

Buenos Aires C.A.B.A.
Tel 011-4924 0268
estudio@noirat-adc.com.ar
www.noirat-adc.com.ar



RECICLADO DE VIVIENDAS

NOIRAT
CONSTRUCTORA | STEEL FRAME | TRADICIONAL

¿Es lo mismo arreglar la casa que reciclarla?

No; el reciclar algo supone una diferencia en el destino o uso final del objeto, diferente al uso inicial del mismo. Se trata de ajustar un uso “decadente” del fin inicial a un uso a medida, proyectado desde el presente hacia el futuro.

En el caso de una casa es posible que se cambien las circulaciones; los núcleos húmedos, y que un cuarto pase a ser un living o un patio; en tal sentido también es posible que las bocas o picos de los servicios también cambien de lugar, que se amplíen o reduzcan ambientes, etc.

¿Es más caro reciclar que arreglar?

No, posiblemente con la misma inversión se pueda trabajar sobre algunos metros más, pero el impacto de la inversión en el valor del metro cuadrado es sumamente mayor al reciclar; además, el habitar cotidiano se ve favorecido por una arquitectura acorde a las necesidades del usuario actual.

¿Puedo vivir en mi casa mientras la reciclan?

Si. Por supuesto no es lo ideal, cualquier obra trae mucho stress para los que deben habitar en esas condiciones. Si usted debe quedarse en su casa, desde el proyecto, se planificarán las obras en etapas para que usted pueda habitar su casa mientras la obra se realiza.

Hacer una obra por partes ¿Es más caro?

Si, esto sucede debido a que las tareas se desarrollan una detrás de otra y en el caso de fragmentar la obra cuando se termina un espacio se comienza con el otro. También se realizan más fletes ya que el material se consume fraccionado. Por otro lado a veces no se cuenta con todo el capital, así que esto es común. Lo importante es que cada tramo este pautado.

¿Para que me sirve un proyecto?

El proyecto es una realización previa a la obra terminada. Además del diseño arquitectónico, se pueden previsualizar los componentes estructurales y las técnicas de construcción que se aplicarán a cada tarea como también se define la materialidad de los elementos que se utilizarán. Otra de las funciones del proyecto es que una vez que contamos con él podemos definir un costo lo más cercano a la realidad posible. Con esta información podemos pautar etapas de construcción bien definidas y arribar a un presupuesto final.

¿Por qué “todo el mundo” dice que es complicado estar en obra?

Una de las respuestas es el stress del que antes hablamos, otra es que siempre se esta hablando de dinero en una obra. Cada decisión tomada implica un ahorro o un gasto y la negociación es permanente, hasta que se cierra un número, pero incluso luego existen los imponderables. Por ello es necesario que la tarea se desarrolle en un ámbito de confianza y respeto, donde cada parte pueda exponer sus puntos de vista y entre ambas llegar a soluciones que redunden en un mejor resultado.



¿Quién toma las decisiones?

Las decisiones finales siempre las toma el cliente. Ya sea avalando la idea del profesional o proponiendo la suya propia. En el caso de no estar de acuerdo, el profesional, o por lo menos es mi forma de trabajo, les expondrá las razones y los porque y dará su parecer, pero claro que la decisión final siempre es del cliente.

¿Se puede saber cuanto me va a costar el m2 antes de comenzar el proyecto?

Si. Seguramente usted ya recibió ese número (una vez visto el lugar, dependiendo de las tareas que hay que realizar a “grosso modo”). Con este costo se puede llegar a buenos resultados, con materiales de buena calidad y una mano de obra calificada, pero este número puede bajar o aumentar según las tareas a realizar y el costo de materiales que se utilicen. En realidad lo que les hemos pasado es un precio promedio del costo del metro cuadrado para su obra.

Dispongo de un dinero y no me quiero pasar con los gastos, pero quiero hacerlo igual, ¿Cómo hacemos?

En ese caso hay varias formas de hacerlo.

- 1- Pautar un precio máximo del m2. Esto hará que se diseñe pensando en los costos finales, pero no habrá una caída en la calidad del diseño, habrá que agudizar el ingenio y reducir costos en materiales y emplear las técnicas que estén al alcance del presupuesto.
- 2- Fragmentar la obra, pautar una estrategia que nos permita hacer hasta... y luego continuar desde allí. Siempre teniendo en cuenta las necesidades de la familia (seguir viviendo en la propiedad con las mayores comodidades, Tiempo para volver a la obra, costo del tramo futuro, etc.)
- 3- Una mezcla de las dos primeras, pautar un costo por m2 y fragmentar las tareas.
- 4- Realizar el proyecto y esperar a que el panorama este más claro.

Existen además otras opciones pero estas son las que, en mi experiencia, más se han utilizado.

¿Cómo hacemos para comenzar a trabajar?

Primero realizamos 6 reuniones, en las que definiremos el programa de necesidades y avanzaremos hasta un ante proyecto. Con ello tendremos un presupuesto con un margen de error de un 10% aproximado.

Durante este tiempo también definiremos si es posible trabajar juntos. En un proyecto constructivo, el tiempo y el dinero que se invierte siempre es significativo; El que aporta el dinero deberá estar seguro de recibir a cambio la contraprestación deseada y el profesional debe estar seguro de que su trabajo será recompensado, pero si por cualquier razón algunas de las partes no cree poder llevar adelante la tarea en conjunto, se podrá optar por cortar la relación en cualquiera de las reuniones minimizando los gastos de cada una de las partes.

Buenos Aires C.A.B.A.
Tel 011-4924 0268
estudio@noirat-adc.com.ar
www.noirat-adc.com.ar



RECICLADO DE VIVIENDAS

NOIRAT
CONSTRUCTORA | STEEL FRAME | TRADICIONAL

¿Una vez terminadas las reuniones ya no se trabaja en el proyecto?

No, hasta aquí hemos definido lo que haremos pero en una escala de detalle inferior al proyecto final. En el caso del reciclado, a diferencia de la obra nueva, se puede comenzar a trabajar en las tareas gruesas sin haber definido totalmente todas las cuestiones inherentes a un proyecto. El proyecto continuará perfeccionándose e incluso adaptándose, ya que trabajaremos sobre una estructura previa.

¿Qué incluye el proyecto?

Se desarrollará un proyecto que contemple las necesidades de los usuarios de la casa. Se consensuará un programa de necesidades y una vez aprobada la propuesta del ante proyecto y presupuesto de construcción, se pasará al desarrollo del proyecto final, donde se elaboraran las plantas, cortes, vistas, renders. Maqueta virtual en 3d, planos particulares de construcción y planos de instalaciones definitivos del proyecto.

Planos particulares

Los que fueren necesarios para la construcción. (ejemplo: una escalera, o una abertura, etc)

Planos de instalaciones.

Se confeccionaran los mismos con respecto a las modificaciones que se hagan y lo que se pueda descubrir de lo ya hecho, instalaciones de gas, agua, electricidad y cloacas.

Planos Proyecto

Se entregaran en escala 1:50 tanto las plantas, cortes y vistas

Una vez terminado el proyecto se entregará una memoria descriptiva con el proceso de diseño, planos anteriores, esquemas de circulación, recorrido, usos, etc.

¿Cuándo Empieza la obra?

Una vez terminado el presupuesto, y puestas de acuerdo las partes, se firmará un contrato de locación de obra; en él, contará fecha de inicio y fecha estipulada para el final de obra. Si fueran necesarios los permisos y avisos municipales para el comienzo, una vez obtenidos se podrá dar comienzo a la obra.

