
MUNICIPALIDAD DE ITUZAINGO

-PRESENTACION CIUDADANA-

Título: Análisis del Proyecto “Antonina Nativa”

Bajo la Titularidad de Fideicomiso Inmobiliario Gaucho de Güemes en **Ubicación:** Gaucho de Güemes N°2199 (Nomenclatura catastral: IV-N-109-18D/19A) se presenta Proyecto de vivienda Multifamiliar de 8 unidades.

DATOS CATASTRALES Y DE ZONIFICACION GENERALES:

- **ZONIFICACION:** R (Residencial)
- **M2 TOTALES:** 1112m²
- **FOS PROYECTADO:** 0.41
- **FOT PROYECTADO:** 0.80
- **CANTIDAD DE VIVIENDAS:** 8 unidades.
- **RETIROS:**
 - **FRENTE:** 4.00m
 - **LATERAL:** No se exige.
 - **ALTURA: C/RETIROS:** 6.40m



Memoria Descriptiva

Antonina Nativa es un Desarrollo de 8 unidades funcionales de diseño atemporal, que proyecta un modo de habitar más consciente y en armonía con el entorno.

Aquí, cada rincón está pensado para quienes eligen habitar espacios modernos y funcionales.

Las habitaciones del proyecto serán amplias, las cuales le otorgarán a la misma una correcta iluminación y ventilación y así mejorar el confort de la misma.

Antonina Nativa propone viviendas de líneas livianas, donde los materiales y el entorno adquieren un protagonismo singular.

Cada casa se presenta con un estar-comedor amplio y luminoso conectado a la galería semicubierta, lo que permite contemplar el entorno natural. La cocina, integrada, agiliza la dinámica diaria y el uso social. El toilette se ubica estratégicamente para brindar servicio sin afectar la privacidad del sector social.

La galería, en continuidad directa con la cocina y el comedor, funciona como el principal espacio de encuentro al aire libre. Allí se integran la parrilla y el parque, que permiten disfrutar del exterior durante todo el año.

En la planta alta se ubican tres dormitorios: la suite principal con vestidor y baño propio y dos secundarios que comparten un baño completo. La distribución favorece la privacidad, la ventilación cruzada y una sensación serena en el área íntima.





El proyecto contara con ambientes de primera amplios, garantizando la iluminación y ventilación de los mismos.



Las habitaciones del proyecto serán amplias, las cuales le otorgarán a la misma una correcta iluminación y ventilación y así mejorar el confort de la misma.

Nota:

Una vez iniciada la carpeta de obra en la Municipalidad de Ituzaingo, en donde el desarrollador deberá asignar a un profesional, encargado del Proyecto y Dirección de la misma, el Municipio solicitará para su visado toda documentación necesaria para la aprobación del proyecto según la magnitud del mismo.

Para poder otorgar la Aprobación definitiva, el proyecto deberá contar con todas las factibilidades de servicios correspondientes:

Agua (AySA) Cloaca (Aysa) Energía Eléctrica (Edenor), Gas Natural (Naturgy).

IMPACTO EN LA CONSTRUCCION – MANO DE OBRA E INVERSION

En virtud de la ordenanza sancionada por el Honorable Concejo Deliberante, se informa el Impacto en la construcción de la Obra:

- Características Principales: Vivienda Multifamiliar.
- M2 Obra a ejecutar: 1112m2.
- Plazo estimado: 18 meses

Para construir un local comercial se requieren aproximadamente entre 10 y 15 horas-hombre por metro cuadrado, según CAMARCO, Cámara Argentina de la construcción.

Considerando que la jornada laboral estándar de la UOCRA (Unión Obrera de la construcción de la República Argentina) es de 44 horas semanales.

Entonces podemos estimar que para un promedio de 12 HH por 1112m2 de construcción, significara 13344 HH que dividido 44 hs semanales representa 303 empleo de personas promedio de forma directa.

Estimación de Personal (Cuadrilla Ideal)

Además del profesional firmante (Arquitecto/Técnico MMO/Ingeniero) Para llevar adelante esta superficie de manera eficiente, la cuadrilla estándar debe estar compuesta por:

- **1 Capataz / Oficial Especializado:** Supervisión general y tareas de alta complejidad.
- **2 Oficiales Albañiles:** Estructura, mampostería, techos y revoques principales.
- **1 Medio Oficial:** Colocación de aberturas, asistencia en revestimientos y detalles.
- **2 Ayudantes:** Preparación de mezclas, traslado de materiales y excavaciones.
- **Pintor (1 ayudante) Ceramista (1 Ayudante) Yesero (1 Ayudante) Instalador Electricista (1 o 2 Ayudantes) Instalador Plomería (1 Ayudante) y Otros.**

Con respecto a la **Inversión estimada del Emprendimiento** puede modelarse como Modelo de oficinas con un valor promedio de \$3.420.854 /m2 (957,22 USd/M2), lo que significa una Inversión de 1.064.428,64 USD

Fuente:

ARQ Diario Arquitectura Clarín

Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO)

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

Dólar oficial: USD 1510