



HENKEL ARGENTINA S.A.

Estudio de Factibilidad
Intervención total del predio

Edificio Avellaneda 1357/59
San Isidro – Pcia. de Bs. As.



● La locación

El inmueble se encuentra ubicado en la localidad de San Isidro – Pcia. de Buenos Aires, a 28 km aproximadamente del centro de la Ciudad Autónoma de Bs. As.



Ubicado a 10` de la
Estación San Isidro del
Ferrocarril línea Mitre, del
centro comercial
Unicenter y del
Hipódromo de San Isidro.



A 500 metros de las
Avenidas Rolón e Int.
Tomkinson



En la manzana comprendida entre las calles
Avellaneda – San José – O'Higgins – Billinghamurst –
con acceso por la calle Avellaneda N° 1357/59 – y
por O'Higgins N° 1444/52.

Ficha parcelaria

Sup. Terreno = 1979.99 m²

Sup. Construída Total = 1490.97 m²

F.O.S. (Factor Ocupación Suelo) 0.5

F.O.T. (Factor Ocupación Total) 1.2

Superficie Construída Total Permitida = 2375.98 m²



● El inmueble

Se trata de un conjunto compuesto por 4 edificios de diferentes características edilicias.

Edificios A y B – compuestos por dos volúmenes de planta baja y primer piso, separados entre sí por una calle interior, y vinculados a través del segundo nivel. El mismo cuenta con una superficie cubierta de 1162 m². Actualmente alberga usos de oficinas, laboratorios y depósitos.



● El inmueble

Edificio C – corresponde a un local de 138 m² - adyacente al edificio A – cubierto por techo parabólico – el que actualmente se utiliza como estacionamiento cubierto, albergando 5 cocheras – al que se accede tanto desde la calle Avellaneda, como de la calle O'Higgins.



● El inmueble

Edificio D – corresponde a un local de 40 m2 - ubicado en el área posterior al edificio B – con acceso independiente – albergando actualmente el taller de mantenimiento edilicio.



