
MUNICIPALIDAD DE ITUZAINGO

-PRESENTACION CIUDADANA-

Título: Análisis del Proyecto “Gaucha de Güemes 2395”

Bajo la Titularidad de Gustavo Lucio González y situado en **Ubicación:** Gaucha de Güemes 2395 (Nomenclatura catastral: IV-N-127/13), se presenta Proyecto de vivienda multifamiliar de 6 unidades con cocheras.

DATOS CATASTRALES Y DE ZONIFICACION GENERALES:

- **ZONIFICACION:** R (Residencial)
- **M2 TOTALES:** 620.50m²
- **FOS PROYECTADO:** 0.46
- **FOT PROYECTADO:** 0.87
- **RETIROS:**
 - **FRENTE:** 4.73m.
 - **LATERAL:** No se exige
- **ALTURA:** 6.00m



Memoria descriptiva:

Proyecto sobre Gauchos de Güemes N° 2395 esquina de la Huella es un proyecto en la Ciudad de Ituzaingo. El mismo constará de 6 unidades de 4 ambientes, con superficies de 100m² espacios semicubiertos, balcón, y sus muros incluidos.

Su estructura será de hormigón armado y viguetas. Siendo este de características H21 y elaborado en planta externa. Los colados serán con equipos de bombeo sobre encofrados tradicionales. El doblado de los hierros se hará en obra. Las mismas se ejecutarán de acuerdo a los cálculos estructurales. Los cálculos de estructura serán ejecutados por un ingeniero habilitado para tal trabajo.

Las excavaciones pertinentes y necesarias se harán mayormente con equipos hidráulicos y las terminaciones a mano o con equipos chicos, por las dimensiones generales.

Las mamposterías de frente, contra frente y divisorias de unidades, serán de ladrillo hueco del 18x18x33. Revestidas con tejas similares ladrillo común a la vista., El resto de la mampostería será en ladrillo hueco del 12x18x3 y 8x18x33 según corresponda.

Los revoques interiores, serán de yeso así mismo como los cielorrasos, Las esquinas tendrán cantoneras metálicas.

Las carpinterías exteriores serán tipo Modena o similar; con premarcos, sin cortinas ni taparrollos. Las carpinterías interiores son de madera con marcos de chapa doblada calibre 18 o madera.

Los pisos de las unidades en su totalidad serán de porcelanato o porcelánicos

La instalación sanitaria se realizará por el sistema de termofusión, tanto el agua fría como caliente. El agua caliente será suministrado por calefón a gas o termo eléctrico en cada unidad según corresponda

Todos los desagües tanto pluviales como cloacales serán realizados en awaduct.

Las instalaciones de gas natural serán con tecnología Sigas y estarán las instalaciones a cargo de un instalador matriculado siguiendo todas las normativas vigentes.

La instalación eléctrica se realizará de acuerdo a las normas vigentes, contará con tablero individual de circuitos diferenciados y con disyuntor diferencial. Cada unidad estará provista de cañerías de distribución de cable tv, portero eléctrico, apta para recibir distribución por cable y por aire en sus versiones analógicas o digitales.

La parquización de los espacios verdes será de diseño acorde a las condiciones climáticas de la zona, y respetará las normas del partido de Ituzaingó al efecto.



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.

Complejo de viviendas del tipo multifamiliar. Desarrollado en 6 unidades funcionales de P.B y P.A todas con jardín independiente.

La imagen arquitectónica del complejo responde a los lineamientos más actuales, con estructura de hormigón armado independiente y mamposterías de ladrillos cerámicos.

Las carpinterías exteriores serán de alta prestación.

El Sistema de calefacción se le dejara pico de Gas natural de corresponder y preinstalación para equipos Split en living y dormitorios

Detalles de terminación:

- Paredes en yeso
- Revoques exteriores con cerecita y grueso.
- Terminaciones en frente con tarquini o similar
- Pisos y revestimientos de porcelanatos o cerámicos de primera marca en cocina, baños, estar comedor, dormitorio y living.
- Pinturas en paredes, cielorrasos de latex y marcos en esmalte sintético
- Amoblamiento de cocina con bajo mesada y alacenas melaminicos. Mesadas de granito y pileta de acero inoxidable. Grifería de cocina monocomando de primera marca.
- Cocina con horno a gas o eléctrica según corresponda
- Carpinterías exteriores con dvh
- Carpinterías interiores con marco de chapa o madera y hoja del tipo placa enchapada en madera a la vista en puerta de entrada e interiores
- Dormitorio con Frente de placar
- Sanitarios marca capeo o ferrun en baños con griferías marca fv o similar
- Duración de la obra será de 24 meses,



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

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, se informa el Impacto en la construcción de la Obra:

- Características Principales: Vivienda Multifamiliar.
- M2 Obra a ejecutar: 620.50 m².
- Plazo estimado: 12 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 620.50 m² de construcción, significara 7446 HH que dividido 44 hs semanales **representa 169 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 593.955,00 USD

Fuente:

ARQ Diario Arquitectura Clarín

Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO)

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

Dólar oficial: USD 1510