

PROYECTO FINAL 2014

UCU-FAU

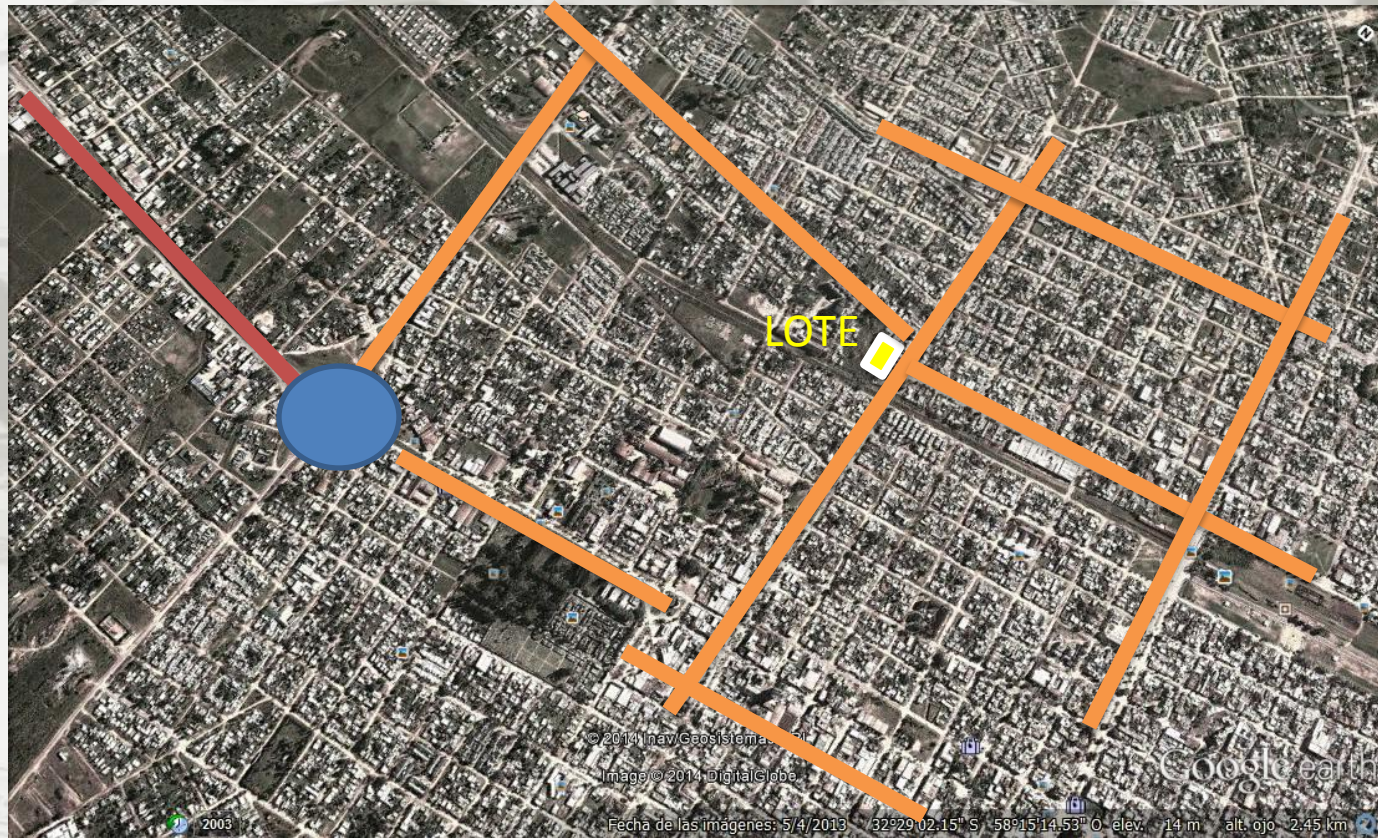
"YATAY 1"

VIVIENDAS-LOCALES COMERCIALES



BV DIAZ VELEZ Y BV IRIGOYEN. CONCEPCION DEL URUGUAY, ENTRE RIOS.

UBICACIÓN DEL LOTE EN LA PLANTA URBANA DE CONCEPCION DEL URUGUAY E.RIOS.

