciales.