

CONVENIO URBANISTICO PUERTO MADRYN SAN MIGUEL



San Miguel s.a.

DICIEMBRE 2019

DEFINICIONES ESTRATEGICAS

GO

DEFINICIONES ESTRATEGICAS

TERRITORIO

GO

**GENERAR UNA CIUDAD DIVERSA, INTEGRAL
Y EFICIENTE MEJORANDO LA CALIDAD DE
VIDA Y LA EQUIDAD URBANA,
GARANTIZANDO EL ACCESO A LA VIVIENDA,
LOS SERVICIOS Y AL INTERCAMBIO
SOCIOCULTURAL DE SUS HABITANTES.**

**ORDENAMIENTO DEL USO DEL SUELO Y
FORMULACIÓN DE UNA PLANIFICACIÓN
URBANA DE LARGO PLAZO PARA LA
CIUDAD.**

**GENERAR ESPACIOS URBANOS HABITABLES
EVITANDO LA DISPERSIÓN DE URBANIZACIONES
SIN CONTIGÜIDAD, ALENTANDO LA
COMPACIDAD O SEA LA PROXIMIDAD DE
OCUPACIONES QUE REDUNDE EN UN
APROVECHAMIENTO MÁS EFICIENTE DE LAS
INVERSIONES EN INFRAESTRUCTURA, MAYOR
PROXIMIDAD A LOS SERVICIOS ,
EQUIPAMIENTO URBANO Y LA DISMINUCIÓN DE
LOS DESPLAZAMIENTOS COTIDIANOS
INNECESARIOS AL AUMENTAR LA CERCANÍA
PEATONAL A UNA MAYOR DIVERSIDAD DE
USOS.**

- **MODELO URBANO CON DIVERSIDAD DE DENSIDADES Y FORMAS DE USO DEL SUELO.**
- **ACCESO EQUITATIVO A LA CIUDAD Y A LA TIERRA URBANIZADA.**
- **APROVECHAMIENTO DE LAS BUENAS CUALIDADES DEL TERRITORIO, NO IMPACTANDO LOS RECURSOS NATURALES.**
- **AREA DE AMORTIGUACIÓN DE RIESGOS HIDROGEOLÓGICOS ENTRE LA CIUDAD Y LAS BARDAS.**
- **RECHAZO A LA CIUDAD PRODUCIDA SOLO CON LOTEOS DE PARCELAS INDIVIDUALES Y SIN INFRAESTRUCTURA COMUNITARIA.**

- **CRECIMIENTO POR ENSANCHES PROGRAMADOS Y PLANIFICADOS EN RELACIÓN A LAS EXTENSIONES DE BARRIOS PERIFÉRICOS.**
- **JERARQUIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA VIAL.**
- **CONSOLIDACIÓN Y DENSIFICACIÓN DE TEJIDO RESIDENCIAL.**
- **JERARQUIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO DERRAMANDO VALOR SOBRE EL ESPACIO PRIVADO.**

- **APORTES DE SUELO PRIVADO AL MUNICIPIO.**
- **DESARROLLO DE LA TRAMA DE COMPLETAMIENTO GENERANDO Y DISEÑANDO LOS SECTORES DE VINCULACIÓN DE LA TRAMA CENTRAL DE LA CIUDAD LOS PERIFÉRICOS DESAGREGADOS.**
- **RECTIFICACIÓN DE LOS CAÑADONES Y CURSOS HÍDRICOS EXISTENTES EN EL ÁREA A DESARROLLAR.**
- **DESARROLLO DE MÁS DEL 12% DE LA SUPERFICIE ASIGNADA A ESPACIOS VERDES PÚBLICOS.**
- **INCORPORACION DE ARQUITECTURA MODERNA.**

DEFINICIONES ESTRATEGICAS

FORMATO

GO

ESTRUCTURA DEL CONVENIO

GO

- **CESION POR PARTE DE SAN MIGUEL DE SUELOS ESTRATEGICOS CON DISTINTAS CATEGORIAS DE USOS AL MUNICIPIO DE PUERTO MADRYN MAS APORTES A LA COMUNIDAD EN OBRAS Y PRESTACIONES CONTRA APROBACION DE INDICADORES URBANISTICOS EN ZONAS A DESARROLLAR.**

APORTES DE SUELOS AL MUNICIPIO DE PUERTO MADRYN

GO

APORTES DE SUELO A LA CIUDAD

AREA INDUSTRIAL: Seis (06) Hectáreas, con destinación exclusiva para Parque Industrial, a 250 metros de la ruta de ingreso sur.

AREA PRODUCTIVA: Seis (06) Hectáreas con frente a calle en Lewis Jones y Ejercito de los Andes al sureste.

AREA para VIVIENDAS: Dos (02) Manzanas en Loteo 20 de junio, individualizadas con el Numero 800 y 815, según anteproyecto (total: 14.128,18 metros cuadrados netos).

AREA FORESTAL: comprensiva de Siete (07) hectáreas 83 áreas y 77 centiáreas, en zona Área 18 concediendo frente 223 metros lineales de frente de Ruta Acceso a Madryn, Área RESERVORIO CUENCA HIDRICA N° 2, con escorrentía, linderas a la Circunvalación frente a Barrió La Colina (26has aprox.).

Área lindera BARRIÓ LA COLINA: Catorce (14) Hectáreas 20 áreas 41 centiáreas.

Área ACUEDUCTO destinado a abastecer al Barrio Nueva Chubut.

APORTES DE SUELO A LA CIUDAD

AREA INDUSTRIAL: Nueve (9) Hectáreas, con destinación exclusiva para Parque Industrial, a 250 metros de la ruta de ingreso sur.

AREA PRODUCTIVA: Seis (6) Hectáreas con frente a calle en Lewis Jones y Ejercito de los Andes al sureste.

AREA para VIVIENDAS: Dos (2) Manzanas en Loteo 20 de junio, individualizadas con el Numero 800 y 815, según anteproyecto (total: 14.128,18 metros cuadrados netos).

AREA FORESTAL: comprensiva de Siete (7) hectáreas 83 áreas y 77 centiáreas, en zona Área 18 concediendo frente 223 metros lineales de frente de Ruta Acceso a Madryn,

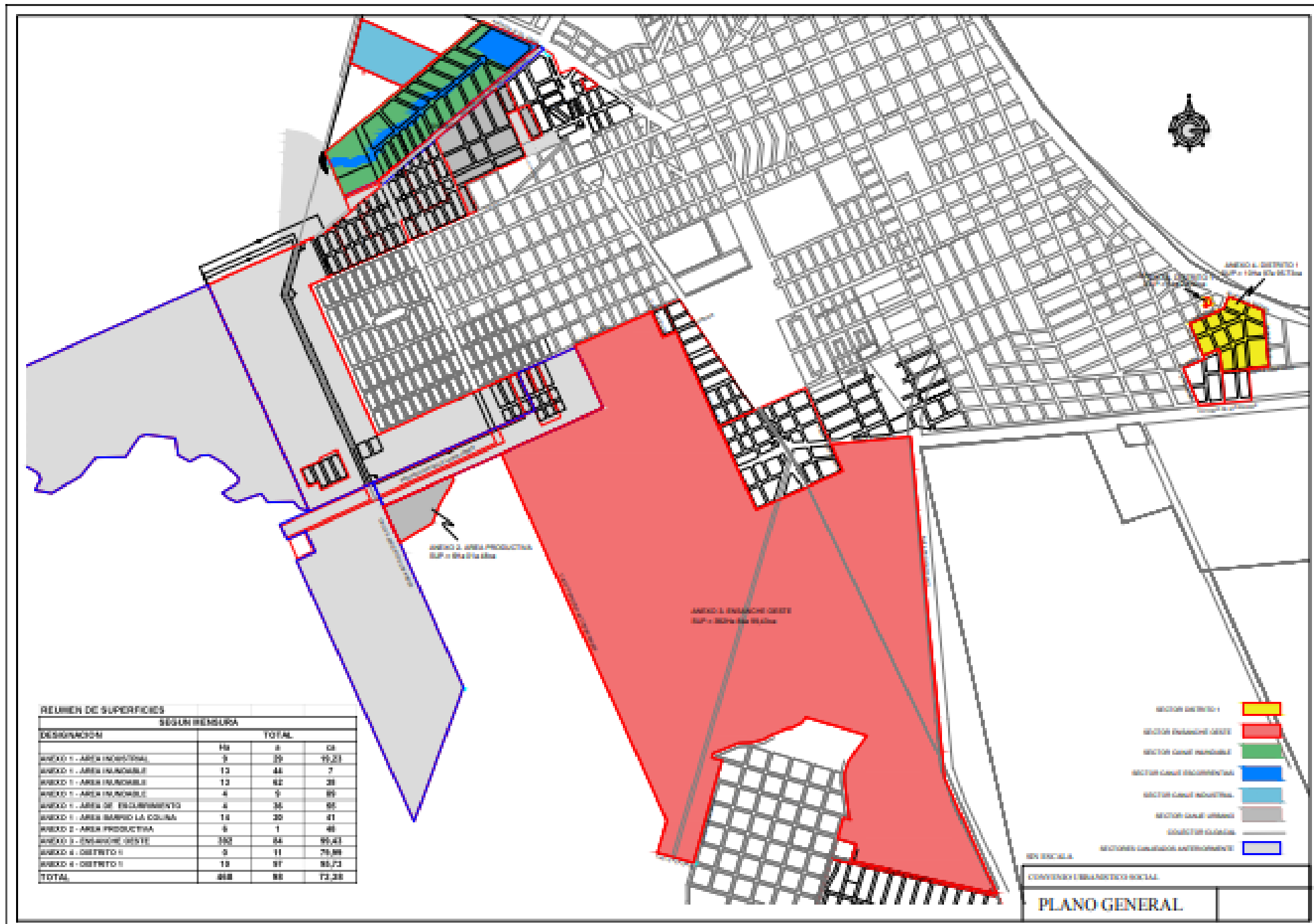
ÁREA RESERVORIO CUENCA HIDRICA N° 2: Veintiséis (26) con escorrentía, linderas a la Circunvalación frente a Barrió La Colina.

ÁREA linderas BARRIÓ LA COLINA: Catorce (14) Hectáreas 20 áreas 41 centiáreas.

ÁREA ACUEDUCTO: Dos (2) Hectáreas destinadas a abastecer al Barrio Nueva Chubut.

66 Hectáreas

66 Has.



APORTES A LA COMUNIDAD

GO

APORTES A LA COMUNIDAD

- **Entrega de suelo para el desarrollo de:**
 - **Polo tecnológico.**
 - **Centro cívico Nuevo Madryn.**
 - **Parque académico y de salud.**
 - **Ajuste cañadones-**
- **Entrega de tierras, obras y mejoras para la ciudad:**
 - **Museo/Teatro de la ciudad en Distrito 1.**
 - **Refuncionalización y embellecimiento frente costero sur entre Boulevard Brown entre calles Aarón Jenkins y Padre Constantino Saiz.**
 - **Forestación 12.000 árboles.**
 - **Espacio público de 2 hectáreas en Distrito 1.**
 - **Hitos urbanos en 4 rotondas del área Nuevo Madryn.**

COMPROMISOS DE COLABORACION

GO

COMPROMISOS DE COLABORACION

- **Diseño parque público en el Área Reservorio Cuenca Hídrica.**
- **Diseño y trabajo en conjunto Parque Industrial Liviano Acceso Sur.**

AGUNOS NUMEROS DEL DESARROLLO URBANO CONTEMPLADO EN EL CONVENIO URBANISTICO

GO

PLAZO DEL DESARROLLO: 30 AÑOS

DESARROLLOS INVOLUCRADOS:
2.400.000 M2 EN 30 AÑOS
80.000 M2 POR AÑO

6.000 LOTES ENSANCHE OESTE
210.000 M2 FOT DISTRITO 1

DESARROLLO EN TODA LA CIUDAD Y
NO SOLO EN LAS AREAS DE SIEMPRE

INVERSION EN OBRAS:

- **INFRAESTRUCTURA: 150.000.000 USD**
- **OBRAS DE PRIVADOS: 1.050.000 USD**

INVERSION TOTAL:

1.200 MILLONES DE USD

(2,4M m² x 500USD/m²)

INVERSION EN OBRAS:

- **INFRAESTRUCTURA: 150.000.000 USD**
- **OBRAS DE PRIVADOS: 1.050.000 USD**

INVERSION TOTAL:

1.200 MILLONES DE USD

DERRAME SOBRE LA ECONOMIA

OCUPACION PERMANENTE PROYECTADA(*):

- **1.200 TRABAJADORES DIRECTOS DE LA CONSTRUCCION OCUPADOS SIMULTANEAMENTE**
- **1.500 TRABAJADORES INDIRECTOS ADICIONALES**