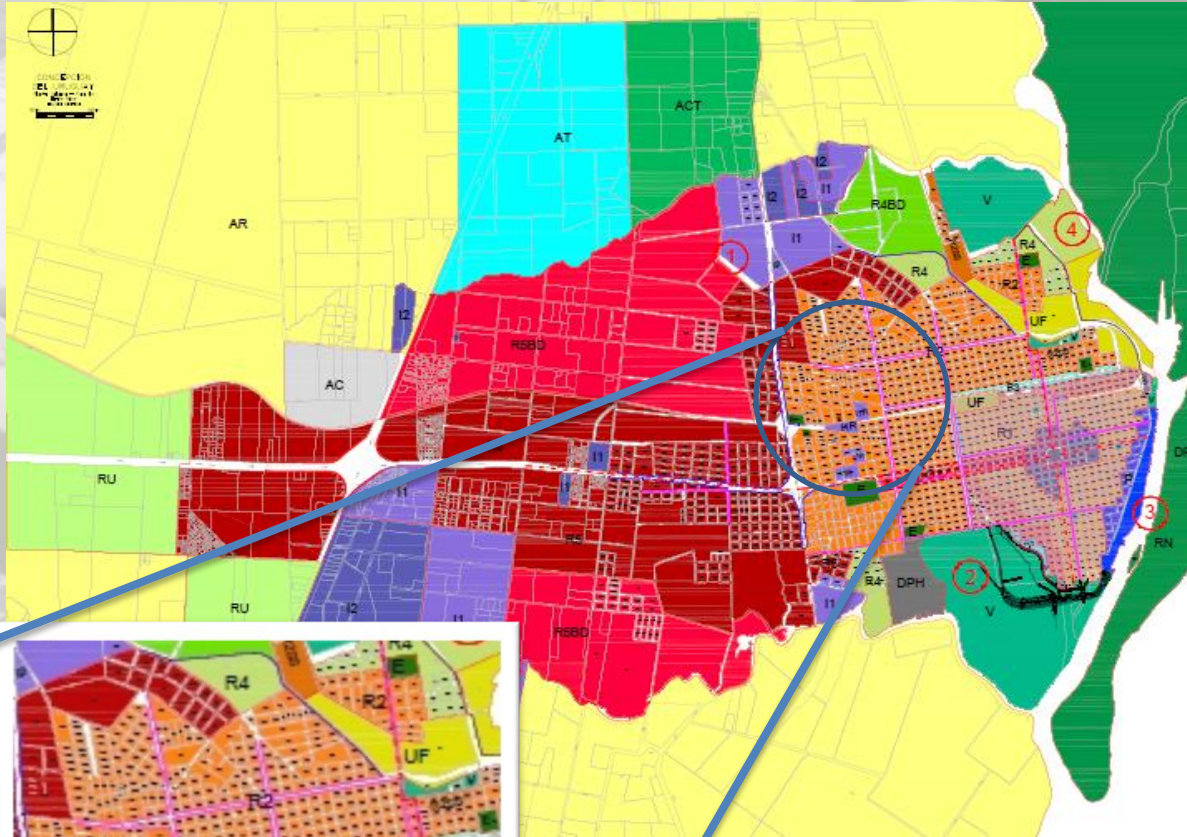


ACCESO A LA CIUDAD POR RUTA Nº 14.

MONUMENTO URQUIZA


INGRESO Y EGRESO A LA CIUDAD

DISTRICTO R2 (RESIDENCIAL)



Residencial mixto de densidad media en área urbana. Áreas consolidadas. Combina el uso residencial con el pequeño comercio barrial, albergando asimismo el desarrollo de actividades productivas y de servicios.

EQUIPAMIENTO



LOTE

.Equipamiento:

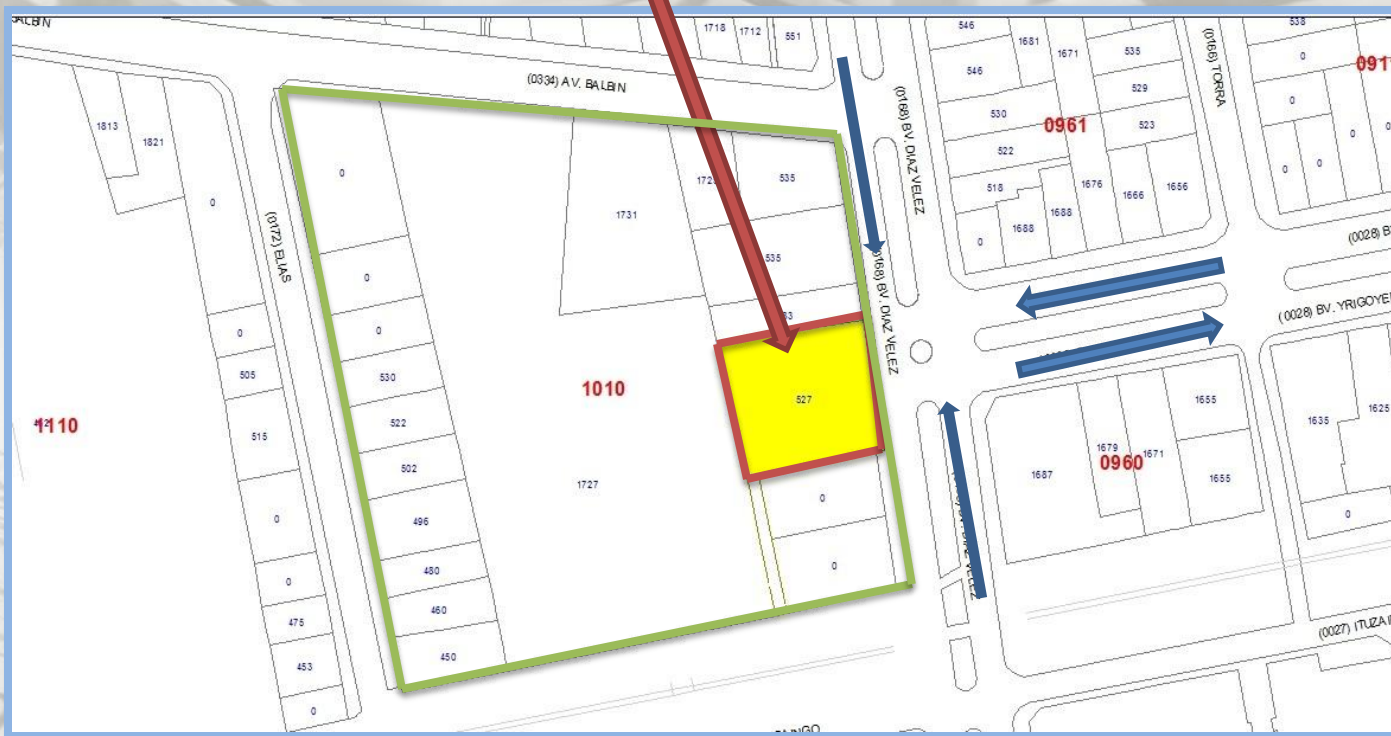
- Hospital J.J.Urquiza.
- U.N.E.R: Universidad Nacional de Entre Ríos.
- Comisaria Segunda.
- Escuelas : Primaria-secundaria.
- Cementerio .
- E.N.E.R.S.A: Energía de Eríos.
- Locales comerciales.