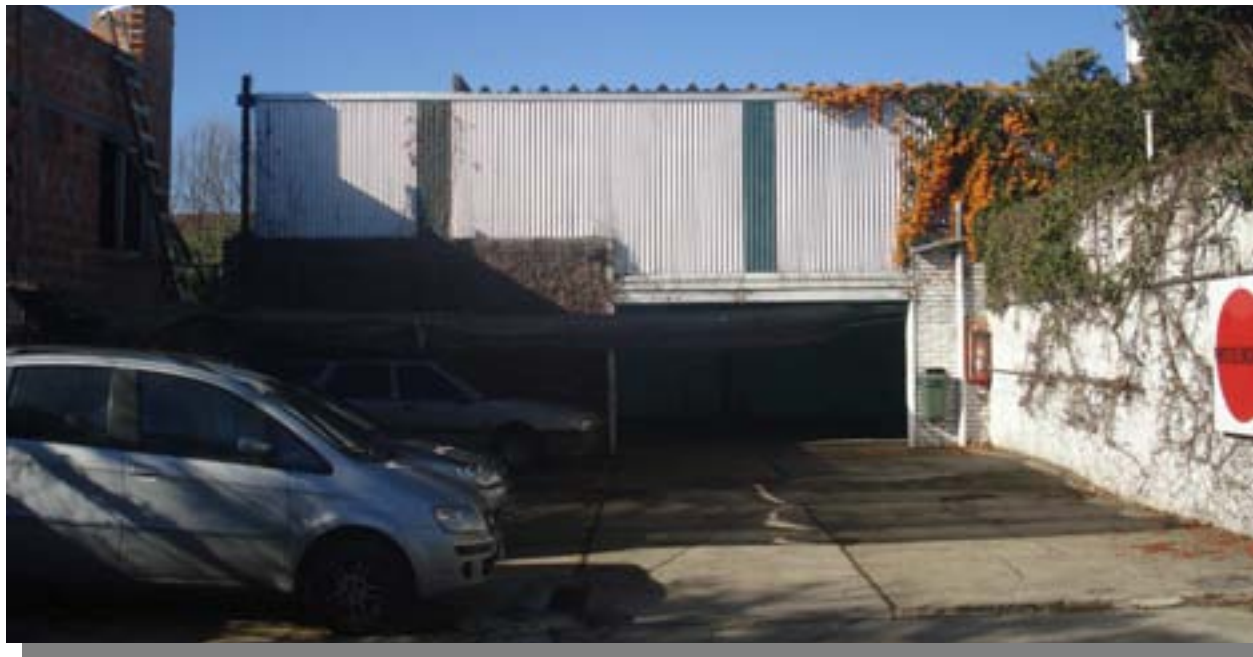
● El inmueble

Edificio E – corresponde a un edificio de vivienda unifamiliar, con acceso desde la calle O'Higgins N° 1444/52, con una superficie de 90 m², la que ha sido modificada a fin de ser utilizada como comedor de empleados de la compañía.



● El inmueble

Estacionamiento descubierto – se ubica adyacente al comedor, con acceso desde la calle O'Higgins, actualmente cuenta con una capacidad para 10 automóviles.



● Relevamiento edilicio/ Usos

Planta Baja

Edificio A – Oficinas/ Depósito – 359.5 m²

Edificio B – Oficinas/ Laboratorio/ Depósito – 238.96 m²

Edificio C – Cocheras cubiertas – 138.03 m²

Edificio D – Taller mantenimiento – 39.2 m²

Edificio E – Comedor/ Cocina – 91.15 m²

Area F – Semicubierto sobre calle interna – 61.30 m²

TOTAL = 928.14 m²



● Relevamiento edilicio/ Usos

1º Piso

Edificio A – Oficinas – 244.04 m²

Edificio B – Oficinas/ Laboratorio – 142.55 m²

TOTAL = 386.59 m²



● Relevamiento edilicio/ Usos

2° y 3° Piso

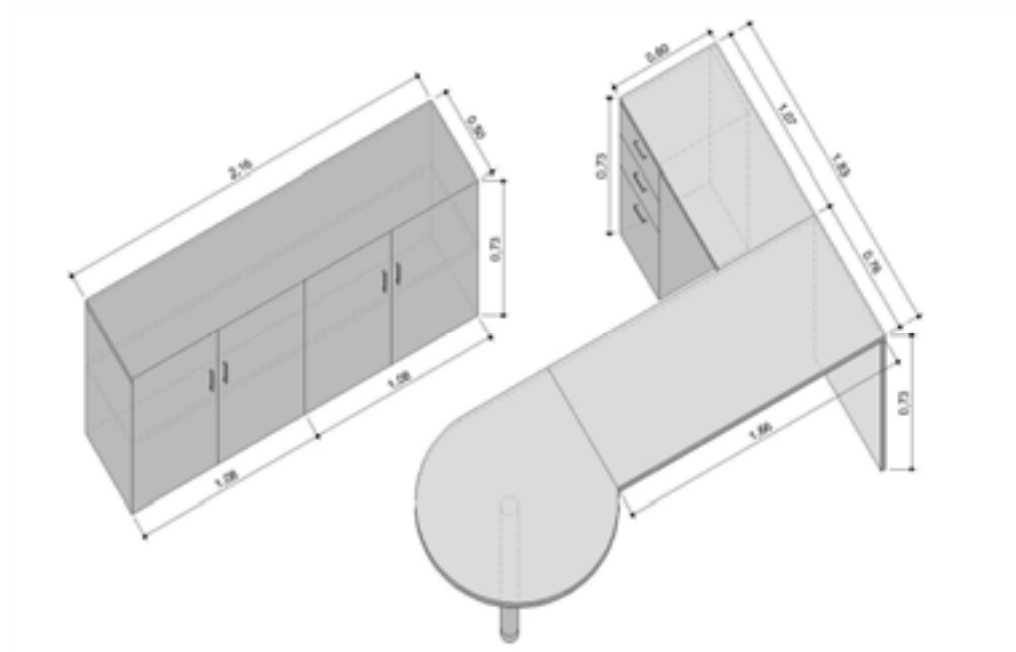
Edificio A y B – Oficinas/Depósito – 176.24 m²