**1.200 NUEVOS TRABAJADORES
DIRECTOS PERMANENTES**

(*) SEGUN DATOS CAMARA ARGENTINA CONSTRUCCION

DESARROLLOS INVOLUCRADOS:
2.400.000 M2 EN 30 AÑOS
80.000 M2 POR AÑO

6.000 LOTES ENSANCHE OESTE
180.000 M2 FOT DISTRITO 1

CASAS – AUTOCONSTRUCCION – ARQUITECTOS –
INGENIEROS – DESARROLLADORES – MATERIALES
DE CONSTRUCCION – FLETES - CONSUMO

**AREA ALCANZADA POR EL CONVENIO
458 HAS.**

**DESARROLLO INTEGRAL PARA TODOS
LOS ESTRATOS SOCIALES**

**REDUCCION DEL 86% DE LOS COSTOS
DE INCIDENCIA DEL SUELO**

FOMENTO AL ACCESO A LA VIVIENDA

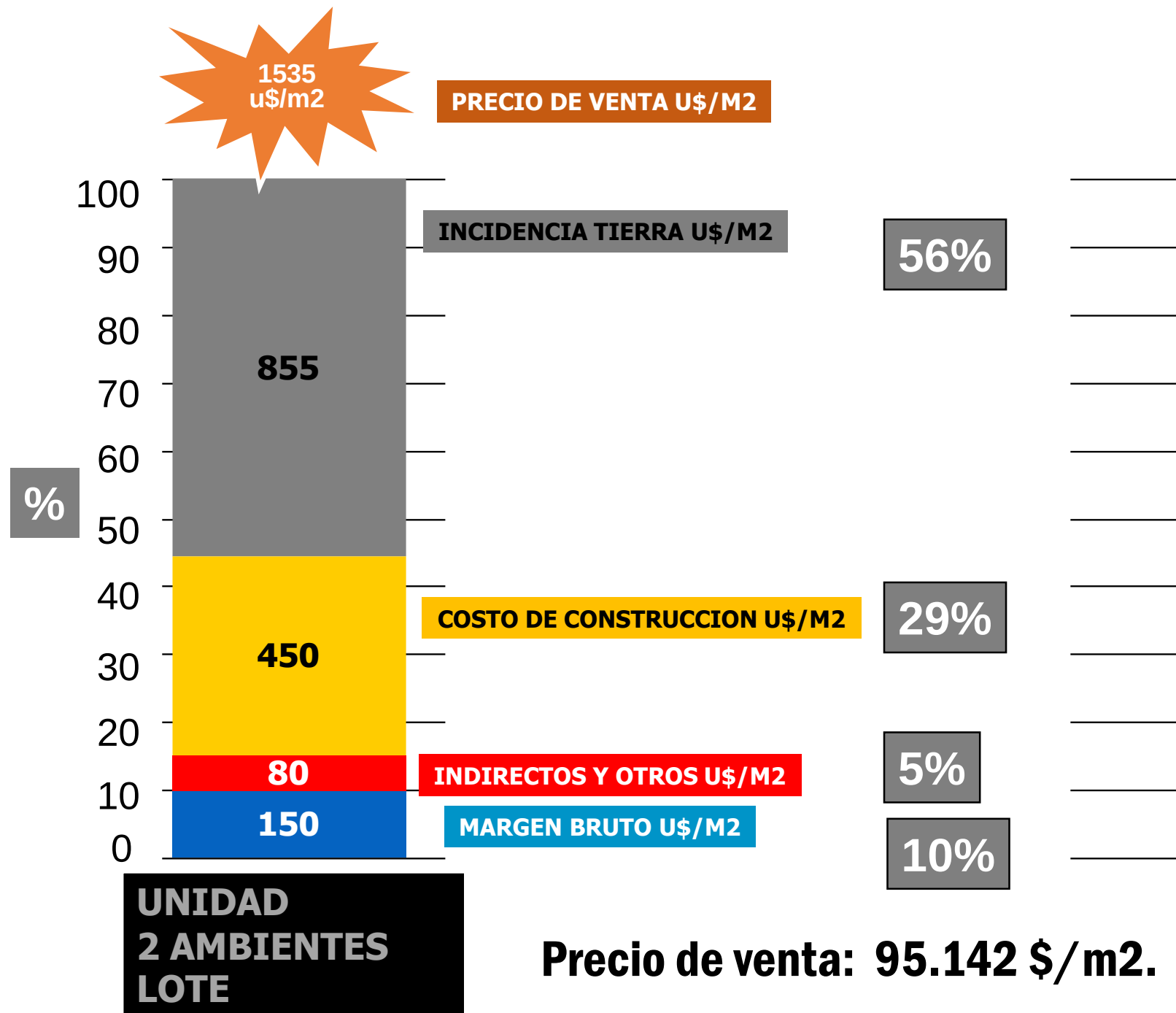
**BAJA A LA MITAD DEL COSTO DE
PRODUCCION DE LAS UNIDADES
HABITACIONALES**

CASO ACTUAL					
NUEVO MADRYN			62	\$/USD	
2 AMBIENTES					
SUPERFICIE UNIDAD	55	M2	USD/M2	\$	
COSTO TERRENO	47.000	USD	855	2.914.000	56%
COSTO CONSTRUCCION	37.400	USD	680	2.318.800	44%
COSTO TOTAL	84.400	USD POR UNIDAD	1.535	5.232.800	
			95.142	\$/M2	



DISTRIBUCION COSTOS

ANTES
CONVENIO
URBANISTICO



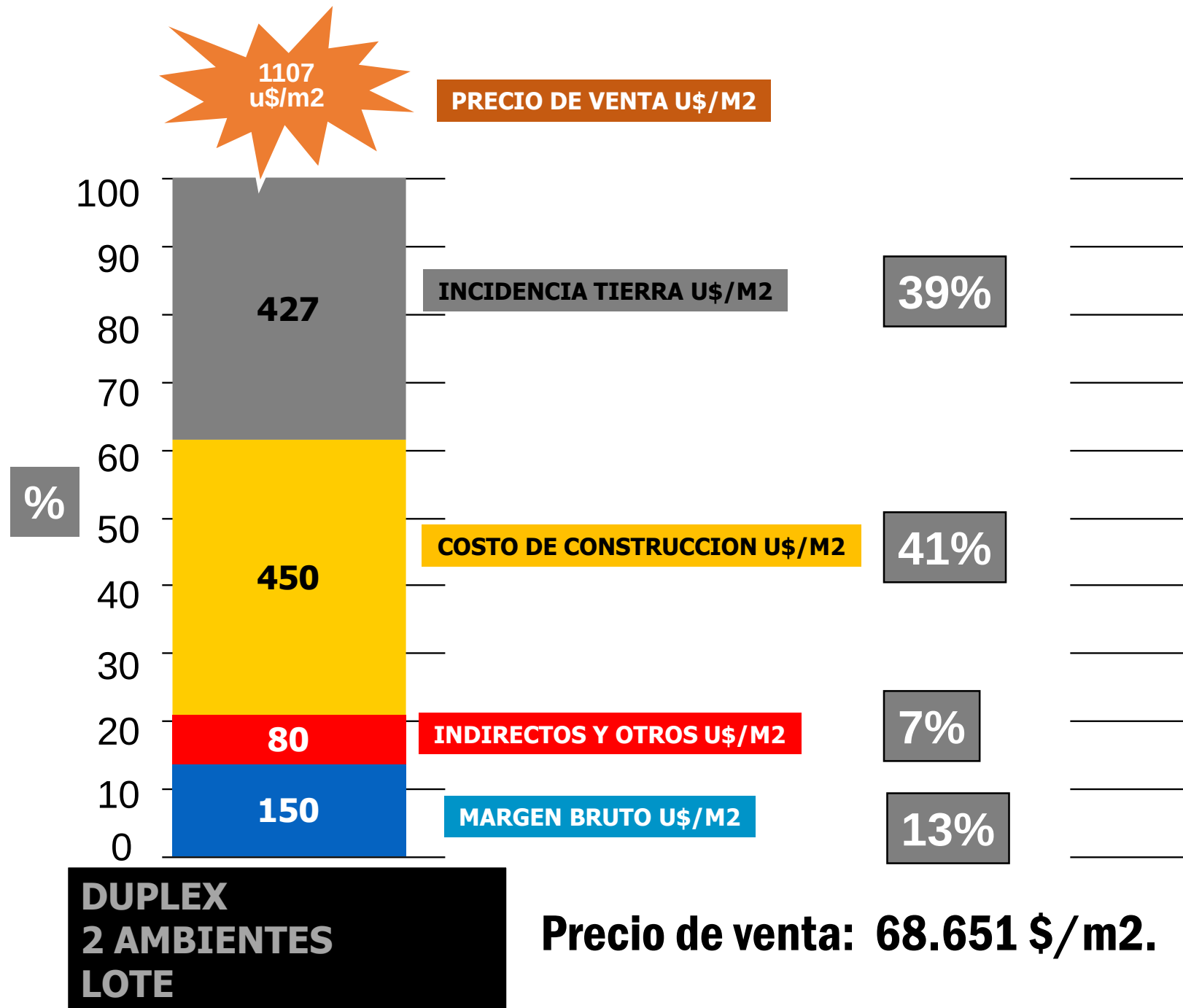
FACILITANDO EL ACCESO A LA VIVIENDA

CASO DUPLEX					
NUEVO MADRYN				62 \$/USD	
2 AMBIENTES					
SUPERFICIE UNIDAD	55	M2			
SUPERFICIE TOTAL (2 UN)	110	M2	USD/M2	\$	
COSTO TERRENO	47.000	USD	427	2.914.000	39%
COSTO CONSTRUCCION	74.800	USD	680	4.637.600	61%
COSTO TOTAL	121.800	USD			
COSTO POR UNIDAD	60.900	USD POR UNIDAD	1.107	3.775.800	
			68.651	\$/M2	



DISTRIBUCION COSTOS

DESPUES
CONVENIO
URBANISTICO



FACILITANDO EL ACCESO A LA VIVIENDA

CASO LOTE MULTIFAMILIAR								
NUEVO MADRYN								
TAMAÑO LOTE	400 M2							
FOT	2							
FOS	70%							
TOTAL CONSTRUCCION	800 M2							
ALTURA	15 MTS							
DISTRIBUCION	PB + 2 NIVELES							
PLANTA	M2	COMUNES	VENTA	UN	SUP. UN M2	TIPOLOGIA	USD	\$
PB	280	60	220	4	55	2 AMBIENTES	44.000	2.728.000
1P	280	60	220	4	55	2 AMBIENTES	44.000	2.728.000
2P	240	60	180	2	90	3 AMBIENTES	72.000	4.464.000
	800	180	620	10				

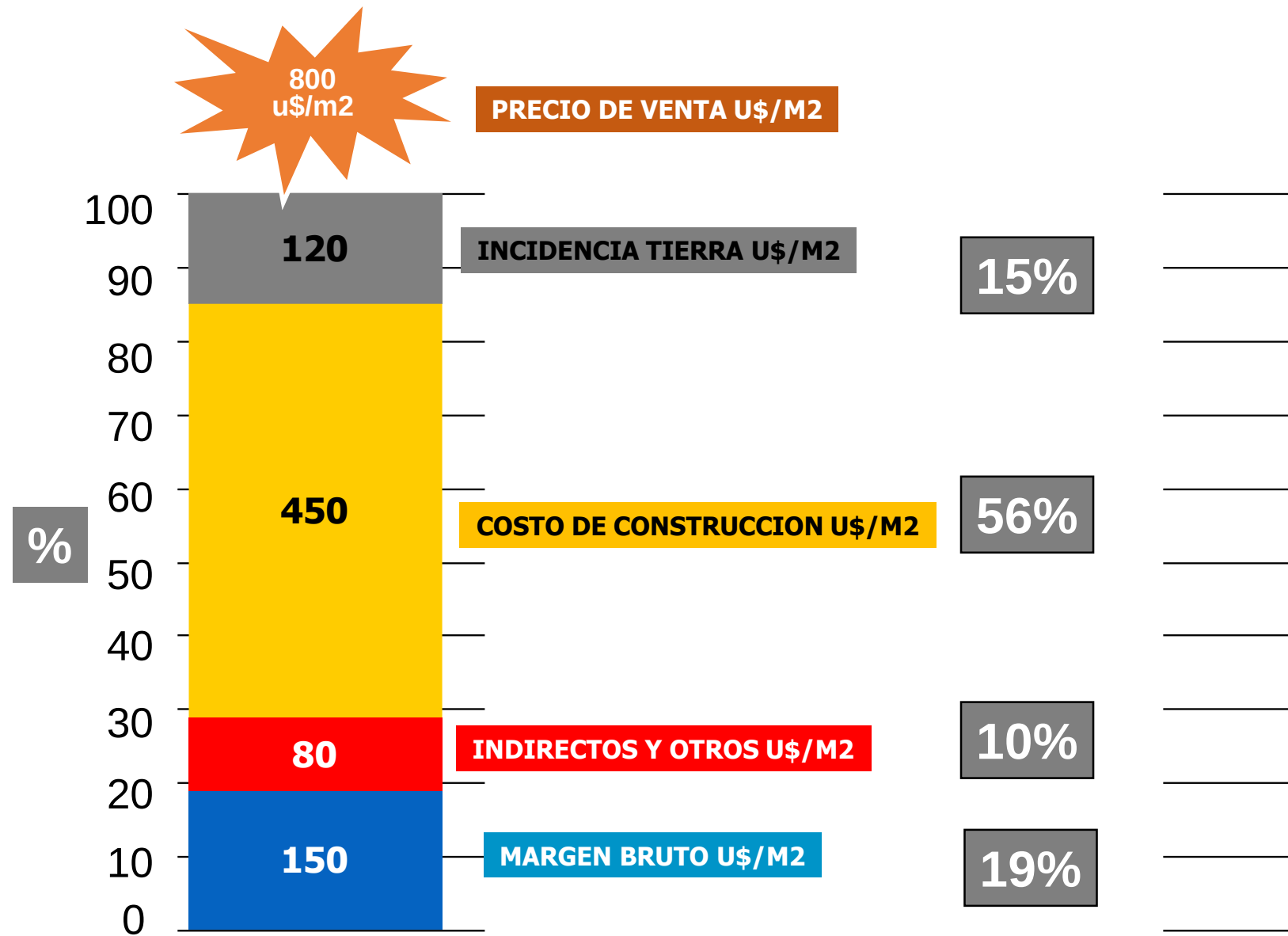


FACILITANDO EL ACCESO A LA VIVIENDA

DESARROLLO EN NUEVO MADRYN			62 \$/USD	
	USD/M2	\$		
PRECIO DE VENTA	800	49.600		
TIERRA	120	7.440	15%	
CONSTRUCCION	450	27.900	56%	
OTROS	80	4.960	10%	
MARGEN	150	9.300	19%	



DISTRIBUCION COSTOS



DESPUES
CONVENIO
URBANISTICO

DEPTO.
2 AMBIENTES
LOTE MULTIFAMILIAR

Precio de venta: 49.600 \$/m2.