Fechas de imágenes: 4/11/2003 2003 32:29:05.04 S, 58:15:30.12 O elevación 20 m Alt. ojp. 1.49 km

DATOS DEL LOTE: PROVINCIA DE ENTRE RIOS-Departamento Uruguay-Municipio de Concepcion del Uruguay – Planta Urbana – Cuartel: 1 – Manzana: 1010 – Lote : 527 - Domicilio Parcelario: Bv Diaz Velez y Bv Irigoyen.

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS: Áreas consolidadas con agua, cloacas, alumbrado, pero carente de gas .

SUPERFICIE DEL TERRENO: Según Mensura: 1345.41m² (33mfrentex40.77m).



VENTAJAS DE LA IMPLANTACIÓN

Zona de crecimiento-Accesibilidad-Equipamiento-Infraestructura-Escasez de terrenos-Demanda

REGLAMENTOS: Código de Ordenamiento Urbano ORDENANZA N°5920-6553 Planta Urbana Modificada ORDENANZAS N° 6424-5921 y Anexos. Código de Edificación de Concepción del Uruguay.

INTENSIDAD DE USO		TIPO DE USO PERMITIDO	DISTRITO
FOS	FOT	PREDOMINANTE: Residencia	R 2 RESIDENCIAL 2
0.60	1.65	COMPLEMENTARIO: Comercio, servicios y pequeños talleres	
<p>CARACTER: Residencial mixto de densidad media en área urbana. Areas consolidadas con agua y cloacas pero carentes de pavimento. Combina el uso residencial con el pequeño comercio barrial, albergando asimismo el desarrollo de actividades productivas y de servicios (vivienda con taller)</p>			
<p>PARCELAMIENTO</p>			
<p>LOTE MINIMO: Ancho: 8.66 mts Superficie: 200 m2</p>			
NORMAS DE TEJIDO		ESPACIO URBANO	
<p>RETIRO:</p> <p>LM: Se puede construir sobre línea municipal o con retiros de frente</p> <p>RL: Se puede construir entre medianeras o edificios de perímetro libre o <u>semilibre</u>.</p> <p>LF Cuando se trata de manzanas del trazado histórico se aplica a partir de los 3m de altura $l = 0.375 a$</p>		<p>PATIOS DE PRIMERA Lado mínimo 3.00 m Superficie mínima 12.00 m</p> <p>PATIOS DE SEGUNDA No se admiten.</p> <p>PARAMENTOS ENFRENTADOS $r = h/2$ mayor o igual a 3 m</p>	
		<p>PREMIOS: Hasta el 50% de incremento del FOT por <u>englobamiento de patios</u>.</p>	
<p>ALTURA MAXIMA Plano límite 9.00 m</p> <p>Volumenes retirados $R = tg \alpha = h/d = 1 \text{ *1}$</p>		ESTACIONAMIENTO/CARGA Y DESCARGA	
<p>Nivel de protección. Puede haber edificios catalogados. Se aplicarán los parámetros del DPH</p>		Segun Grilla General de Usos.	

SUPERFICIE DEL TERRENO: 1345.41M2 (33mX40.77m)

FOS: 0.60%
 $1345.41m^2 \times 0.60\% =$
807.25m2

FOT: 1.65
 $FOT: 1345.41m^2 \times 1.65 =$
2219.93m2

ALTURA DE EDIFICACION: 9 metros

FORTALEZAS

- Escasez de lotes para el emprendimiento de departamentos.
- Zona en la que cuenta con infraestructura y equipamiento. Accesibilidad, contando con tránsito rápido.
- Zona de crecimiento

DEBILIDADES

- Falta de Infraestructura, como el gas .(cercanía)
- Zona no consolidada para dicho emprendimiento.

OPORTUNIDADES

- Buena Infraestructura urbana y mejoramiento.
- Demanda y poca Oferta. Cercanía al Hospital y Facultad

AMENAZAS

- Inflación en la construcción-inmobiliario. Incremento de precios.

OFERTA-DEMANDA

Si un emprendimiento inmobiliario va a ser realmente negocio, debe poder ofrecer un producto concreto, diferenciado y aceptable por la demanda que constituya la base de dicho negocio.