TOTAL = 176.24 m²



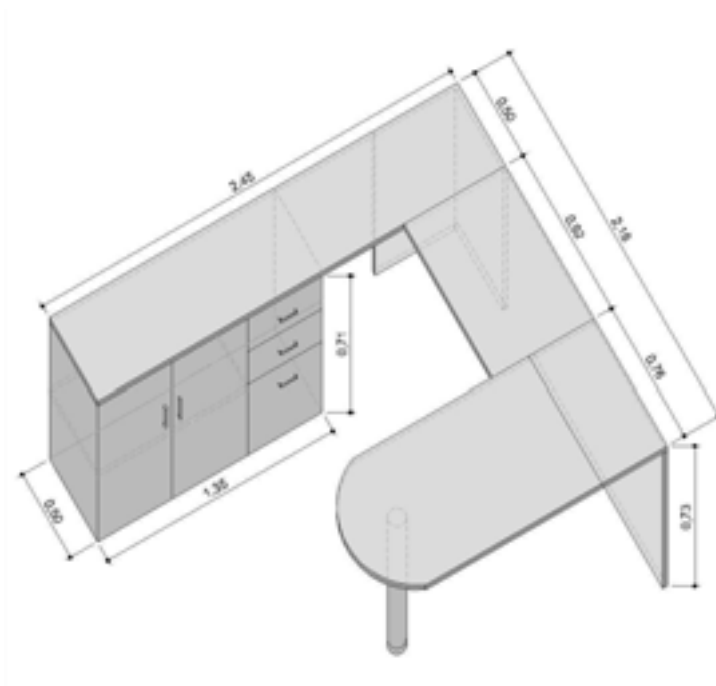
● Requerimiento/ Necesidades

- Tipologías Puestos de Trabajo – Puesto Manager
17 a 22 m²



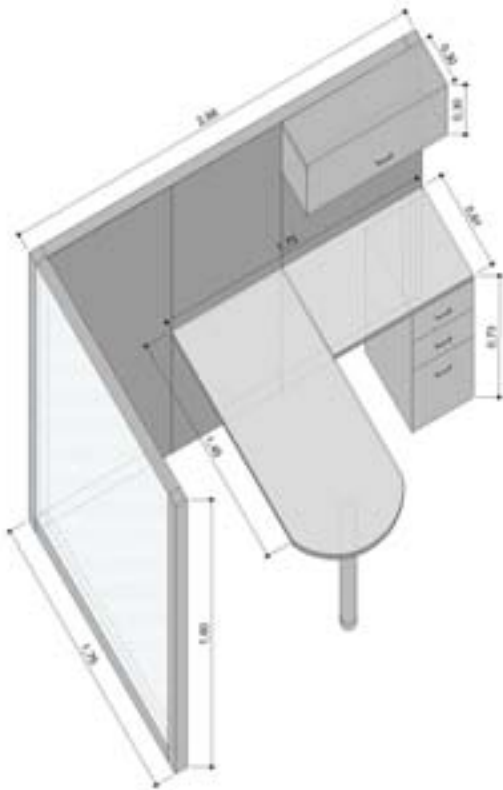
● Requerimiento/ Necesidades

- Tipologías Puestos de Trabajo – Responsable de Área
9 a 12 m²



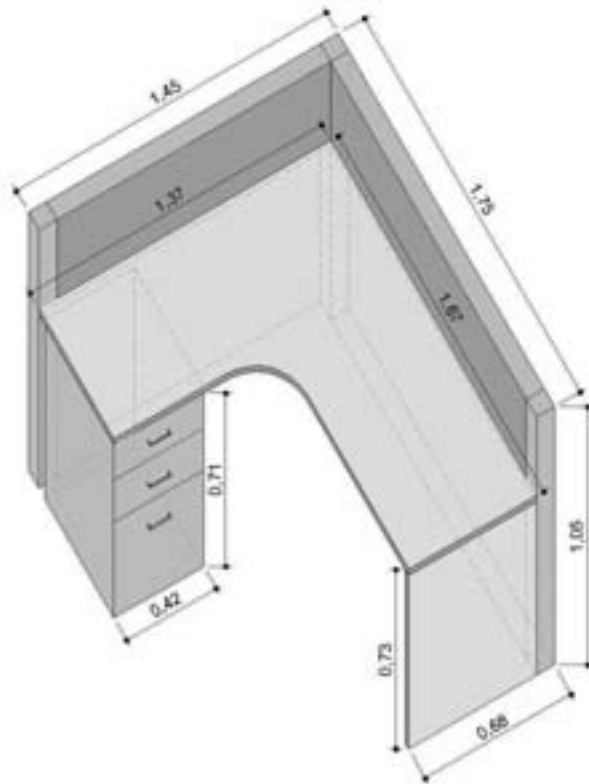
● Requerimiento/ Necesidades