GO

EVOLUCION DE COSTOS POR UNIDAD

BASE UNIDAD DE 2 AMBIENTES 55 M2

ACTUAL

CONSTRUCCION
SOBRE LOTE

\$ 5.232.800

56%

CON CONVENIO URBANISTICO

DUPLEX

\$ 3.775.800

39%

MULTIFAMILIAR

\$ 2.728.000

15%

COSTO TOTAL UNIDAD

INCIDENCIA DE LA TIERRA

- 28%

- 48%

GO

EVOLUCION DE COSTOS POR UNIDAD

BASE UNIDAD DE 2 AMBIENTES 55 M2

ACTUAL

CON CONVENIO URBANISTICO

**CONSTRUCCION
SOBRE LOTE**

DUPLEX

MULTIFAMILIAR

COSTO TOTAL UNIDAD

\$ 5.232.800

\$ 3.775.800

\$ 2.728.000

INCIDENCIA DE LA TIERRA

56%

39%

15%

- 28%

- 48%

2 X 1

FACILITANDO EL ACCESO A LA VIVIENDA

GO

POBLACION INVOLUCRADA:

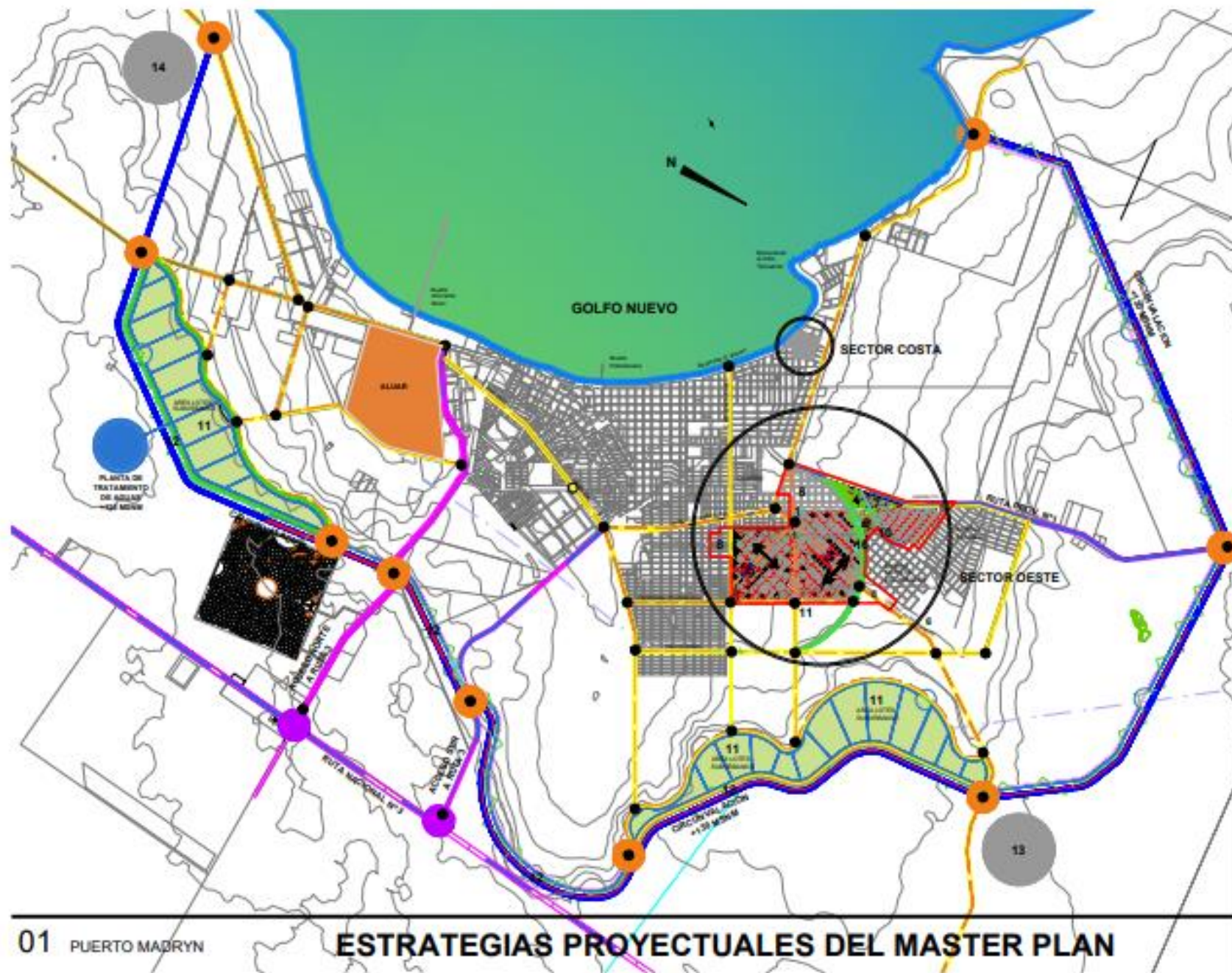
- NUEVO MADRYN: 60.000 HAB.**
- DISTRITO 1: 5.000 HAB.**
- DENSIDAD BRUTA PROMEDIO 150HAB/HA**

**ENTREGA DE TIERRAS AL
MUNICIPIO PARA 2.000 FAMILIAS**

10.000 NUEVOS PROPIETARIOS

IMPLANTACION DE AREAS A DESARROLLAR

GO



- 01- ÁREA CORPORATIVA.
- 02- CENTRO DE DESARROLLO TECNOLÓGICO.
- 03- CENTROS EDUCATIVOS Y DEPORTIVOS BARRIALES.
- 04- ÁREAS VERDES RECREATIVAS.
- 05- RESERVA PARA CIERRE ALUVIONAL BOSQUES DE ZONA SUR.
- 06- ACCESO CAMINO DE LOS PIONEROS.
- 07- POLO UNIVERSITARIO.
- 08- COMPLETAMIENTO DE TEJIDO URBANO.
- 09- ÁREA DE DESARROLLO INSTITUCIONES OFICINAS CLÍNICAS CENTRO COMERCIAL.
- 10- PARQUE LINEAL + PAISAJISMO SOBRE CAÑADONES EXISTENTES.
- 11- ÁREAS DE LOTES SUBURBANOS 2000 m² RIEGO POR DECLIVE DESDE PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS.
- 12- CORDÓN VERDE DE 100 m CANAL DE RIEGO.
- 13- ÁREA DE TRANSFERENCIA Y LOGÍSTICA DE CARGAS SUR.
- 14- ÁREA DE TRANSFERENCIA Y LOGÍSTICA MULTIMODAL NORTE.

- TRAMA VEHICULAR URBANA.
- EMPALME A RUTA NACIONAL N° 3.
- TRAMA VEHICULAR PRIMARIA CIRCUNVALACION +100 MSNM.
- ORIENTACION TRAMA URBANA N-S.
- ORIENTACION TRAMA URBANA E-O.

**NUEVO MADRYN
ENSANCHE OESTE**

NUEVO MADRYN



NUEVO MADRYN



- 01- ÁREA DE DESARROLLO CORPORATIVO.
- 02- CENTRO DE DESARROLLO TECNOLÓGICO.
- 03- CENTROS EDUCATIVOS Y CULTURALES BARRIALES.
- 04- PARQUE NUEVA MADRYN ÁREAS RECREATIVA.
- 05- RESERVA PARA CIERRE ALUVIONAL DISEÑO DE LAGUNAS Y PAISAJE.
- 06- ACCESO CAMINO DE LOS PIONEROS.
- 07- POLO UNIVERSITARIO DEPORTIVO Y DE SALUD.
- 08- BARRIO RESIDENCIAL EXCLUSIVO.
- 09- ÁREA DE DESARROLLO FINANCIERO INSTITUCIONES OFICINAS CENTRO COMERCIAL.
- 10- PARQUE LINEAL PASAJISMO ESTEPA PATAGÓNICA SOBRE CUENCAS DE CARADONES EXISTENTES.
- 11- ICONOS URBANOS- ARTE PATAGÓNICO.

AREA DE PROYECTO
Aproximadamente
3.720.780 m²

Sujeto a Mensura

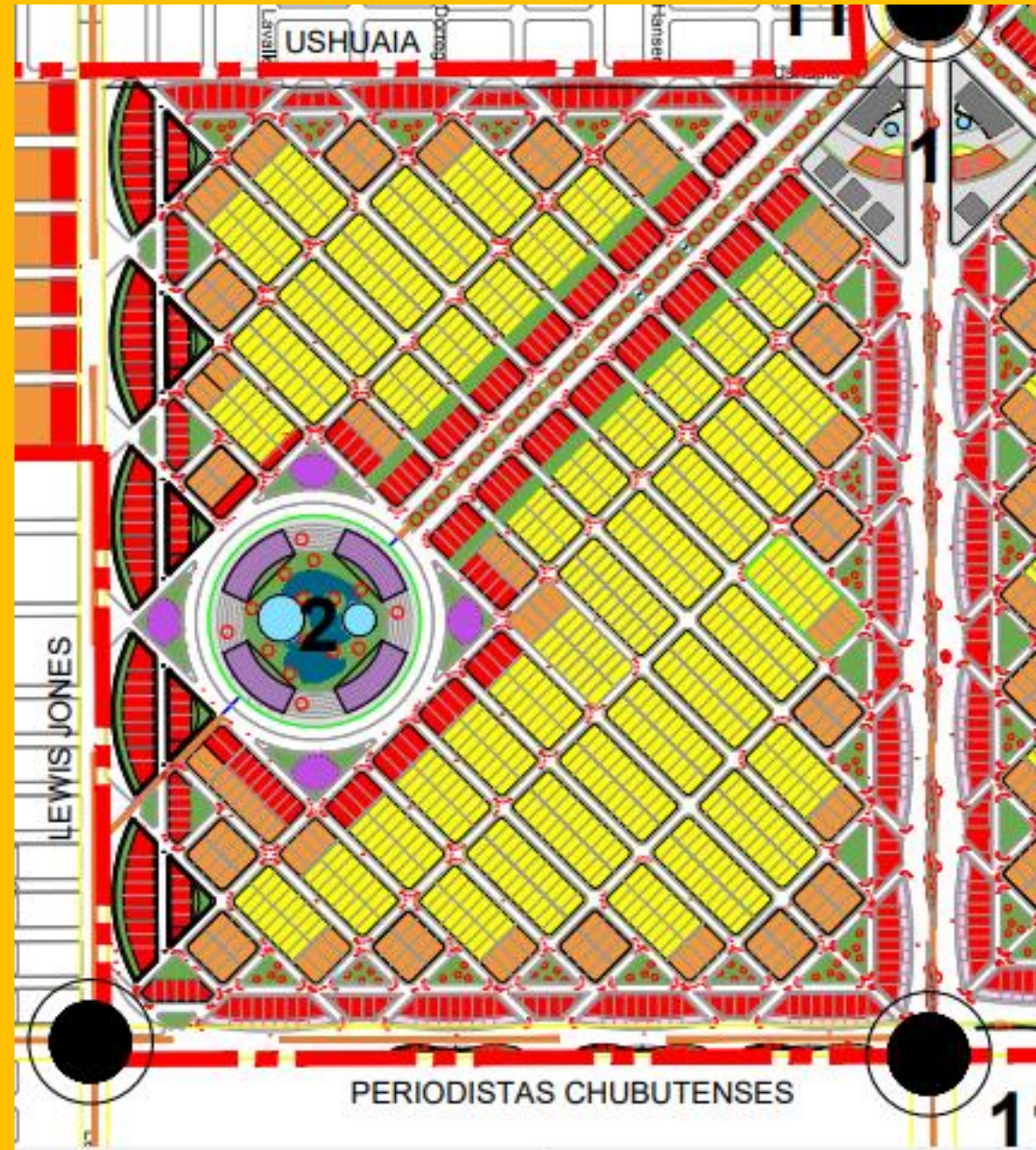
NUEVO MADRYN

TIPOLOGIA DE LOTES		DESCRIPCION
A	LOTE (30X12)	PB+ 2 NIVELES
B	LOTE (30X12)	PB + 3 NIVELES
C	LOTE (15X30)	PB + 3 / 4 NIVELES
D	LOTE (12.5 X35)	PB + 8 NIVELES BASAMENTO COMERCIAL
E	LOTE (13 X25)	PB + 5 NIVELES BASAMENTO COMERCIAL
F	LOTES (30X15)	PB+ 2 NIVELES
G	LOTES (33X20)	PB+ 2 NIVELES