Teniendo en cuenta la demanda de departamentos en la zona, para compra-alquiler, de 1 -2 dormitorio y monoambientes, se propone un proyecto de inversión que contempla las siguientes características. - la mayor cantidad de unidades de departamentos posibles, asegurando el confort y la estética del proyecto, - mayor simplicidad de diseño para su ejecución, - complacer la mayor demanda inmobiliaria existente, - lograr la mayor rentabilidad posible, - rendimiento máximo de cada m2 que se construirá

The image shows a white architectural model of a multi-story building with two main blocks connected by a central vertical circulation core. The model is placed on a desk with several architectural blueprints spread out. One blueprint in the foreground is clearly labeled 'CORTE CO' and another one below it is labeled 'VIVIENDAS LOCALES'. A large number '10' is visible in a box on the bottom left of the page.

TIPOLOGIA EDILICIA: Esquema del Proyecto.

Se plantea un proyecto de 20 Departamentos, en dos bloques unidos por circulación vertical (10 dptos de 1 dormitorio, 2 dptos de 2 dormitorios y 8 mono ambientes)- Espacios de uso comun (Solarium – quincho) - Cocheras - Locales Comerciales -Terrazas

PROYECTO: "YATAY 1"

PROGRAMA DE NECESIDADES

PLANTA SUSUELO:

- 1 DEPOSITO GENERAL
- 3 DEPOSITO PARA LOCALES COMERCIALES
- 10 CABINAS/DEPOSITOS
- 1 SALA MAQUINAS
- 12 COCHERAS

PLANTA BAJA:

- 3 LOCALES COMERCIALES
 - *SANITARIOS-OFFICE
- HALL ACCESO-PALLIER-CIRCULACIONES
- SUM
- SERVICIOS

PLANTA 1er -2doPISO:

- 4 MONOAMBIENTES – (2 MONOAMBIENTES P/DISCAPACITADOS)
 - * SANITARIOS-ESPACIOS INTEGRADOS-BALCONES-LAVADERO
- 6 DEPARTAMENTOS DE 1 DORMITORIO
 - *ESTAR-COMEDOR-COCINA-LAVADERO-SANITARIO-DORMITORIO-BALCONES
- 2 DEPARTAMENTO DE 2 DORMITORIO
 - *ESTAR-COMEDOR-COCINA-LAVADERO-SANITARIO-DORMITORIOS-BALCONES

PLANTA 3er PISO:

- 2 DEPARTAMENTOS DE 1 DORMITORIO
 - *ESTAR-COMEDOR-COCINA-LAVADERO-SANITARIO-BALCONES
- 2 DEPARTAMENTOS MONOAMBIENTES
 - *SANITARIO-ESPACIOS INTEGRADOS-BALCONES-LAVADEROS
- SOLARIUN
 - *VESTUARIOS-SANITARIOS-DEPOSITO-TERRAZA

PLANTA 4to PISO:

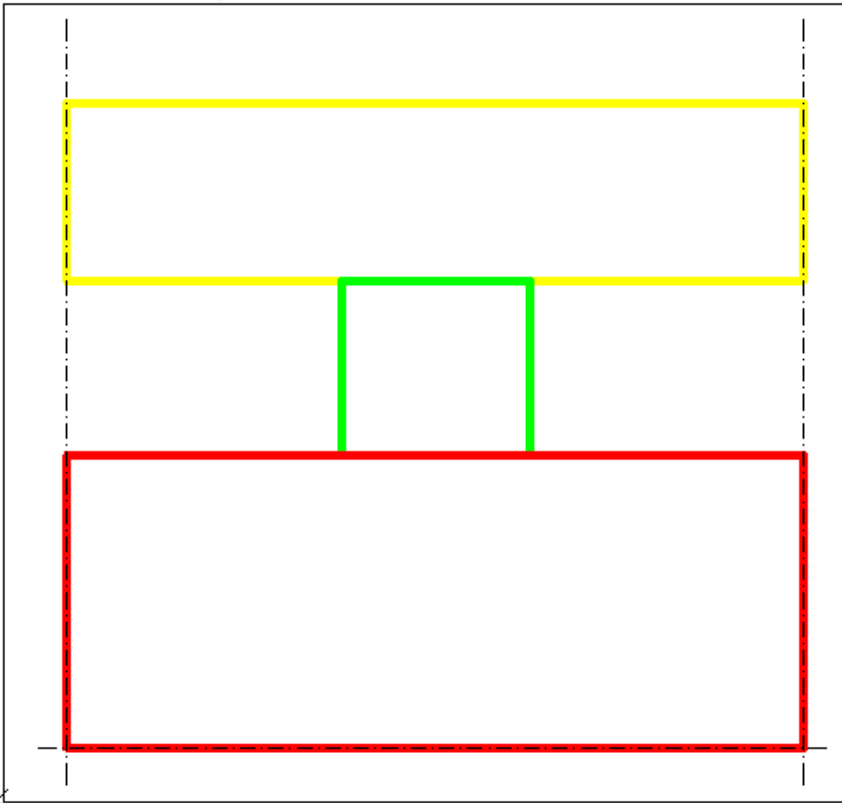
- 2 DEPARTAMENTOS DE 1 DORMITORIO
 - *ESTAR-COMEDOR-COCINA-LAVADERO-SANITARIO-BALCONES
- 2 DEPARTAMENTOS MONOAMBIENTES
 - *SANITARIO-ESPACIOS INTEGRADOS-BALCONES-LAVADEROS

PLANTA 5to PISO:

