

MUNICIPALIDAD DE ITUZAINGO

-PRESENTACION CIUDADANA-

Título: Análisis del Proyecto “Ross II S.A”

Bajo la Titularidad de Sorroche y situado en **Ubicación:** De los Baqueanos 1898 (Nomenclatura catastral: IV-M-22-12A) se presenta Proyecto de 6 viviendas familiares.

DATOS CATASTRALES Y DE ZONIFICACION GENERALES:

- **ZONIFICACION:** RP (Residencial Parque)
- **M2 TOTALES:** 1621m²
- **FOS PROYECTADO:** 0.36
- **FOT PROYECTADO:** 0.91
- **RETIROS:**
 - **FRENTE:** 2.77m.
 - **LATERAL:** 3.20m.
 - **FONDO:** 7.78m.
- **ALTURA:** 9.00m



MEMORIA DESCRIPTIVA

El proyecto se implanta buscando armonizar con el entorno, logrando retiros en todos sus linderos y priorizando las visuales y la orientación de los espacios principales. Se procura un equilibrio entre la construcción y el entorno inmediato, respetando alturas máximas, de modo de garantizar una correcta integración urbana y ambiental.

La estructura portante se resuelve íntegramente en hormigón armado, conformando columnas, vigas y losas que garantizan estabilidad, durabilidad y coherencia material con el resto del proyecto. Las viviendas se materializan con una combinación de hormigón visto y revoque texturado tipo rulato color gris topo en las fachadas, obteniendo una terminación resistente y de bajo mantenimiento.



Los muros exteriores y divisorios se ejecutan con ladrillo compacto de hormigón celular, material de buena resistencia y comportamiento térmico. En el interior, los revoques se realizan en yeso aplicado, y los cielorrasos combinan hormigón visto en sectores principales y armados de yeso en áreas interiores. La pintura interior es acrílica al agua color blanco, aportando luminosidad y uniformidad a los espacios. Las carpinterías son de PVC color negro con vidrio DVH de seguridad en aberturas de piso a techo, garantizando aislación térmica y acústica. El cerramiento del hall se resuelve mediante una piel de madera

compuesta por tirantes de WPC (Wood Plastic Composite) Lde 2"x 5" en tonos nogal o roble, resistente a la humedad y de bajo mantenimiento.



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.

Los pisos se terminan con porcelanato simil madera, y en baños y cocina se utiliza porcelanato en pisos y paredes por su impermeabilidad y durabilidad. Las puertas interiores son de triple contacto color madera, y la puerta principal es de acero de seguridad con seis pestillos y terminación símil madera. Las barandas de los balcones se realizan en vidrio templado, y los muebles de cocina son hechos a medida, manteniendo coherencia material y estética con el conjunto. Las cocheras se resuelven con piso alisado de cemento de alta resistencia.



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, referente a la Creación de la Comisión de Evaluación Urbanística, esta Dirección informa el Impacto en la construcción de la Obra que forma parte del presente expediente.

- Características Principales: Vivienda Multifamiliar.
- M2 Obra a ejecutar: 1621.00 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 1621.00 m2 de construcción, significara 19452 HH que dividido 44 hs semanales **representa 442 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 1.551.653,62 USD

Fuente:

ARQ Diario Arquitectura Clarín

Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO)

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

Dólar oficial: USD 1510