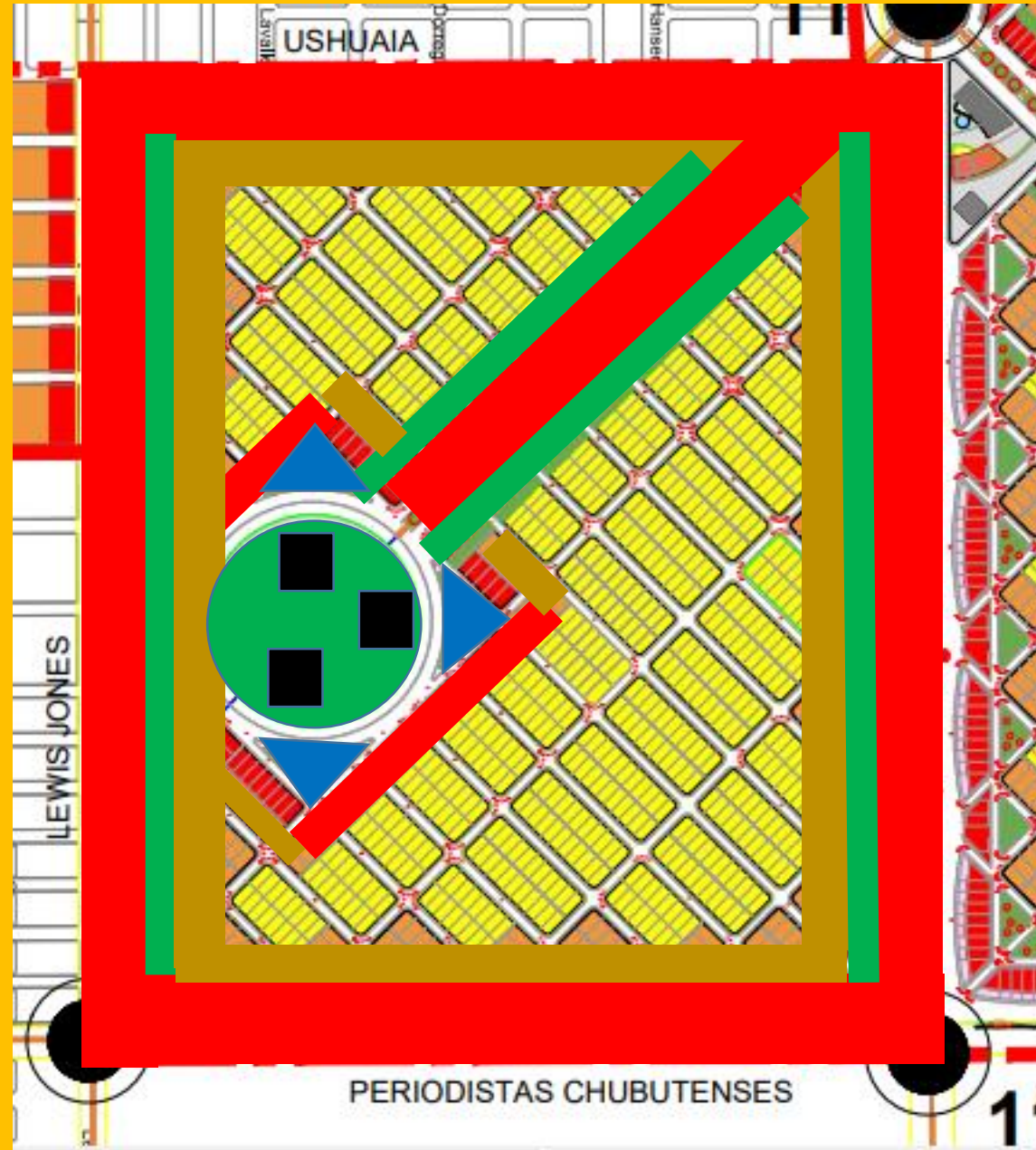
NUEVO MADRYN

DISTRIBUCION URBANA



NUEVO MADRYN

DISTRIBUCION URBANA



- UNIFAMILIARES
- OTROS EDIFICIOS
- MULTIFAMILIARES
- ESPACIOS VERDES
- CORREDORES COMERCIALES

IMAGENES DEL DESARROLLO URBANO A REALIZAR

NUEVO MADRYN



VISTA GENERAL

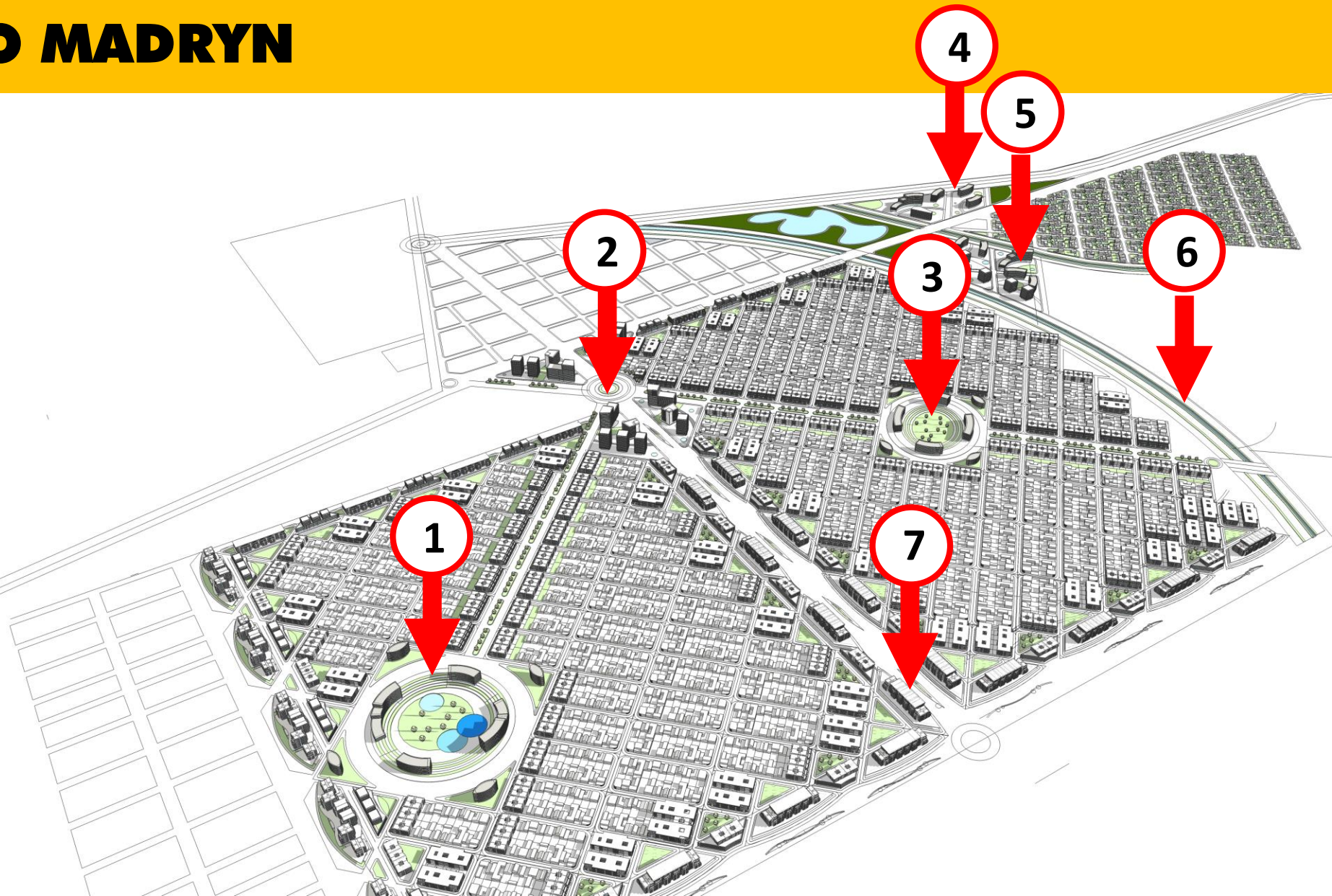
NUEVO MADRYN



VISTA GENERAL

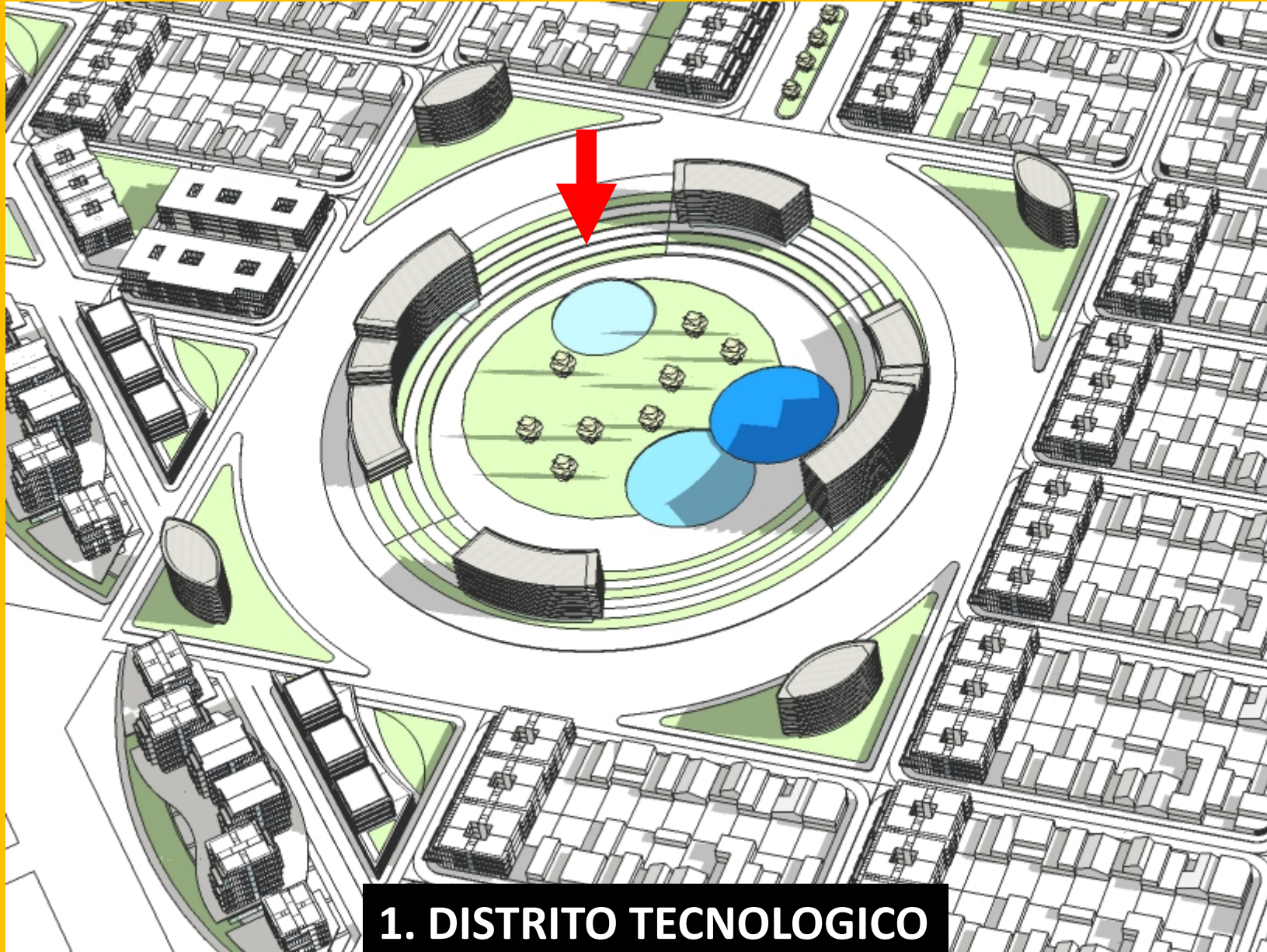
NUEVOS HITOS URBANOS

NUEVO MADRYN

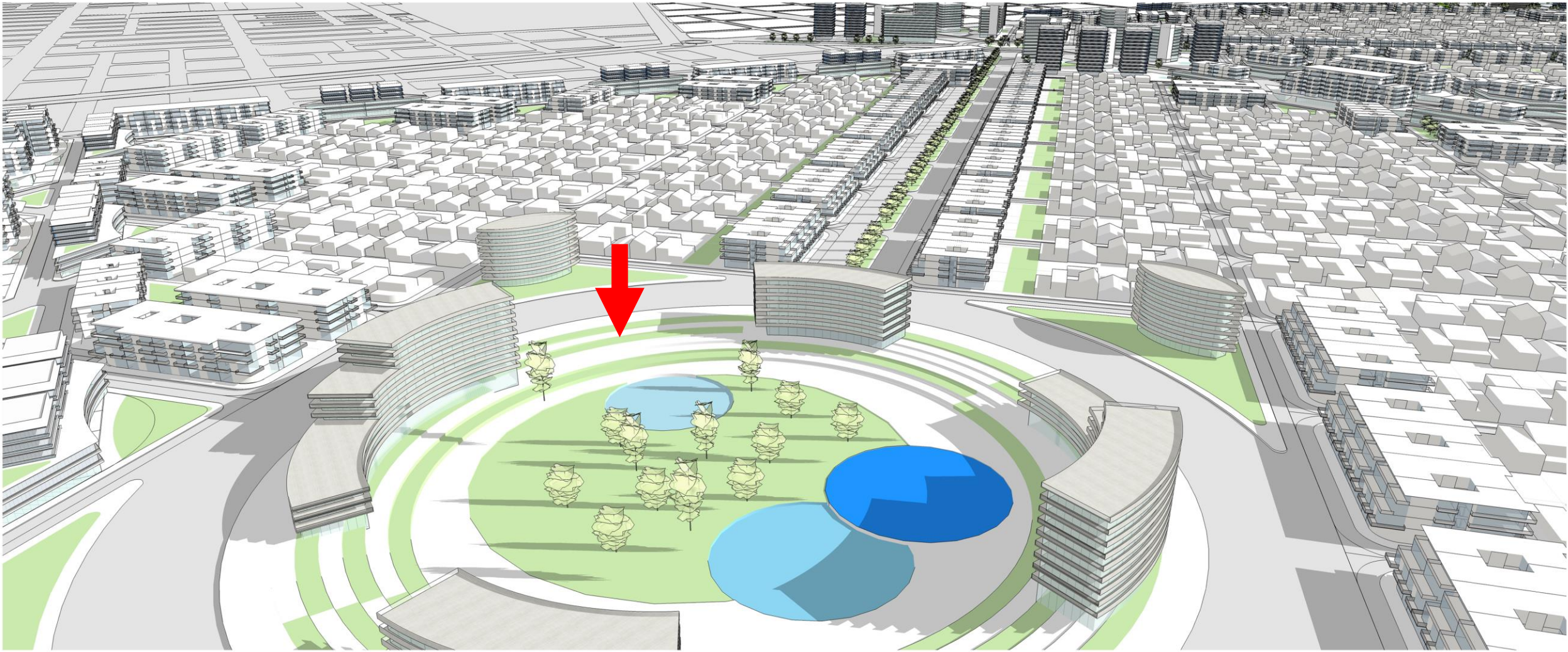


NUEVOS HITOS URBANOS

NUEVO MADRYN

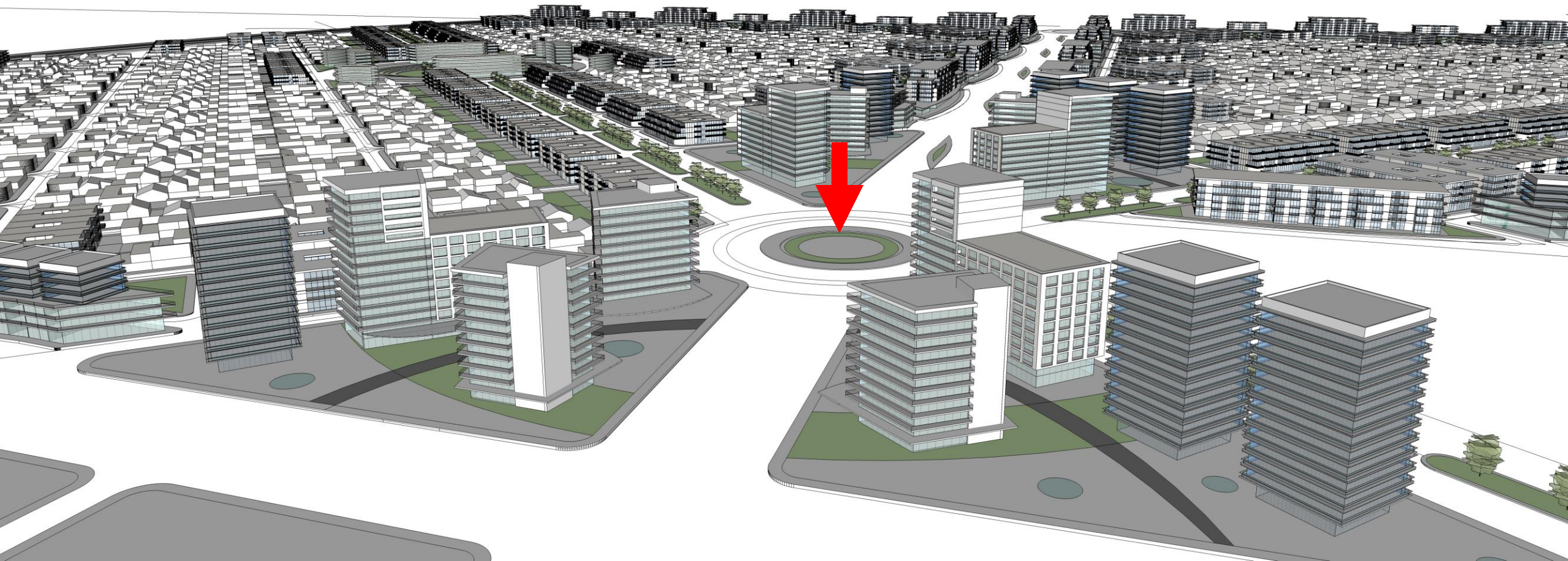


1. DISTRITO TECNOLÓGICO

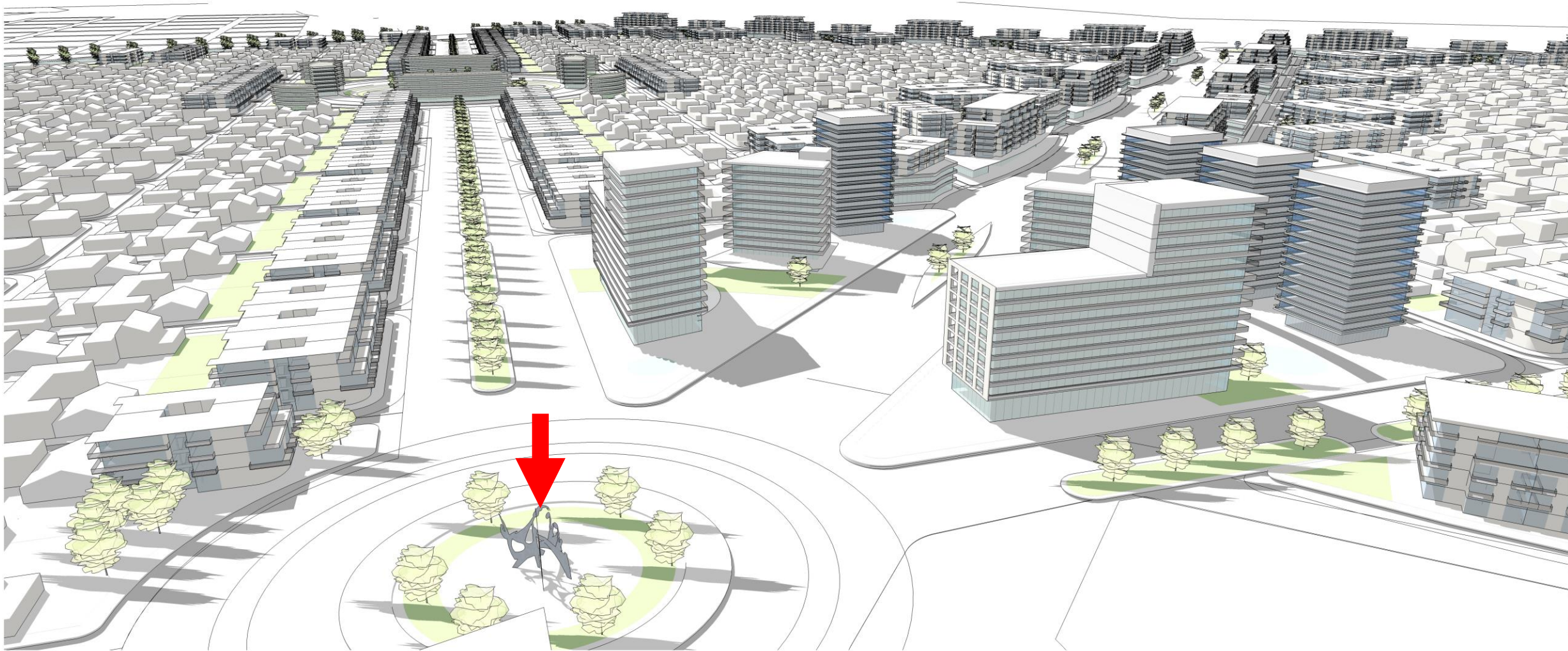


