



Nombre de alumnos:

ALEXIS DE JESUS SANCHEZ LOPEZ

Nombre del profesor:

Arq. Edwin Burguete Trejo

Nombre del trabajo:

Etapas de un proyecto de arquitectura

Materia:

Diseño arquitectónico v

Grado:

7.º CUATRIMESTRE

Grupo: A

Introducción

Al igual que cualquier otro proyecto, un proyecto de construcción también requiere diferentes etapas. Desde el análisis de necesidades hasta la facturación de la obra, pasando por la investigación preliminar, la gestión del proyecto (cliente) y la gestión del proyecto (arquitecto) deben coordinarse los requisitos del permiso de construcción para completar el proyecto de construcción. El respeto por todas las etapas es muy importante, especialmente porque la industria de la construcción está estrictamente regulada.

Las etapas que podemos encontrar son:

1. Análisis del trabajo
2. La etapa de implementación
3. Después del trabajo

Desarrollo

Etapas de un proyecto de arquitectura

Un proyecto de construcción, como cualquier otro proyecto, requiere de diferentes etapas. Desde el análisis de las necesidades hasta la facturación del trabajo, por medio de estudios preliminares, el pedido de permisos de construcción, tanto la gestión de proyecto (el cliente) como la gestión de proyecto (el arquitecto) deben colaborar para completar el proyecto arquitectónico. Es importante respetar todas las etapas, especialmente debido a que la industria de construcción está estrictamente reglamentada.

1- Antes del trabajo

Antes de colocar la primera piedra en cualquier proyecto arquitectónico, es necesario seguir una serie de pasos pensados para satisfacer los requisitos del cliente, para poder asegurar la viabilidad del proyecto y diseñar detalladamente el futuro edificio.

Reunión con el arquitecto

Este es el primer contacto entre el cliente y el arquitecto. Esta es una oportunidad para que el cliente exprese sus necesidades ante el arquitecto y para desarrollar el programa de construcción. El objetivo del programa es reunir una descripción de los requisitos tan detallada como sea posible. Debería incluir tanto el objetivo final del edificio (residencia, hospitalidad, establecimiento escolar, etc.) y las áreas de superficie y volúmenes contemplados, las restricciones normativas (accesibilidad, sanidad, etc.) y la planificación urbana (limitación en la cantidad de pisos, fachadas, etc.) o el presupuesto contemplado y las fechas de terminación deseadas.

También se incluirá información adicional en el programa de construcción, como estudios de suelo (para asegurar que la construcción yace sobre suelo estable), planos de las carreteras y redes ya

existentes (tráfico, redes eléctricas, conexiones al sistema de distribución de gas y agua, etc.) y estudios de clima (zona propensa a fenómenos climáticos locales, por ejemplo)

Estudio de viabilidad y esbozo

Según la información reunida, el arquitecto llevará a cabo un estudio de viabilidad y un esbozo del proyecto. Este esbozo brindará al cliente una idea de cómo será la futura construcción considerando las distintas restricciones (técnica y financiera) y las necesidades expresadas; mostrará la implementación de la construcción sobre el terreno así como la organización de los espacios interiores y exteriores. Esta es una oportunidad para confirmar el área de superficie, los volúmenes y la manera en las que las distintas secciones articulan. Este también es el momento de pedir modificaciones que podrían ser incorporadas al proyecto.

El objetivo del estudio de viabilidad es verificar que los objetivos sean realistas con respecto a la construcción contemplada, el terreno existente, las restricciones de implementación y orientación, el impacto ambiental y, por supuesto, que el presupuesto planificado para el proyecto sea compatible. Se deberá llevar a cabo un cálculo de costos inicial considerando las diferentes opciones.

El diseño preliminar

Si la gestión del proyecto está satisfecha con el esbozo, entonces se puede comenzar con el diseño preliminar. En este se detallan las varias opciones seleccionadas y también se eligen los materiales de construcción así como los servicios técnicos según la normativa.

Se realiza y finaliza un cálculo preciso de los costos del proyecto. Todos los elementos se agrupan formalmente para constituir un contrato detallando todos los servicios y beneficios proporcionados.