- Tipologías Puestos de Trabajo – Box - workstation
6 a 7 m²



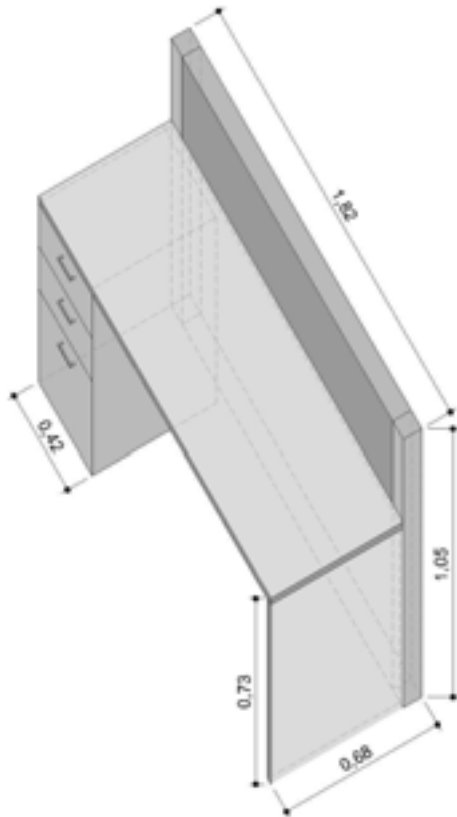
● Requerimiento/ Necesidades

- Tipologías Puestos de Trabajo – Open plan workstation
5 a 6 m²



● Requerimiento/ Necesidades

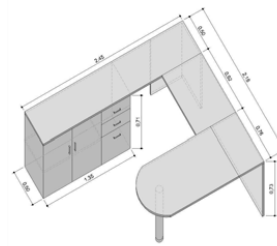
- Tipologías Puestos de Trabajo – Open plan workstation
5 a 6 m²