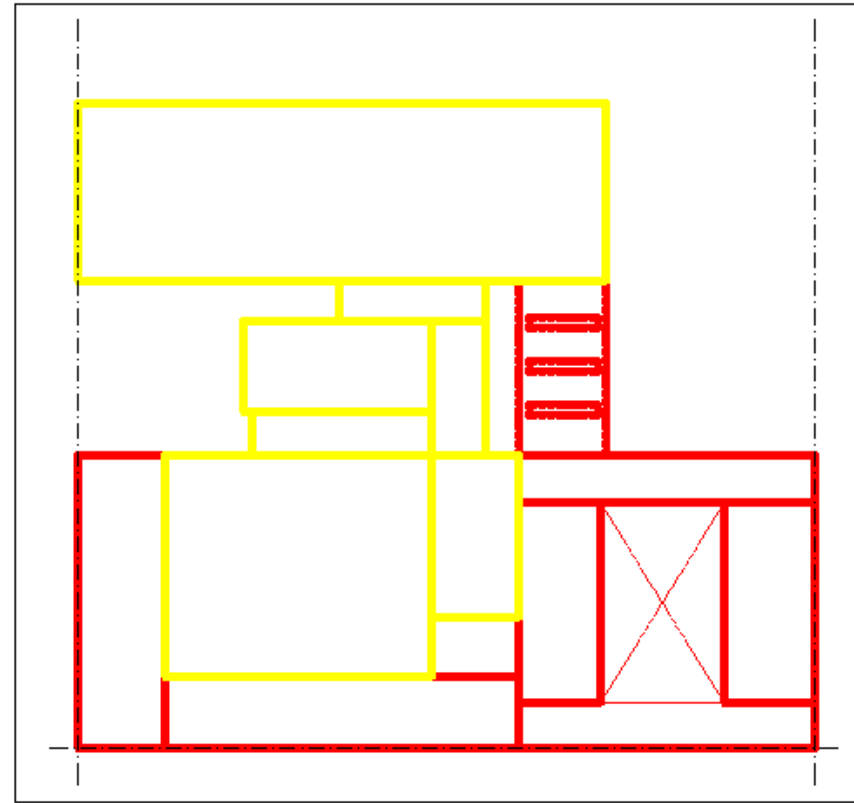
- QUINCHO
 - SANITARIOS-DEPOSITOS-ESPACIO PARRILLA-COMEDOR
 - TERRAZA: VERDES INTENSIVO TRANSITABLES

PLANIMETRIA:

TIPOLOGIAS

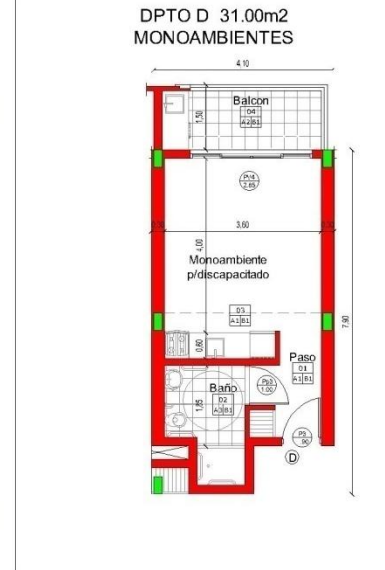
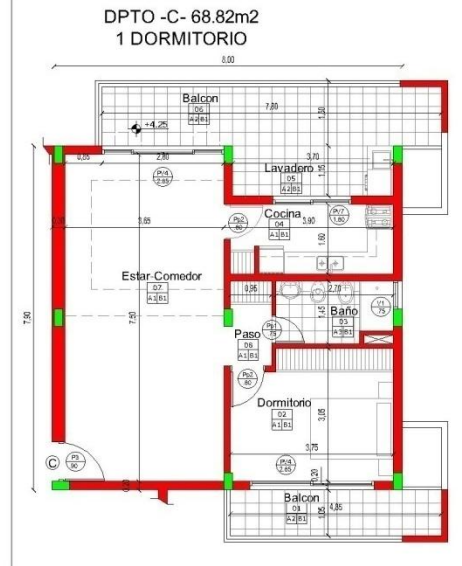
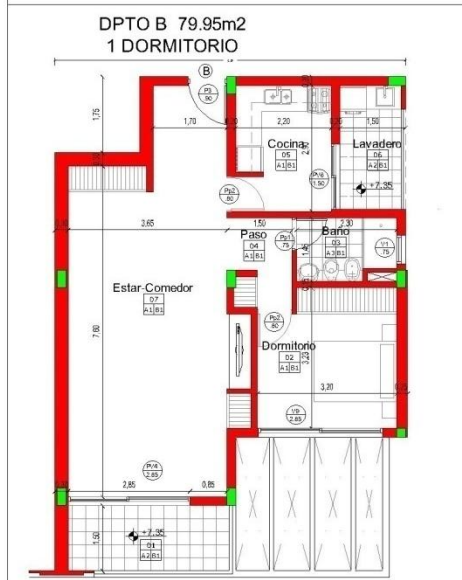
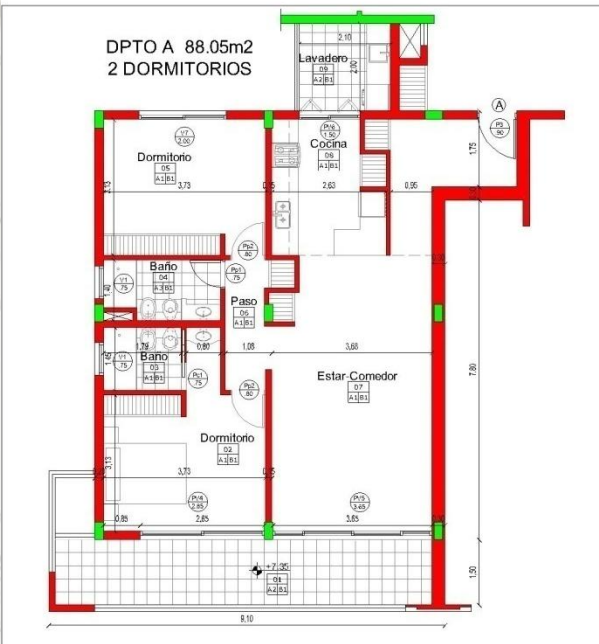