1. DISTRITO TECNOLÓGICO

NUEVO MADRYN

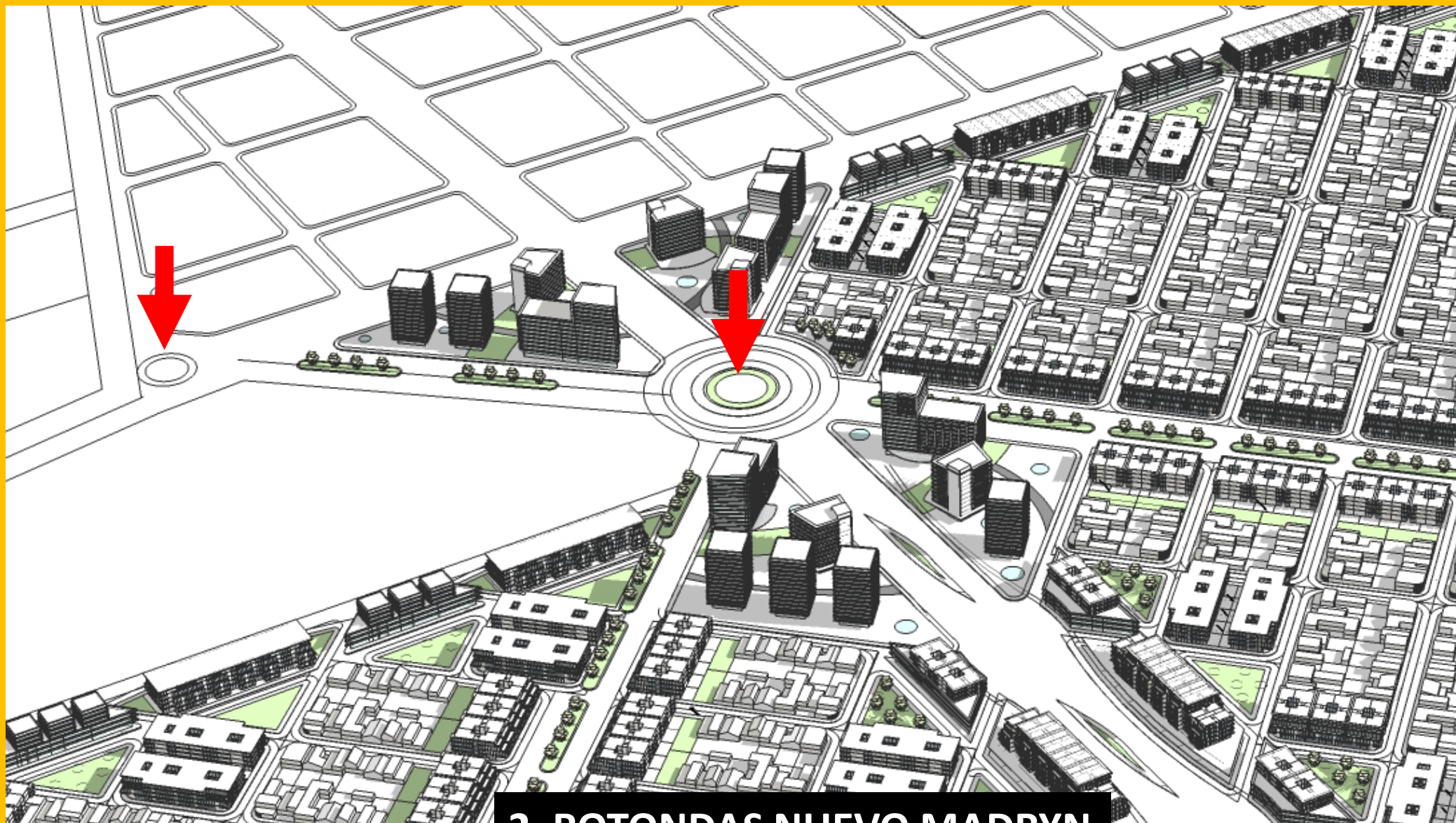


2. ROTONDAS NUEVO MADRYN



2. ROTONDAS NUEVO MADRYN

NUEVO MADRYN

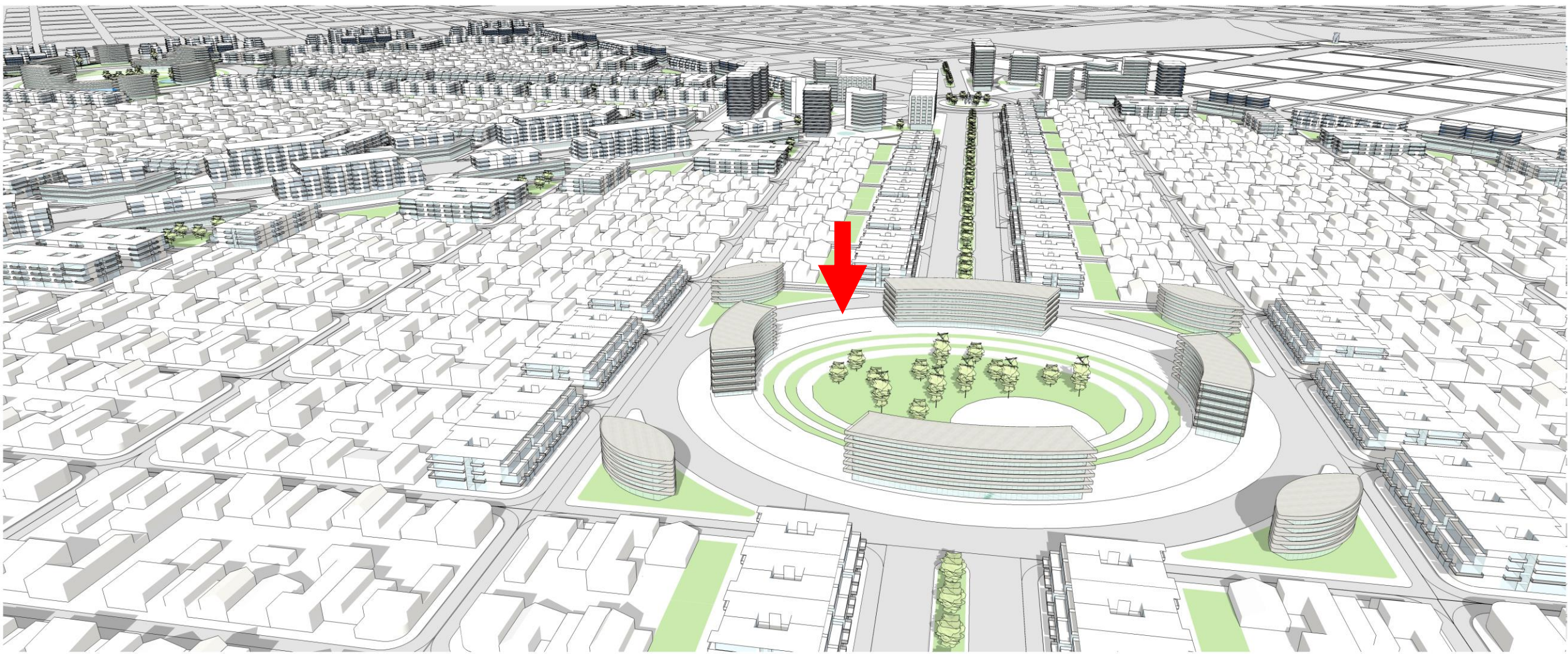


2. ROTONDAS NUEVO MADRYN

NUEVO MADRYN



3. CENTRO CIVICO



3. CENTRO CIVICO



4. POLO ACADEMICO Y SALUD

NUEVO MADRYN



5. CENTRO COMERCIAL

NUEVO MADRYN

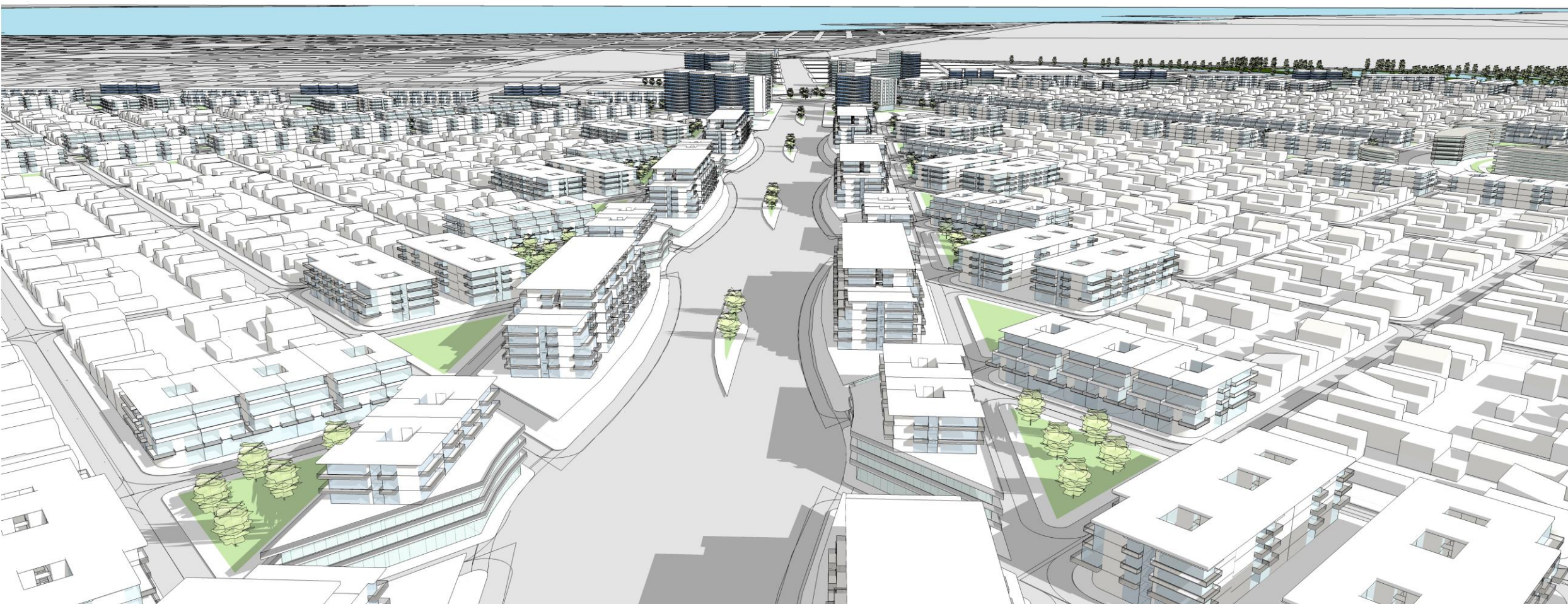


6. CORREDORES CAÑADONES

NUEVO MADRYN



7. CORREDORES COMERCIALES



7. CORREDORES COMERCIALES

EJEMPLOS DE EQUIPAMIENTO URBANO A INCORPORAR EN LOS NUEVOS HITOS

ESCULTURAS REALIZADAS POR ARTISTAS PLASTICOS