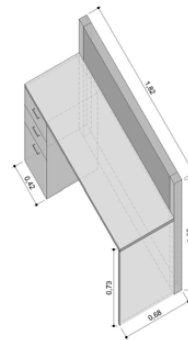
● Requerimiento/ Necesidades

● Relevamiento de Áreas y requerimiento

● Recursos Humanos



Responsable de Área – 1 posición



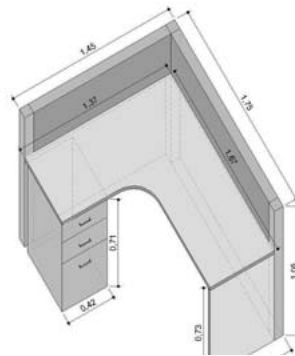
Open plan workstation – 3 posiciones

● Requerimiento/ Necesidades

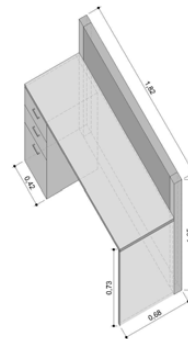
● Relevamiento de Áreas y requerimiento

● Comunicación Corporativa

● IT - Sistemas



Open plan workstation – 1 posiciones

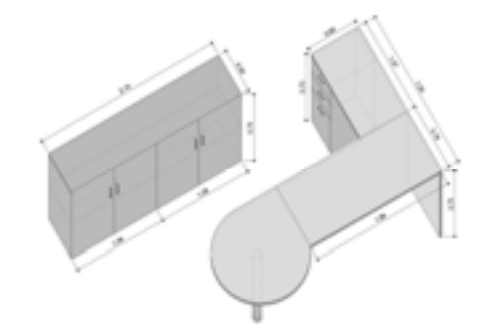


Open plan workstation – 4 posiciones

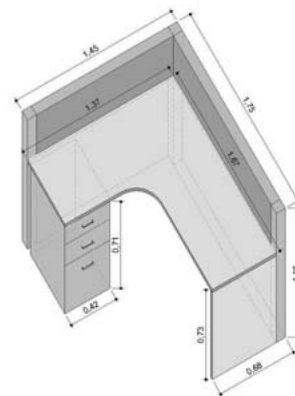
● Requerimiento/ Necesidades

● Relevamiento de Áreas y requerimiento

● Administración



Puesto Manager – 1 posición

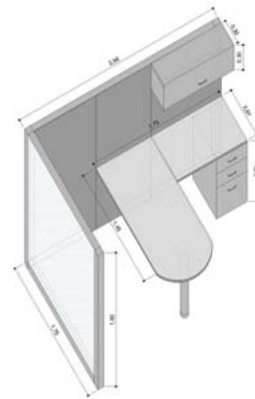


Open plan workstation – 9 posiciones

● Requerimiento/ Necesidades

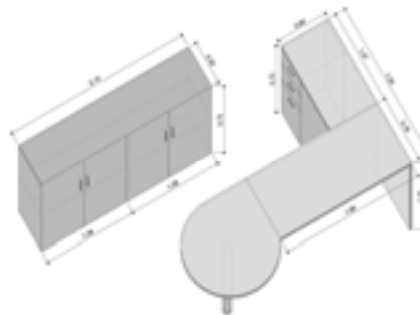
● Relevamiento de Áreas y requerimiento

● Ventas AC



Box/ workstation – 1 posiciones

● Ventas AI

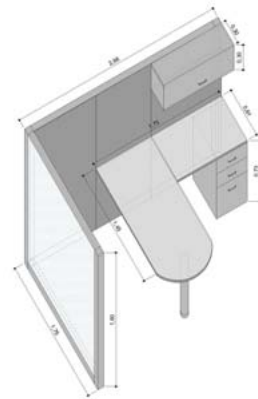


Puesto Manager – 1 posiciones

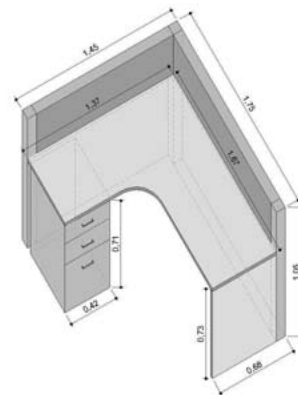
● Requerimiento/ Necesidades

● Relevamiento de Áreas y requerimiento

● Ventas AI



Box/ workstation – 4 posiciones

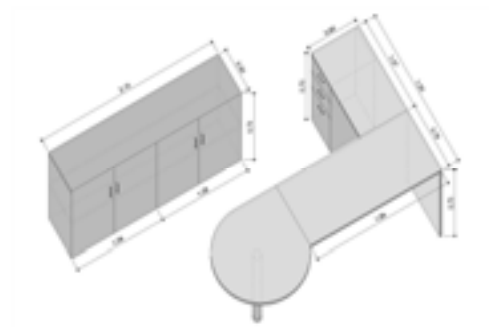


Open Plan - workstation – 3 posiciones