TIPOLOGIA 1



TIPOLOGIA 2

TIPOLOGIA DE DEPARTAMENTOS



TERRAZAS VERDES

Existen 2 tipos de cubiertas verdes:

* **Extensivas:** son livianas, de bajo mantenimiento y generalmente inaccesibles. Se plantan en ellas especies con poco requerimiento de humedad, necesitan solamente de 5 a 15 cm de sustrato y suelen subsistir con agua de lluvia.

* **Intensivas:** son accesibles y tienen sustratos espesos que alojan una variedad de plantas, desde comestibles y arbustos, hasta árboles. Suelen precisar una estructura de soporte reforzada y requieren mucho más mantenimiento e irrigación.

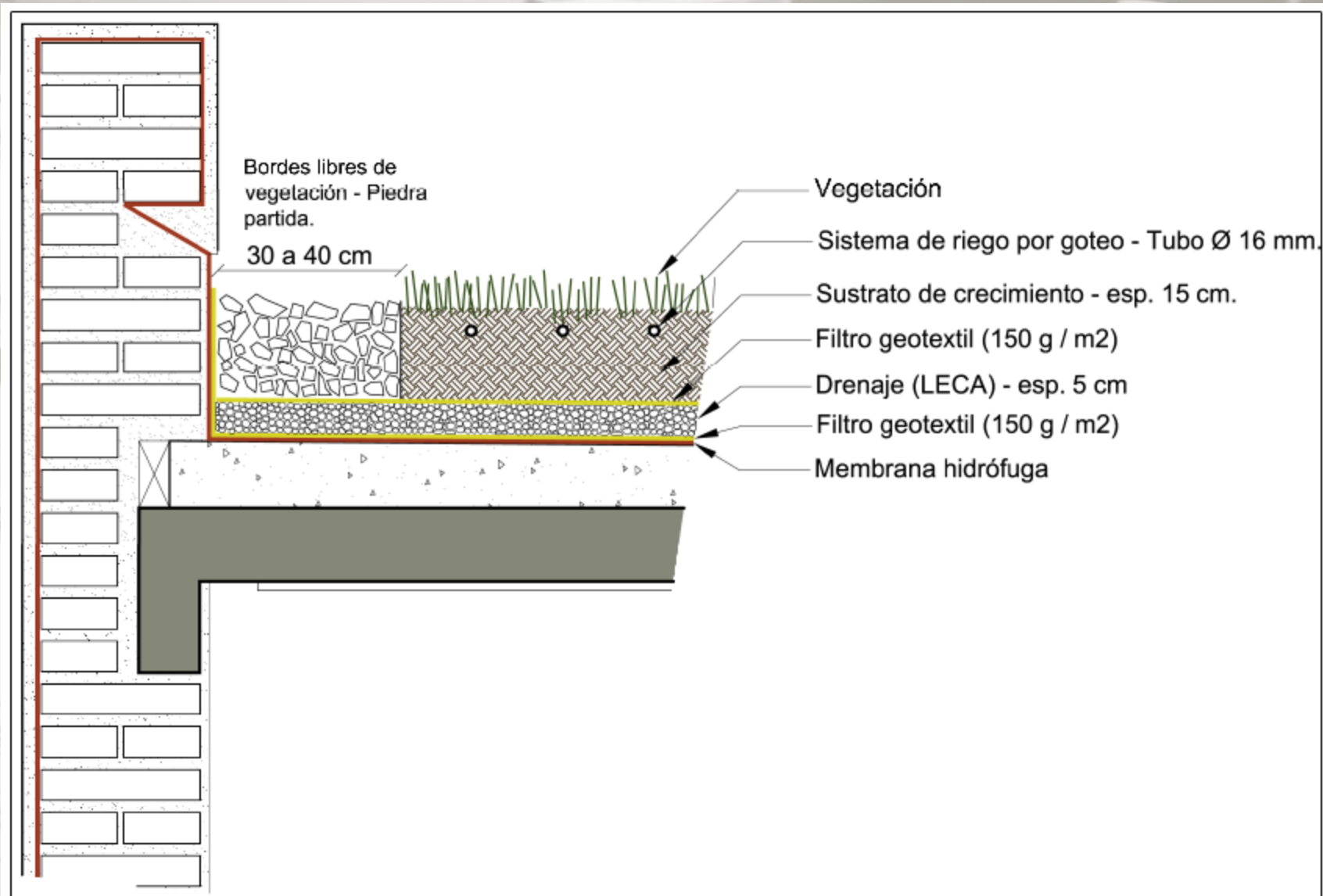
BENEFICIOS

-ECONÓMICOS

- * Mejoran el aislamiento de los edificios en verano y en invierno, reduciendo los costos de enfriamiento y calefacción, lo que a su vez representa un mayor ahorro de energía
- * Reducen la infraestructura de drenaje y los requerimientos de almacenamiento de agua