CIUDAD DE CORDOBA



CIUDAD DE CORDOBA



CIUDAD DE PINAMAR



CIUDAD DE PINAMAR



CIUDAD DE MAR DEL PLATA

DISTRITO 1 CIUDAD DE MAR

Desarrollo en Zona Sur

DISTRITO 1



DISTRITO 1



DISTRITO 1



DISTRITO 1

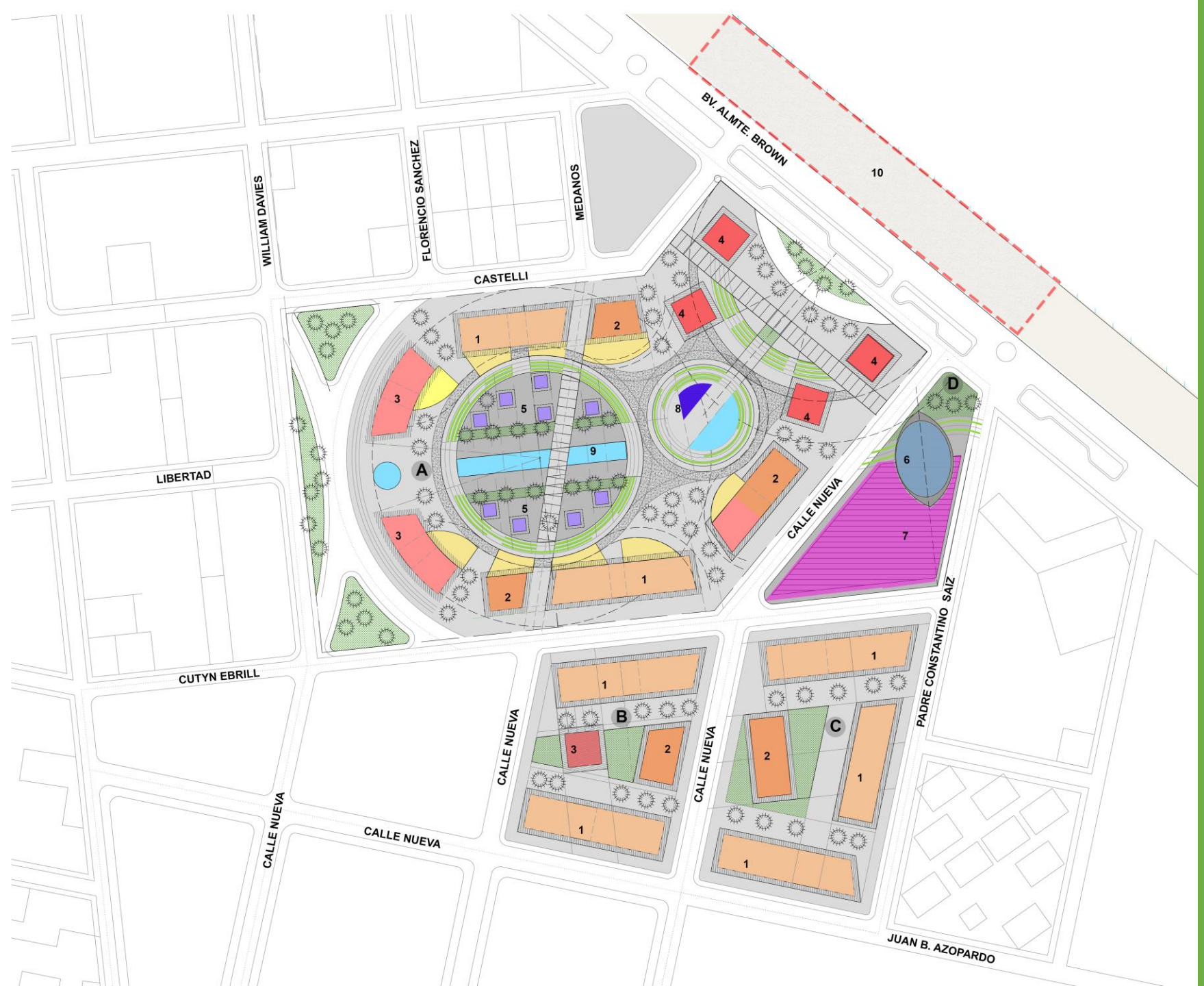


AREA A DESARROLLAR

DISTRITO 1

Ciudad de Mar

-  BASAMENTO COMERCIAL
- 1.  DENSIDAD BAJA 5 NIVELES
- 2.  DENSIDAD MEDIA 10 NIVELES
- 3.  DENSIDAD INTERMEDIA 15 NIVELES
- 4.  DENSIDAD ALTA 20 NIVELES
- 5.  LOCALES GASTRONOMICOS Y DE SERVICIO
- 6.  TORRE CORPORATIVA
- 7.  CENTRO COMERCIAL
- 8.  CENTRO CULTURAL
- 9. PLAZA CIVICA
- 10. INTERVENCION COSTERA