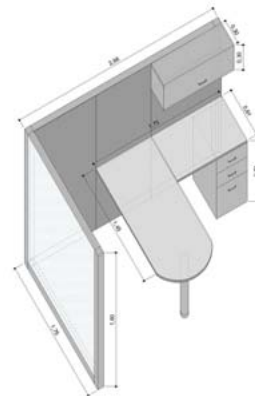
● Requerimiento/ Necesidades

● Relevamiento de Áreas y requerimiento

● Gerencia de Ventas AS



Puesto Manager – 1 posición



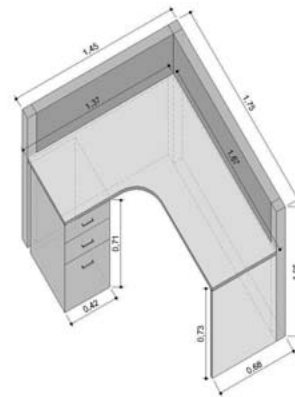
Box/ workstation – 3 posiciones

● Requerimiento/ Necesidades

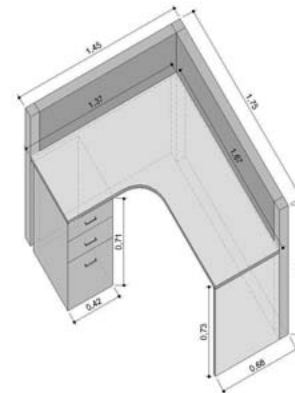
● Relevamiento de Áreas y requerimiento

● Gerencia de Ventas AS

● Asistencia Técnica AI



Open Plan -workstation – 4 posiciones



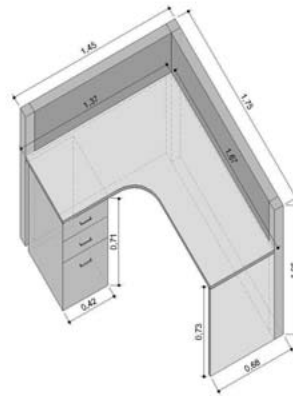
Open Plan - workstation – 2 posiciones

● Requerimiento/ Necesidades

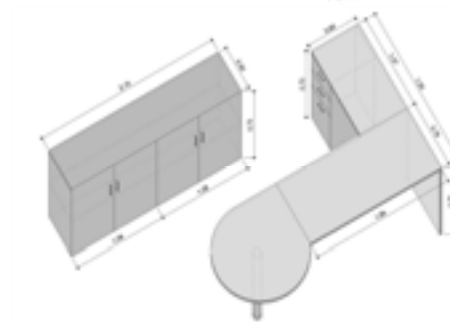
● Relevamiento de Áreas y requerimiento

● Asistencia Técnica Loctite

● Compras



Open Plan - workstation– 4 posiciones



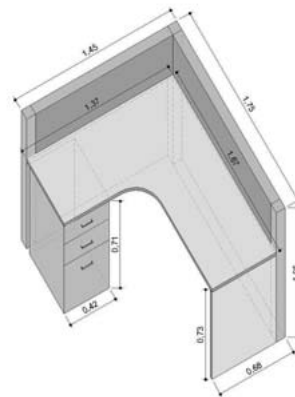
Puesto Manager – 1 posición

● Requerimiento/ Necesidades

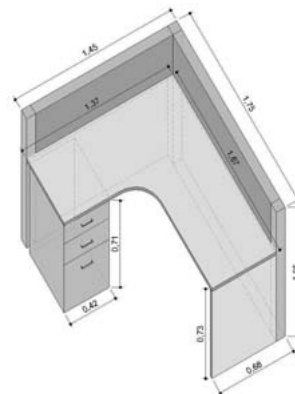
● Relevamiento de Áreas y requerimiento

● Compras

● Supply Chain



Open Plan - workstation— 3 posiciones

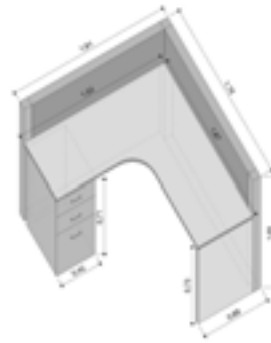


Open Plan - workstation— 3 posiciones

● Requerimiento/ Necesidades

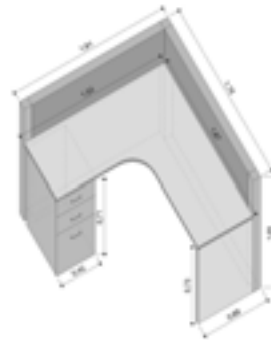
● Relevamiento de Áreas y requerimiento

● Comercio Exterior



Open Plan - workstation— 5 posiciones

● Customer Service AS