-AMBIENTALES

- * Reducen la velocidad de escurrimiento de agua ya que pueden retener hasta el 90 % del agua de lluvia. Filtran el polvo y la contaminación.
- * Representan un hábitat para diferentes especies. Isla de biodiversidad.
- * Aíslan y enfrían los edificios, reduciendo el uso de energía y las emisiones de CO₂.
- * Reducen el efecto de isla de calor.
- * Mejoran la calidad de aire, afectada por el tránsito, las actividades productivas y la generación de energía



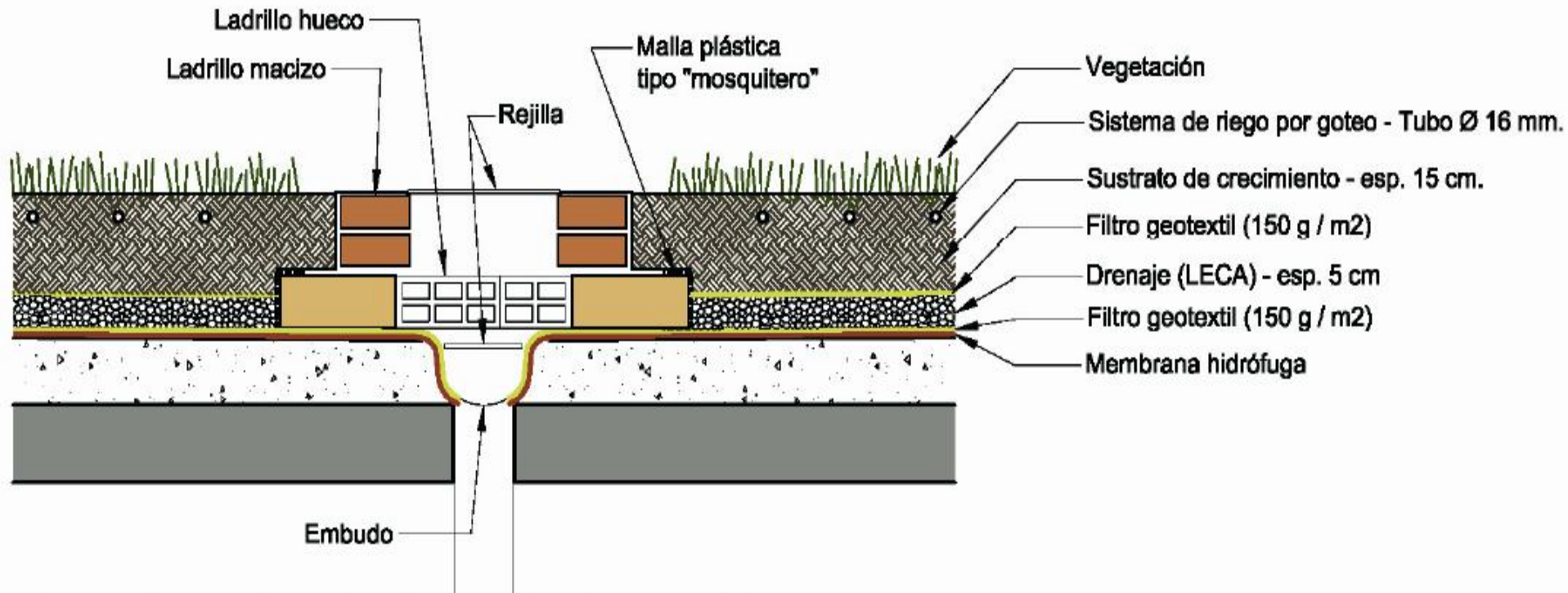
Detalle en corte de la propuesta constructiva de la cubierta verde

El acceso de agua hacia la rejilla inferior se realiza a través de ladrillos huecos protegidos con malla tipo mosquitero para evitar el pasaje de leca u otros objetos que pudieran obstruir cañerías. Corte de detalle para la resolución de sector de rejillas de desagüe

Terminación con leca en sector de rejilla de desagüe

Sobre la capa de leca, se extiende una segunda membrana geotextil de 150 gr. /m², que evita el drenaje del sustrato y la penetración de raíces hacia la capa de leca y losa inferior.

Colocación de



Corte de detalle para la resolución de sector de rejillas de desagüe

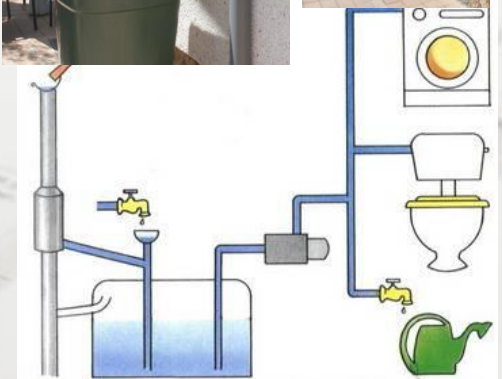
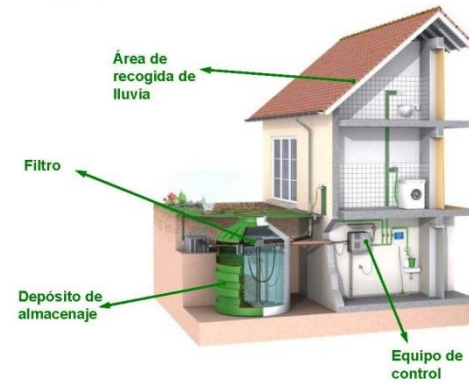
REJILLA DE DESAGUE



