
MUNICIPALIDAD DE ITUZAINGO

-PRESENTACION CIUDADANA-

Título: Análisis del Proyecto “Boero”

Bajo la Titularidad de Mariano Agustin Rizk – y situado en **Ubicación:** Felipe Boero N° 3980 (Nomenclatura catastral: IV-H-30-2), se presenta Proyecto de Vivienda Multifamiliar de 4 unidades.

DATOS CATASTRALES Y DE ZONIFICACION GENERALES:

- **ZONIFICACION:** RN (Residencial Norte)
- **M2 TOTALES:** 606.51m²
- **FOS PROYECTADO:** 0.25
- **FOT PROYECTADO:** 0.46
- **RETIROS:**
 - **FRENTE:** 3.70m. **CUMPLE**
 - **LATERAL:** 1.45 **CUMPLE**
- **ALTURA:** 7.15m



MEMORIA DESCRIPTIVA

El proyecto se sitúa sobre una parcela ubicada en la calle BOERO, con nomenclatura catastral **Circunscripción IV, Sección H, Manzana 30 , Parcela 2**, correspondientes al partido de Ituzaingó.

Superficie TOTAL de terreno: 1248,91 m²

PROYECTO

Las cuatro unidades de vivienda se desarrollan en planta baja y primer piso con cochera incorporada por cada unidad, Planta baja y 1 piso, que se desarrollará en cuerpos separados.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

Con una propuesta moderna, decidimos trabajar un estilo sencillo y depurado, con materiales de fachada, nobles y tradicionales.

Se trata de un edificio de planta baja y 1 piso alto, que se desarrollará en cuatro cuerpos, con un retiro de la L.M y de las medianeras laterales de la parcela.



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

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Estructura

Planta baja de Hormigón armado según normas CIRSOC. Losas, vigas, columnas y bases de dimensiones de acuerdo a cálculo estructural y estudio de suelo. Planta alta con cubierta de chapa pintada

Mampostería

Muros perimetrales en hueco del 12 y revoques proyectados de color.

- Tabiques interiores en ladrillos cerámicos de 8 cm de espesor.

Cubierta

Techo superior de chapa cinc sobre estructura metálica, con aislación térmica.

Contrapisos

- Sobre terreno natural, en hormigón de cascote de 12 cm de espesor, apto para circulación vehicular o peatonal, según corresponda.
- Sobre losa, hormigón de cascote de 8 cm de espesor.

Carpetas

Para asiento de solados cerámicos y/o pisos flotantes, de mortero a la cal reforzado.

Cielorrasos

En interiores, serán aplicados y/o suspendidos, según corresponda, con terminación de enlucidos de yeso, en la planta alta de placas de yeso. En exteriores, serán aplicados a la cal.

Revoques

En exterior, será azotado hidrófugo, revoque grueso y fino, con revestimiento plástico impermeable, Ancaflex o similar de color Blanco y Gris Oscuro. En interior, será grueso a la cal, terminado con enlucido de yeso.

Carpinterías

Exteriores: ventanas y puertas, ventanas, hojas y marcos de aluminio con DVH, modelo Rotonda o similar, color blanco o aluminio.

Interiores: puertas con hojas placa, enchapadas y marcos de chapa.

Revestimientos

Baños: revestimientos de cerámicas esmaltadas, hasta altura de dintel, incluida guarda de terminación.

Cocinas: placas de cerámicas esmaltadas hasta 60 cm de altura sobre mesada, en 1º marca, a definir.

Solados

Cerámicas esmaltadas en cocinas, baños, en 1º marca. Cerámicos esmaltados en escaleras,

Instalación Sanitaria

- Reserva de agua, tanques de reserva en azotea.
- Montantes, serán en cañerías de termo fusión.
- Purificación de agua por sistemas de Osmosis Inversa.
- Distribución de agua fría y caliente, mediante cañerías y accesorios de polipropileno.
- Desagües cloacales y pluviales en cañerías y accesorios de polipropileno.
- Provisión de agua caliente con termotanque.
- Tratamiento de efluentes cloacales por sistema de biodigestores.

Artefactos Sanitarios

- Baños con inodoros con mochila y bidet marca Roca o similar.
- Vanitoyrs con bache de loza, grifería marca Hydrojet o similar.
- Cocinas con mesada en granito, bache en acero inoxidable, grifería Hydrojet, FV o similar, manteniendo una estética sobria para un ámbito laboral.

Instalación Eléctrica

- Caños y cajas metálicas y/o PVC corrugado. Cables

aprobados, llaves y tomas marca Jeluz o similar, llaves termo magnéticas de 1º marca.

- Instalación para equipos de AA tipo split (frio - calor).
- Instalación para teléfono e internet.
- Instalación de sistema de portero eléctrico en la puerta de hall.

Nota final: 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, referente a la Creación de la Comisión de Evaluación Urbanística, esta Dirección informa el Impacto en la construcción de la Obra:

- Características Principales: Vivienda Multifamiliar.
- M2 Obra a ejecutar: 606.51 m2.
- Plazo estimado: 24 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 606.51 m2 de construcción, significara 7278 HH que dividió 44 hs semanales **representa 165 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 580.563,50 USD

Fuente:

ARQ Diario Arquitectura Clarín

Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO)

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

Dólar oficial: USD 1510