
MUNICIPALIDAD DE ITUZAINGO

-PRESENTACION CIUDADANA-

Título: Análisis del Proyecto “Antonina MED”

Bajo la Titularidad de María Cecilia Bonavita y situado en **Ubicación:** La Coyunda 2398 (Nomenclatura catastral: IV-N-128-9a/11b)), se presenta Proyecto de viviendas multifamiliar de 8 unidades.

DATOS CATASTRALES Y DE ZONIFICACION GENERALES:

- **ZONIFICACION:** R (Residencial)
- **M2 TOTALES:** 1593.12m²
- **FOS PROYECTADO:** 0.38
- **FOT PROYECTADO:** 0.61
- **CANTIDAD DE VIVIENDAS:** 8 UNIDADES.
- **RETIROS:**
 - **FRENTE:** 2.50m.
 - **LATERAL:** 4.50 **CUMPLE**
- **ALTURA:** 6.30m **CUMPLE**



MEMORIA DESCRIPTIVA

El proyecto “Antonina Med2 propone viviendas de líneas fluidas y un marcado espíritu mediterráneo, donde la luz y los espacios intermedios adquieren un protagonismo singular. Cada tipología combina armonía, funcionalidad y una relación directa con el exterior, acompañando la vida cotidiana de forma tranquila y cómoda.

Antes de ingresar a la casa, un pequeño patio de intersticio recibe al visitante con un arco de medio punto que marca el acceso y aporta un gesto cálido y distintivo. En el interior, el estar-comedor se presenta como un espacio amplio y luminoso que se abre por completo hacia la galería semicubierta. La cocina, integrada al comedor, agiliza la dinámica diaria y el uso social, y se complementa con un lavadero con acceso lateral. El toilette se ubica estratégicamente para brindar servicio sin afectar la privacidad del sector social.

La galería, en continuidad directa con la cocina y el comedor, funciona como el principal espacio de encuentro al aire libre. Allí se integran la parrilla y el hogar a leña, que permiten disfrutar del exterior durante todo el año. La sucesión de semicubiertos y pérgolas extiende naturalmente el habitar hacia afuera y refuerza el carácter mediterráneo, donde los espacios intermedios son esenciales.

En la planta alta se ubican tres dormitorios: la suite principal con vestidor y baño propio y dos secundarios que comparten un baño completo. La distribución



favorece la privacidad, la ventilación cruzada y una sensación general de calma en el área íntima.

SISTEMA CONSTRUCTIVO

Paredes: Este compuesto por paneles de ETS (plástico celular fabricado a base de poliestireno expandible) con una malla de acero electro soldada en ambas caras al cual se le proyecta concreto.

Techo: El techo es de viguetas con aislación de Estisol y losa de hormigón preelaborado, con una altísima capacidad de aislamiento térmico, ampliamente superior al sistema tradicional.

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





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.

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: 1593.12 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 1593.12 m2 de construcción, significara 19117 HH que dividido 44 hs semanales **representa 434 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 1.524.966,32 USD

Fuente:

ARQ Diario Arquitectura Clarín

Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO)

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

Dólar oficial: USD 1510



Municipalidad de
ITUZAINGÓ