IMAGENES DEL DESARROLLO URBANO A REALIZAR

DISTRITO 1

Ciudad de Mar



VISTA GENERAL

DISTRITO 1

Ciudad de Mar



VISTA GENERAL

DISTRITO 1

Ciudad de Mar



VISTA GENERAL – FRENTE COSTERO

DISTRITO 1

Ciudad de Mar



VISTA GENERAL – FRENTE COSTERO

DISTRITO 1

Ciudad de Mar

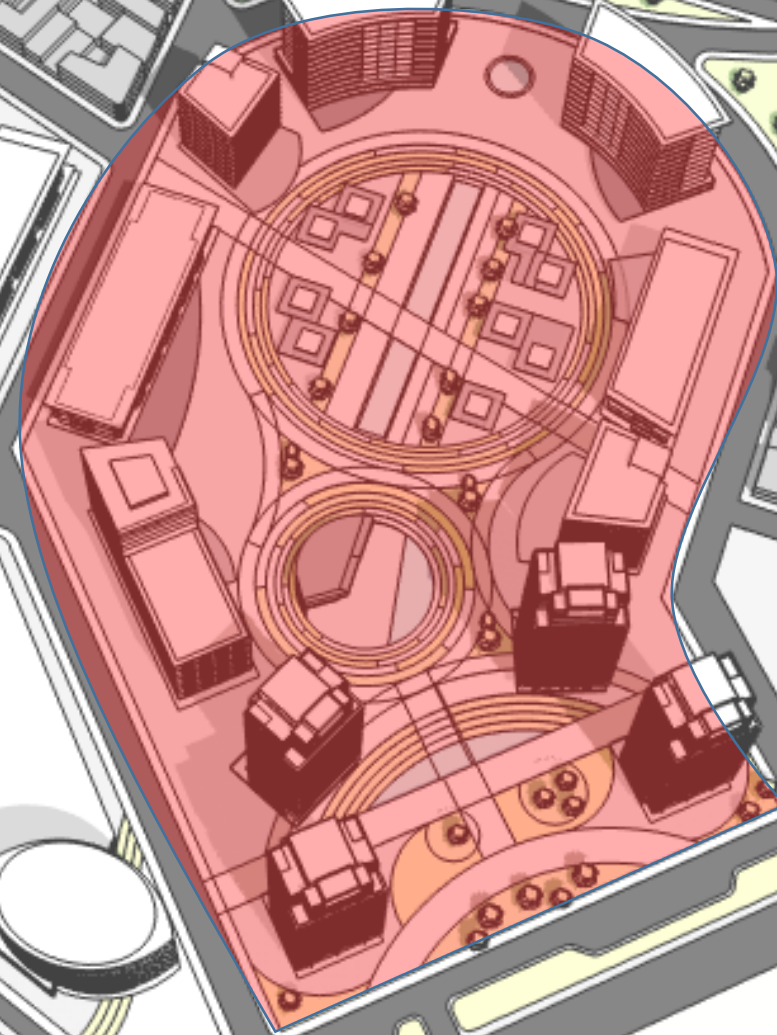


VISTA GENERAL – FRENTE COSTERO

**PARQUE CENTRAL A
INCORPORAR AL USO PUBLICO**

DISTRITO 1

Ciudad de Mar

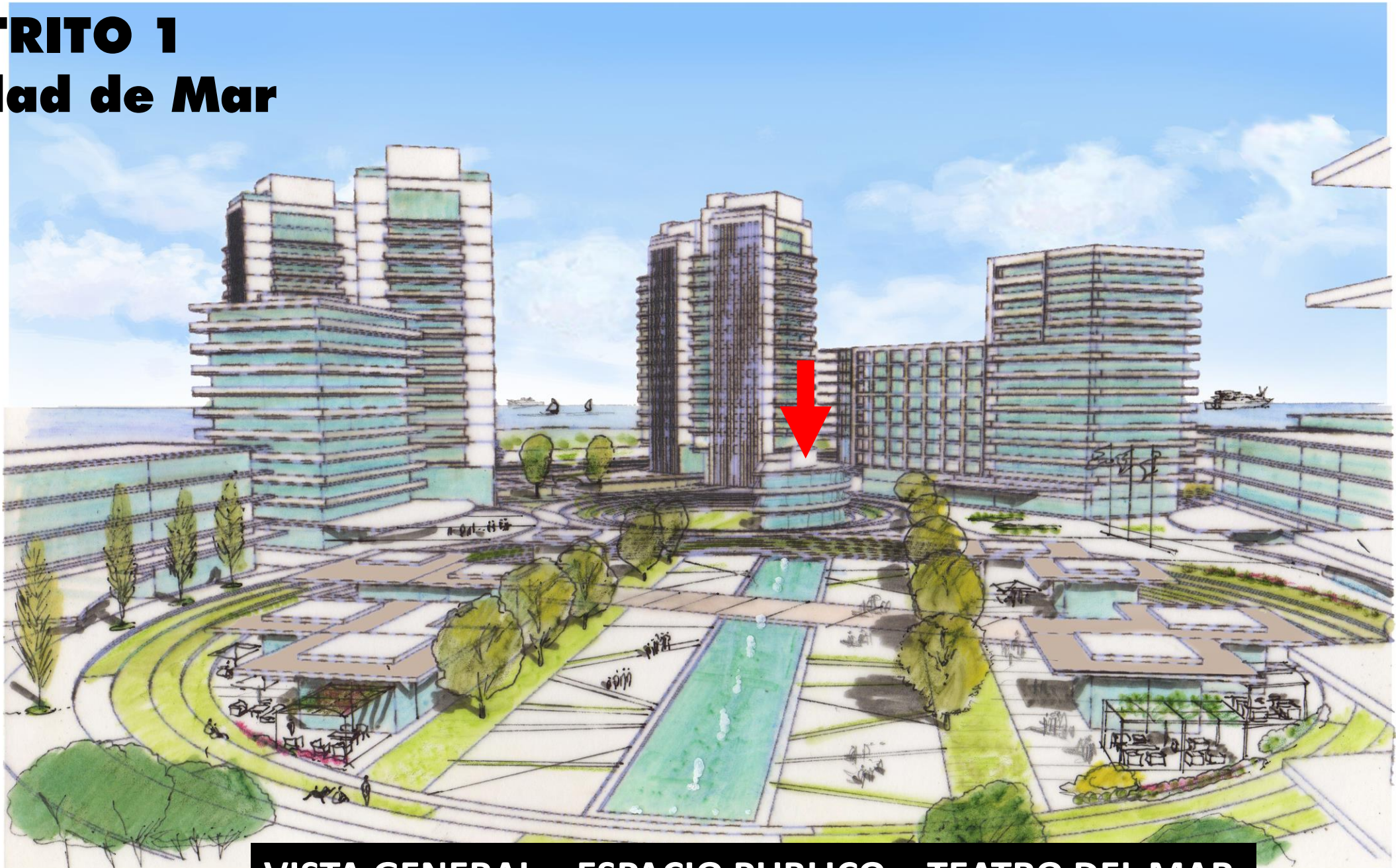


PARQUE CENTRAL

DESARROLLO TEATRO DEL MAR

DISTRITO 1

Ciudad de Mar



VISTA GENERAL – ESPACIO PUBLICO – TEATRO DEL MAR

DISTRITO 1

Ciudad de Mar

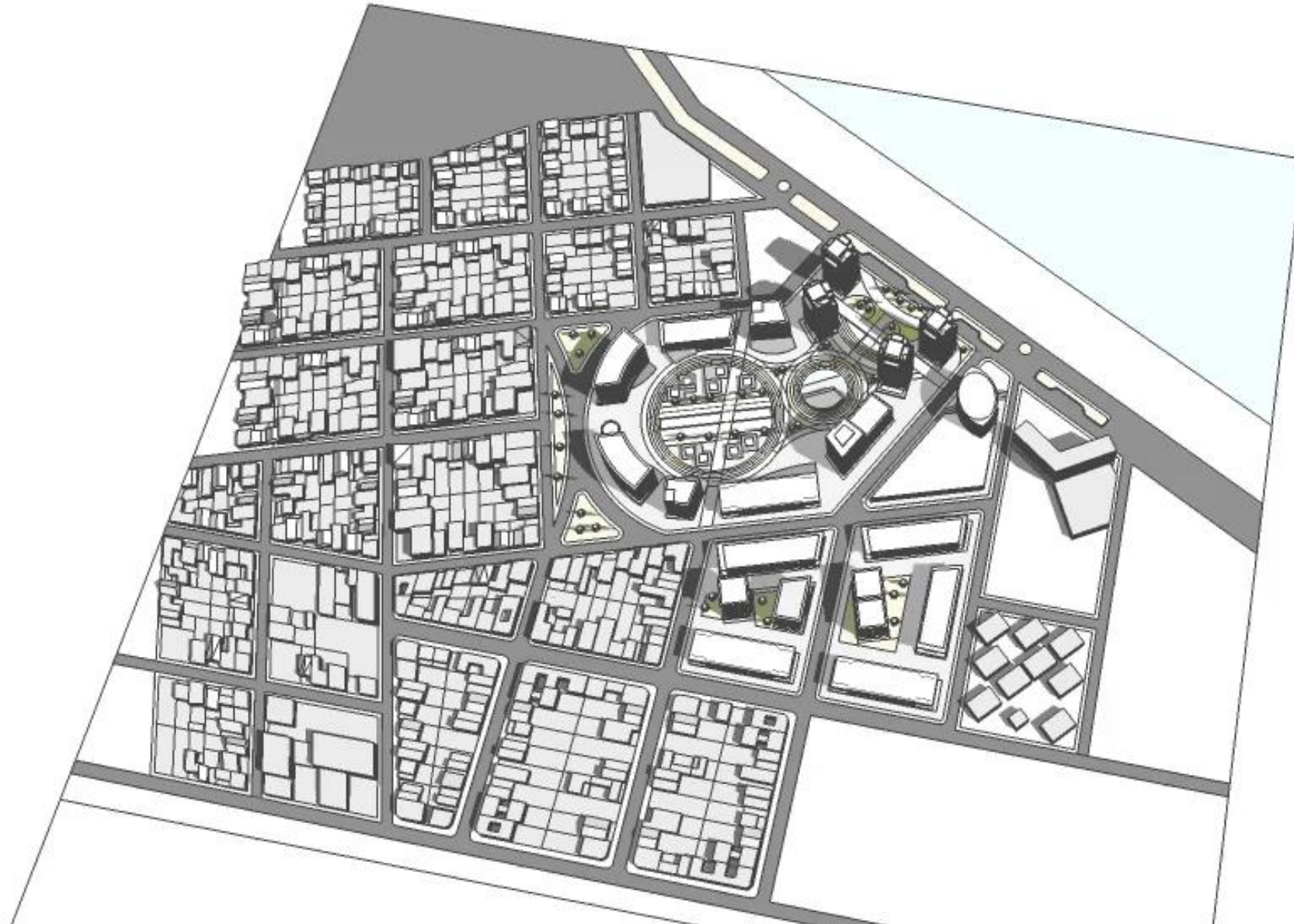


ESPACIO PUBLICO – TEATRO DEL MAR

**PUESTA EN VALOR CORREDOR
COSTERO RAYENTRAY-JENKINS**

ANALISIS SOLAR: IMPACTO 0 SOMBRAS SOBRE LAS PLAYAS

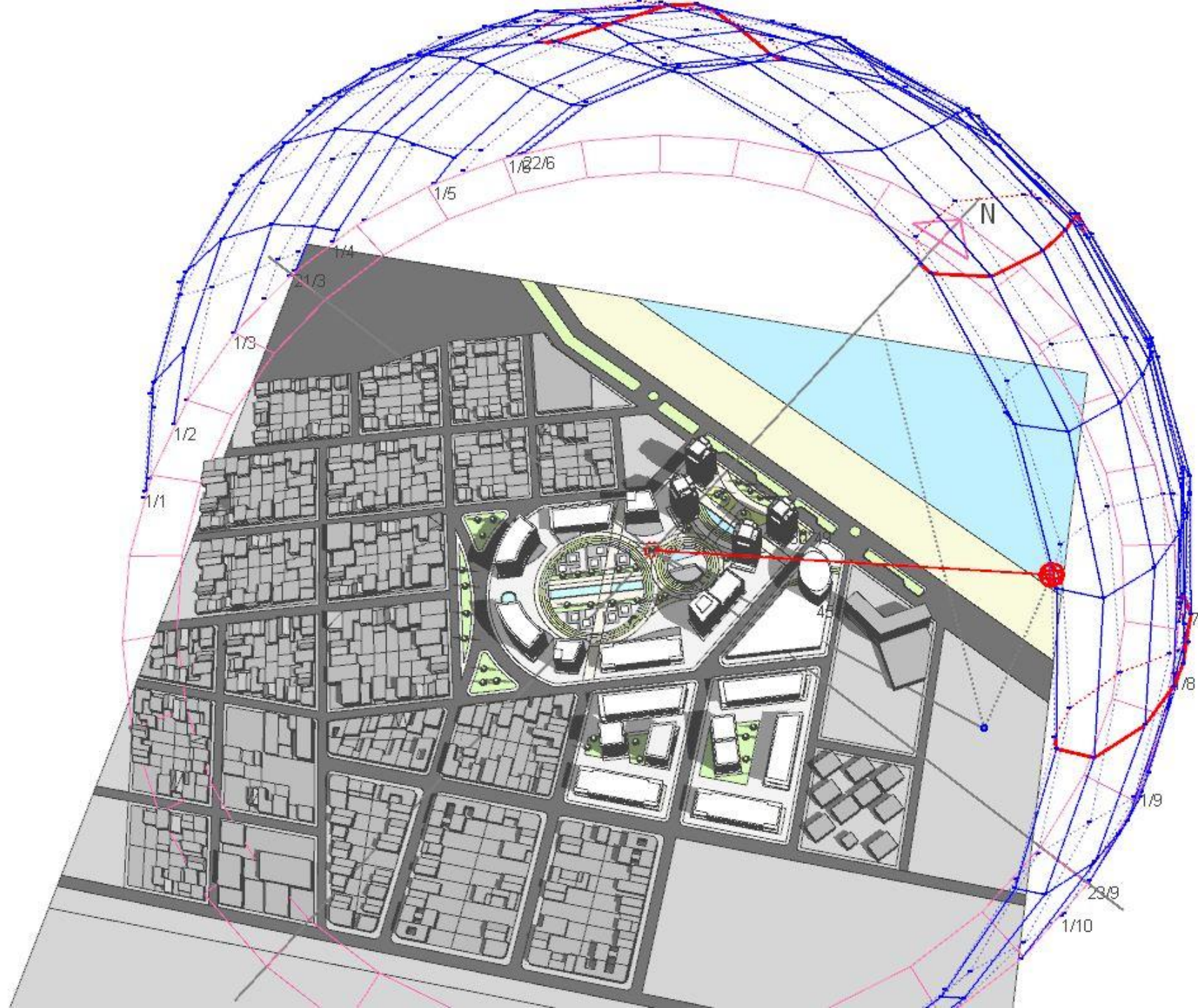
ANALISIS SOLAR: VERANO



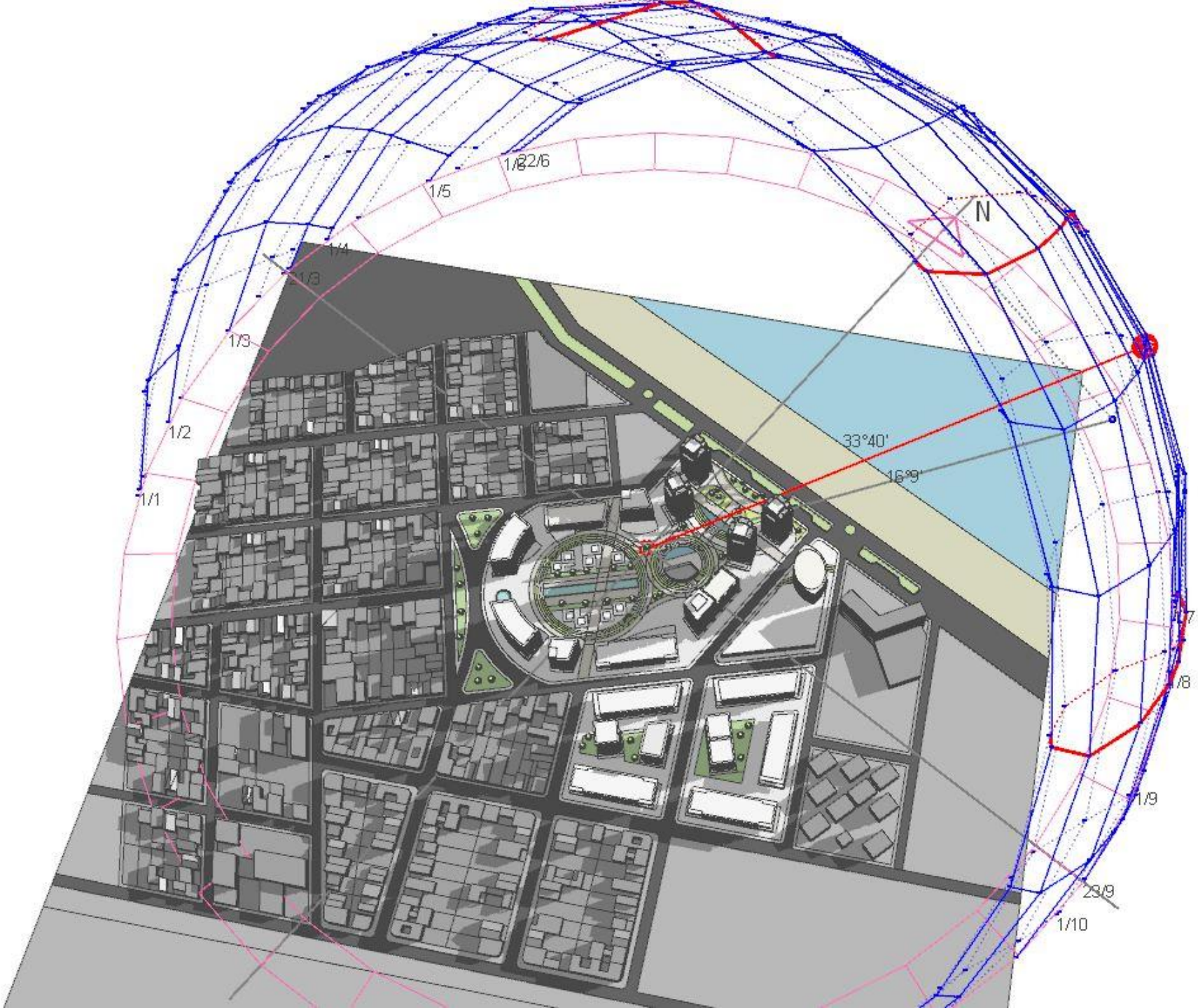
ANALISIS SOLAR: INVIERNO



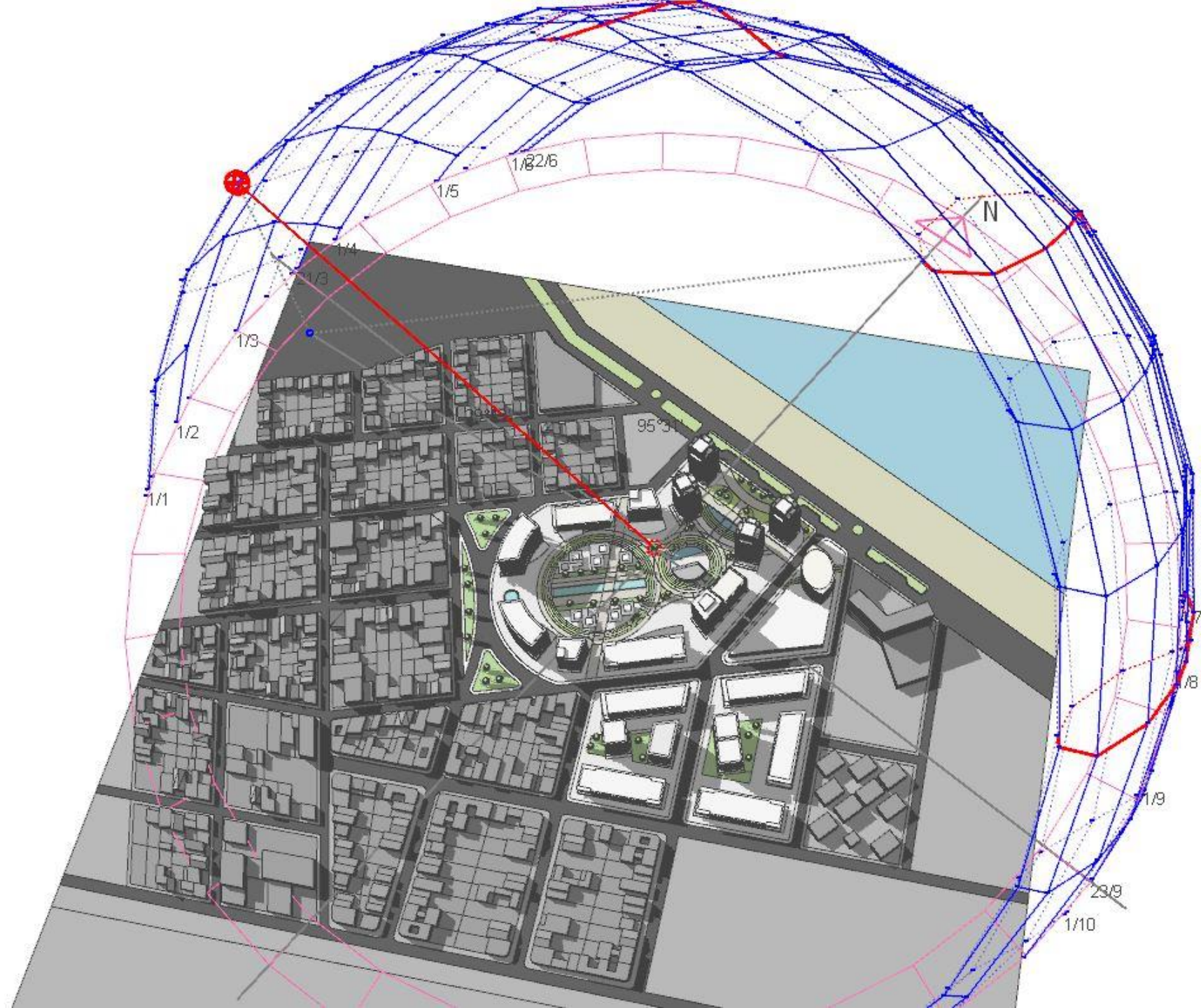
City: Biedma, Chubut
Day: 21-12-2019
Time: 10h-0'



