
MUNICIPALIDAD DE ITUZAINGO

-PRESENTACION CIUDADANA-

Titulo: Análisis del Proyecto “Fideicomiso Cassis”

Bajo la titularidad del desarrollador Fideicomiso Cassis de Juana Maria RIVOLTA, cuya

Ubicación: La Pialada 3545 (Nomenclatura catastral: IV-M-27-10a) se presenta

Proyecto de vivienda multifamiliar de 12 unidades con cocheras.

DATOS CATASTRALES Y DE ZONIFICACION GENERALES:

- **ZONIFICACION:** RP (Residencial Parque)
- **M2 TOTALES:** 1460.10m²
- **FOS PROYECTADO:** 0.29
- **FOT PROYECTADO:** 1.05
- **CANTIDAD DE VIVIENDAS:** 12 UNIDADES.
- **RETIROS:**
 - **FRENTE:** 6.00m
 - **LATERAL:** en P.B 10.00m de un solo lado.
- **ALTURA:** 8.40m



Concepto General

Proyecto de construcción de viviendas multifamiliares emplazado en un lote arbolado de generosas dimensiones en Parque Leloir.

La propuesta busca integrarse de manera respetuosa con el entorno natural, conservando y valorizando la flora existente mediante retiros estratégicos y una arquitectura de líneas modernas y sobrias, adaptada al entorno verde característico de la zona.

Estructura

Se resume a continuación las características generales de la estructura resistente proyectada.

La misma, se compone con Planta Baja destinada a cocheras y viviendas, 2 plantas elevadas destinadas a viviendas y Azotea con Sala de Máquinas.

La estructura consiste en general en losas planas con vigas de hormigón armado convencional, las que apoyan sobre columnas y tabiques.

Toda la estructura descansa sobre Bases Centradas vinculadas con Vigas de Fundación que tomarán los esfuerzos adicionales ocasionados por las cargas de mampostería.

IMPLANTACIÓN Y MORFOLOGÍA

La implantación prioriza la conservación del arbolado existente mediante **retiros laterales de 3 m y 11 m**, y un **retiro frontal de 6 m**, generando un resguardo visual y ambiental que enriquece la calidad habitacional del conjunto.

La edificación se organiza en **una construcción central** que distribuye las unidades habitacionales de forma eficiente, maximizando la ventilación cruzada y la iluminación natural.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

- **8 unidades funcionales** desarrolladas en **2 plantas** (tipo dúplex), de **100 m² aprox cada una**, de **4 ambientes**, con acceso independiente, ideales para familias o usuarios que buscan confort y privacidad. Jardines privados

de 3 x 7 m.

- En un **tercer nivel con acceso por ascensor: 4 unidades de 4 ambientes**, con diseño tipo departamento y balcones individuales.
- Total de unidades funcionales: 12
- **16 cocheras internas** ubicadas dentro del lote, con acceso por un único portón central, brindando comodidad y seguridad.
- Garita de seguridad. Adicional 2 cocheras de cortesía externas.



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

CARACTERÍSTICAS DESTACADAS

Arquitectura contemporánea de líneas puras y volumetrías simples, concebida para integrarse armónicamente con el entorno arbolado de Parque Leloir.

Fachadas resueltas mediante la combinación de revestimiento tipo siding/WPC símil madera en listones verticales, planos de revoque texturado color claro, basamento de piedra natural, y detalles metálicos en color negro, logrando una imagen moderna y cálida.

Carpinterías de aluminio negro con vidrios DVH, garantizando eficiencia térmica y acústica, además de amplias superficies vidriadas que favorecen la iluminación

natural.

Balcones y terrazas con canteros integrados y vegetación, fortaleciendo la relación entre arquitectura y paisaje.

Iluminación arquitectónica LED incorporada en las fachadas y espacios comunes, resaltando la volumetría del edificio y aportando identidad durante el horario nocturno.

Accesibilidad universal, mediante ascensor que conecta todos los niveles y circulaciones amplias.

Acceso principal jerarquizado, con garita de seguridad, portón automatizado, cerramiento contemporáneo y tratamiento paisajístico integral.

Circulaciones vehiculares y peatonales ejecutadas con pavimentos de hormigón intertrabado y sectores parquizados con especies nativas y de bajo mantenimiento.

Terminaciones interiores de categoría, con pisos de porcelanato de gran formato, muebles de cocina de diseño contemporáneo con mesadas de cuarzo o granito, revestimientos de primera calidad y griferías de cierre cerámico.

Preinstalación para equipos de aire acondicionado, instalación sanitaria y eléctrica ejecutadas conforme a la normativa vigente, utilizando materiales de primeras marcas.

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 N°6518/25 del Honorable Concejo Deliberante, se informa el Impacto en la construcción de la Obra :

- M2 Obra a ejecutar: 1460.10 m2.
- 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 1460.10 m2 de construcción, significara 17521 HH que dividido 44 hs semanales **representa 398 empleo de personas promedio de forma directa.**

Estimación de Personal (por cada 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 1.397.636,92 USD

Fuente:

ARQ Diario Arquitectura Clarín

Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO)

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

Dólar oficial: USD 1510