
MUNICIPALIDAD DE ITUZAINGO

-PRESENTACION CIUDADANA-

Título: Análisis del Proyecto “Locales comerciales PPN°6585”

Bajo la Titularidad de Jose Luis Gonzalez y situado en **Ubicación:** Av. Presidente Perón 6585 (Nomenclatura catastral: IV-F-76-13B/15A /15B/16T) se presenta Proyecto de 5 locales comerciales

DATOS CATASTRALES Y DE ZONIFICACION GENERALES:

- **ZONIFICACION:** C3M (Comercial de eje vial de densidad media)
- **M2 TOTALES:** 2987.42m²
- **FOS PROYECTADO:** 0.89
- **FOT PROYECTADO:** 0.89
- **CANTIDAD DE U.F:** 5 Locales comerciales.
- **RETIROS:**
 - **FRENTE:** No posee.
 - **LATERAL:** No posee.
 - **FONDO:** 6.00 **CUMPLE**
- **ALTURA:**
 - **C/RETIROS:** 11.00m **CUMPLE**



MEMORIA DESCRIPTIVA:

El presente proyecto se desarrolla en un lote ubicado en la localidad de ITUZAINGO, con frente a la calle AV. PRESIDENTE PERON, y contrafrente sobre calle HILARIO LAGOS

La parcela involucrada son la 16T, 13 B, 15 A, 15 B correspondientes a la circunscripción IV, sección F, quinta 76, sumando una superficie total de 3.362.00 m².

Descripción del proyecto

Se proyecta la construcción de una nave industrial con una superficie cubierta total de 2987.42 m², distribuidos en 5 locales comerciales con frente de vidrio y un sector de carga y descarga sobre el contrafrente. El proyecto se implanta sobre la Línea Municipal, siguiendo la trama urbana existente.

El proyecto se resuelve a partir de un volumen único y compacto, en el cual se integran todas las funciones del programa: locales comerciales, depósito, sectores técnicos y servicios. La materialización del edificio se plantea con chapa T101 color gris pizarra, lo que refuerza una estética sobria, funcional y contemporánea, alineada con la imagen corporativa típica de establecimientos comerciales de gran escala.

El acceso principal se jerarquiza mediante un alero de importante desarrollo en voladizo, que genera un espacio semicubierto de transición, brindando protección climática y reforzando el gesto arquitectónico hacia el espacio público.



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



Cabe destacar que este proyecto comercial se integra al zocalo comercial existente de este lineamiento comercial, a partir de la proyeccion de amplios locales en doble altura.

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 del Decreto N°1285/25 del 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: Locales comerciales. Doble Altura. Construcción industrial más construcción tradicional.
- M2 Obra a ejecutar: 2987.42m2.
- 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 2987.42 m2 de construcción, significara 35849.04 HH que dividió 44 hs semanales **representa 814 empleo de personas promedio de forma directa. En este caso por ser un proyecto de gran magnitud, y donde el sistema constructivo es modulado, industrializado y repetitivo, el número se reduce, siendo 380 personas aproximadamente. Siendo un proyecto desarrollado en una planta, que no cuenta con mas de 5 unidades de locales de grandes m2 cada uno, esto reduce la mano de obra de personal.**

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 2.859.618,1 USD

Fuente:

ARQ Diario Arquitectura Clarín

Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO)

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

Dólar oficial: USD 1510