Terminación con leca en sector de rejilla de desagüe

Colocación de piedra (leca) sobre el tejido geotextil. La leca sirve como aislante y tiene la propiedad de absorber humedad

Componentes de un sistema de aprovechamiento de aguas pluviales



Sistema de riego

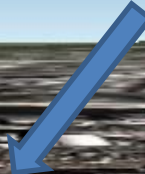
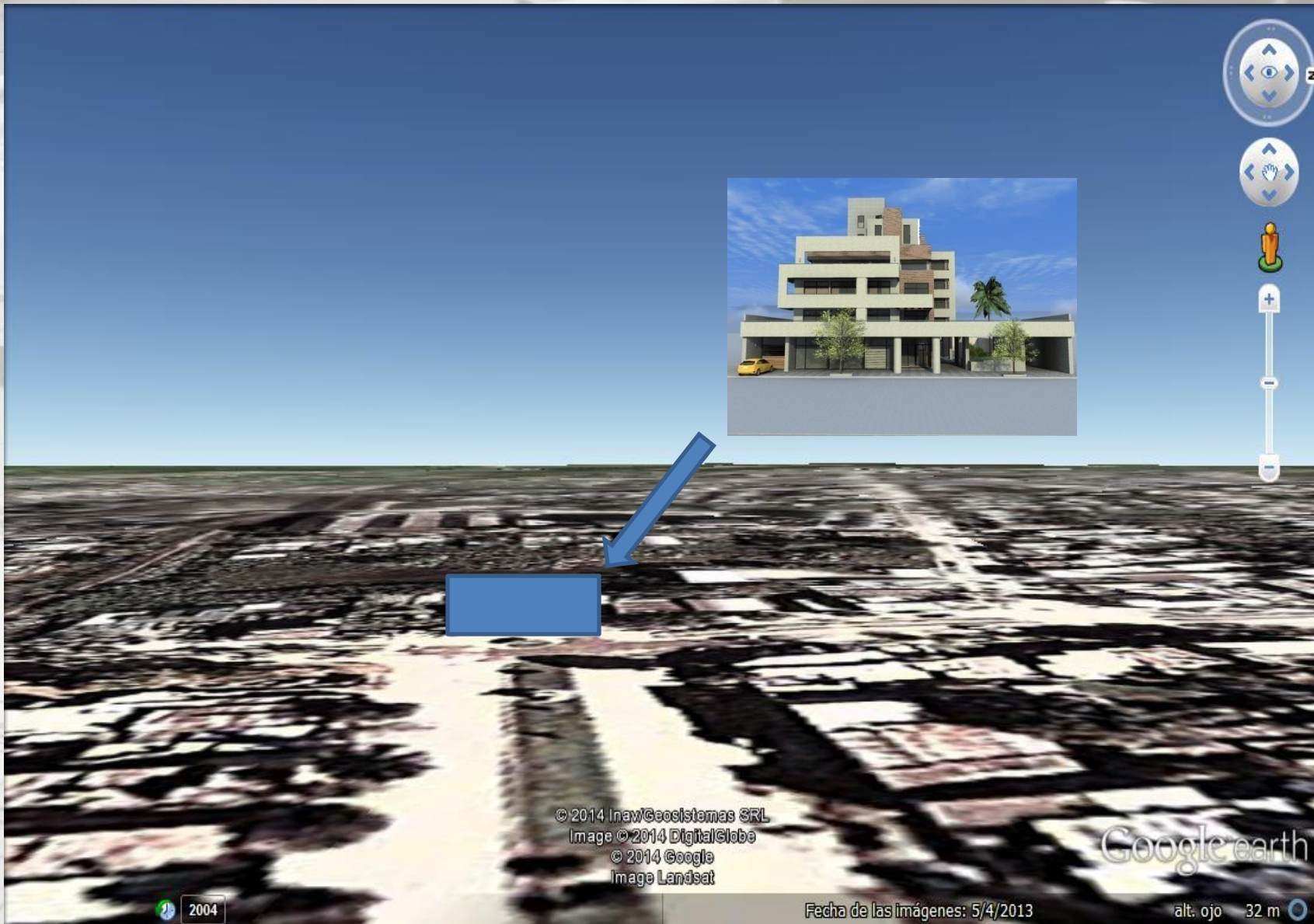
Se incorpora un sistema de riego por goteo automatizado con controlador programable, que permite el riego automático y controlado de la cubierta, diseñado con mangueras de 1 ½" perimetrales en anillo y tubos de 16 mm en peine separados cada 40 cm. con goteros cada 30cm. El sistema de riego aporta 5, 6 litros de agua por hora por metro cuadrado.



Sistema de riego por goteo



Controlador automático



© 2014 InawGeosistemas SRL
Image © 2014 DigitalGlobe
© 2014 Google
Image Landsat

Google earth

2004

Fecha de las imágenes: 5/4/2013

alt. ojo 32 m