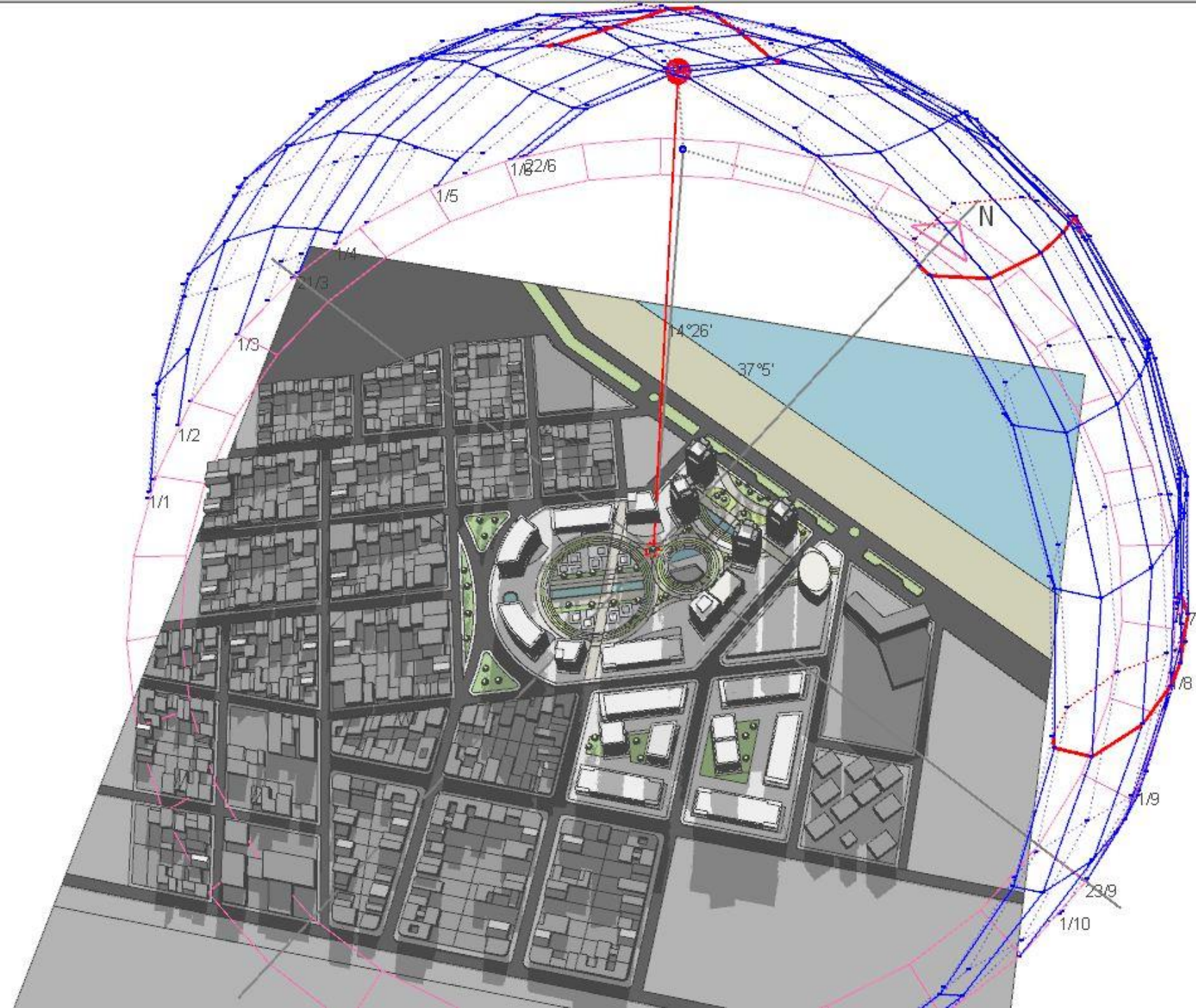
City: Biedma, Chubut
Day: 21-6-2019
Time: 11h-0'



City: Biedma, Chubut
Day: 21-12-2019
Time: 18h-0'



City: Biedma, Chubut
Day: 21-6-2019
Time: 16h-0'



IMAGENES COMPARABLES DE OTROS DESARROLLOS

GO

DISTRITO 1

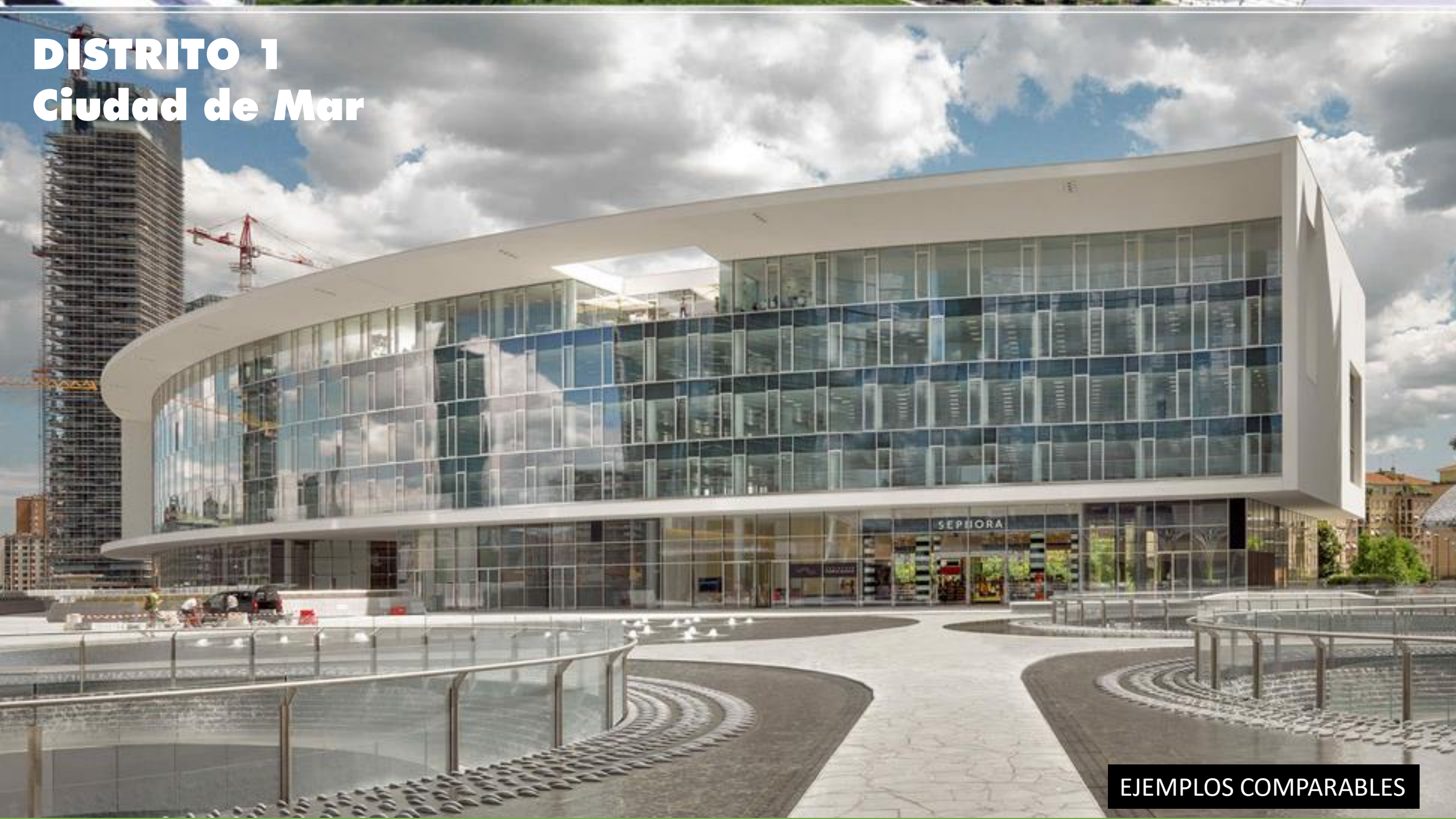
Ciudad de Mar



EJEMPLOS COMPARABLES

DISTRITO 1

Ciudad de Mar



EJEMPLOS COMPARABLES

DISTRITO 1

Ciudad de Mar



EJEMPLOS COMPARABLES

DISTRITO 1

Ciudad de Mar



EJEMPLOS COMPARABLES



EJEMPLOS COMPARABLES



EJEMPLOS COMPARABLES



EJEMPLOS COMPARABLES



EJEMPLOS COMPARABLES



EJEMPLOS COMPARABLES



EJEMPLOS COMPARABLES



EJEMPLOS COMPARABLES



EJEMPLOS COMPARABLES



EJEMPLOS COMPARABLES



EJEMPLOS COMPARABLES



EJEMPLOS COMPARABLES



EJEMPLOS COMPARABLES



EJEMPLOS COMPARABLES



EJEMPLOS COMPARABLES



EJEMPLOS COMPARABLES



EJEMPLOS COMPARABLES

INDICADORES URBANISTICOS

GO

Nuevo Madryn (Ensanche Oeste)										
USO	TAMAÑO M2	DENSIDAD HAB/HA	FOS (%)	FOT	ALTURA (MTS)	RETIRO DE FRENTE (MTS)	LOTES	UNIDADES	HABITANTES	CONSTRUCCION
Residencial unifamiliar	360	150	60	1	9	3	4200	4.200	8.336	907.200
Residencial multifamiliar	400	250	70	2	15	3	900	7.200	30.336	720.000
Residencial Exclusivo	500	200	70	1,5	9	3	900	300	1.680	675.000
Corredores comerciales	450	350	100	2,5	15	no	30	4.500	20.512	33.750
Oficinas	600		70	2,5			30	400		45.000
Edificios alta densidad	600		70	2,5			20	600		30.000
								17.200	60.864	2.410.950

Distrito Costa (SUR)											
SECTOR	USO	TAMAÑO	DENSIDAD	FOS (%)	FOT	ALTURA	RETIRO DE FRENTE		UNIDADES	HABITANTES	CONSTRUCCION
1.	Residencia baja densidad	11.533	250	50	2	15	3		417	1.250	28.833
2.	Residencia media densidad	27.846	400	60	3	30	3		400	1.200	83.537
3.	Mixto residencia comercio	12.466	250	70	2,5	26	3		267	800	31.164
4.	Residencia alta densidad	12.625	800	40	4	70	6		400	1.200	44.188
5.	Centro Recrativo Cultural	2.500									1.500
6.	Edificio Corporativo		400	40	3	30	3		100	400	
7.	Centro Comercial **	10.360		100	3	13	3				31.080
		77.329							1.584	4.850	220.300
	PASEO COSTERO	12.500	* Proyecto especial de espacio público integrado a locales de gastronomía (Superficie 2.500 M2) y culturales Superficie a definir según proyecto).								
		89.829							Las densidades corresponden a densidades brutas		
						En el distrito Costa los porcentajes destinados a espacios verdes y reservas fiscales ya fueron cedidos					
							*** Superficie comercial (Area locativa y comercial 20.000 m2)				

ANEXOS

GO

GENERACION EMPLEO DIRECTO

TOTAL CONSTRUCCION	2.410.950	M2			
RITMO ANUAL (30 AÑOS)	80.365	M2	200 M2 POR OPERARIO AÑO		
OPERARIOS PERMANENTES	1.072		1.200	M2	
			24	MESES	
		EQUIPO OBRA	8	OPERARIOS	
			50	M2/MES 6 OPERARIOS	
			6	M2/MES 1 OPERARIO	
			80.365	M2 AÑO	
			6.697	M2 MES	
			1.072	OPERARIOS MES	

DESARROLLO PRIMERA ETAPA

PRIMERA ETAPA	36 MESES				
	CANTIDAD	M2	M2 TOTAL	JS/M2 O UN	USD
ENSANCHE OESTE					
LOTES UNIFAMILIARES	72	150	10.800	45.000	6.750.000
DESARROLLOS	15	1.200	18.000	98.640	1.479.600
	CANTIDAD	M2	US/M2 O UN.	JS/M2 O UN	USD
DISTRITO 1					
TORRE A	1	8.000	8.000	625	5.000.000
MEDIA DENSIDAD B	1	6.000	6.000	300	1.800.000
CONDOMINIO C	4	1.500	6.000	270	1.620.000
	93		48.800		16.649.600

WWW.GUSTAVOORTOLA.COM



GUSTAVO@ORTOLA.COM



@GORTOLA



@GOREALESTATEARG