Se realizan planos de colores, secciones, fachadas, vistas virtuales, modelos 3D o maquetas para poder entender mejor la apariencia final del edificio.

La solicitud para el permiso de construcción

El arquitecto reunirá toda la información recolectada, como los planos, descripciones y los documentos técnicos para conformar una solicitud de un permiso de construcción que será presentada ante la administración. El arquitecto se encargará de la presentación de la solicitud ante las autoridades competentes y del seguimiento del trámite, hasta que se haya obtenido el permiso de construcción.

2- La etapa de implementación

La etapa de implementación comenzará una vez que todos los estudios se hayan completado y se haya obtenido el permiso de construcción.

El diseño técnico

El arquitecto manejará el diseño técnico de la construcción, es decir, la implementación de los planos, secciones y elevaciones.

Se realizarán todos los planos detallados para todos los niveles del edificio en caso de ser varios, así como también las diferentes secciones, elevaciones, fachadas y perspectivas. El objetivo es proveer todos los documentos necesarios para que las diferentes partes tengan un entendimiento detallado y óptimo del proyecto.

Para aquellos proyectos más importantes, el arquitecto no estará solo sino que podrá llamar a una o más empresas de ingeniería para que trabajen simultáneamente en las áreas correspondientes a sus especialidades. El arquitecto será responsable de la síntesis de los distintos elementos y su integración dentro del proyecto.

Elección de las empresas y planificación de la implementación del trabajo

Con los planos técnicos y la documentación lista, es necesario encontrar empresas que sean capaces de llevar a cabo el trabajo. El arquitecto desarrolla un pedido de licitaciones (RFT) compuesto de toda la información técnica y administrativa disponible. Al documento también se adjunta el cálculo del presupuesto general. Sobre la base de este documento, las empresas consultadas podrán ofrecer sus cotizaciones.

A menudo, simultáneamente con la consulta de empresas, el arquitecto llevará a cabo la implementación de los planos en escalas utilizables para encontrar una ubicación en un sitio de construcción, así como también todos los cálculos, instrucciones de instalación y especificaciones necesarias.

De las cotizaciones obtenidas, el arquitecto asistirá a la gestión del proyecto en la selección de empresas. Este podrá usar su experiencia anterior con ciertos proveedores para recomendarlos. Una vez seleccionadas las empresas, se establecerá un contrato con la gestión del proyecto que indique una obligación sobre los costos y las fechas de finalización que se deben respetar.

Implementación del trabajo

Durante toda la implementación del trabajo, el gerente del proyecto (generalmente el arquitecto) debe garantizar la calidad del trabajo y cumplimiento de los planos y plazos. En particular, debe verificar el cumplimiento de los trabajos de movimiento de tierra y conexión con las distintas redes, el trabajo estructural (bases, estructura) y el trabajo de acabado (impermeabilización, apariencia, estética, etc.). Además, el gerente del proyecto es responsable de asegurar que las empresas involucradas sean remuneradas de acuerdo a los servicios.

El gerente del proyecto también se responsabiliza de la programación, planificación y coordinación del sitio del proyecto. Es el garante de la organización de operaciones de las distintas empresas para así optimizar el período de construcción y reducir costos y retrasos.

3- Después del trabajo

Al final del trabajo, el arquitecto verifica la calidad de los servicios de forma detallada. Además, asegura que se paguen todas las facturas emitidas por las diversas empresas.

También, establece un certificado de finalización del trabajo y garantiza que corresponda en todos los aspectos con el permiso de construcción obtenido para el edificio.

Se organiza una inspección conjunta con el gerente del proyecto. Tras la visita, si ambas partes están de acuerdo, se aprueba un informe de aceptación del trabajo, posiblemente acompañado de una lista de reservas que tendrán que ser revocadas poco después. Únicamente luego de que las reservas hayan sido revocadas se podrá realizar la aprobación final del trabajo.

Conclusión sobre las etapas de un proyecto de arquitectura

La gestión de un proyecto de arquitectura incluye muchas etapas complejas, con varios participantes que deben ser gestionados y cuya calidad de servicio se debe supervisar y verificar.