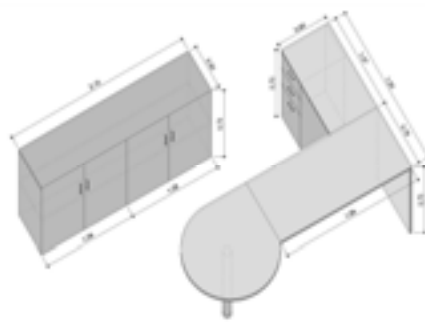


Open Plan - workstation— 9 posiciones

● Requerimiento/ Necesidades

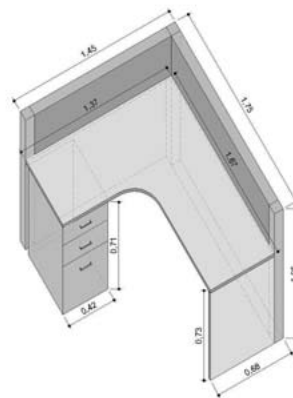
● Relevamiento de Áreas y requerimiento

● Gte. de Desarrollo



Puesto Manager – 1 posición

● Marketing

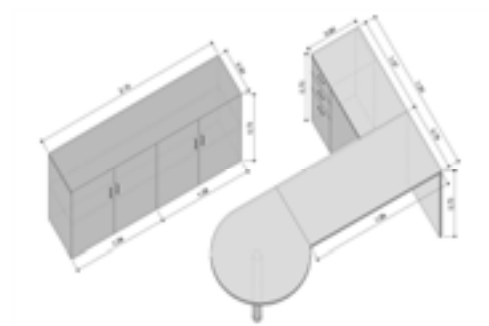


Open Plan - workstation– 1 posiciones

● Requerimiento/ Necesidades

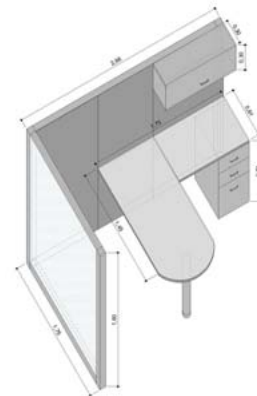
● Relevamiento de Áreas y requerimiento

● Gte. de Operaciones



Puesto Manager – 1 posición

● SHEQ

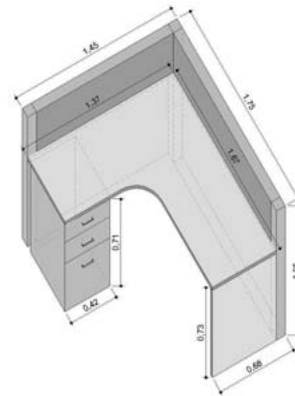


Box/ workstation – 1 posiciones

● Requerimiento/ Necesidades

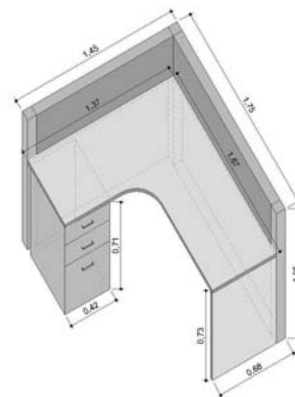
● Relevamiento de Áreas y requerimiento

● SHEQ



Open Plan - workstation– 1 posición

● Ventas AS - Loctite



Open Plan - workstation– 4 posiciones

● Requerimiento/ Necesidades

- Relevamiento de Áreas y requerimiento
- Sala de reuniones p/ 20 – 10 – 4 personas
- Consultorio médico
- Laboratorio Loctite

● Propuesta

● Objetivos

- Convertir el edificio existente, en un solo edificio corporativo, integrando las diferentes áreas y niveles optimizando el funcionamiento.
- Optimizar la superficie existente – bajo concepto “open space”
- Reubicar el área de laboratorios en una sola planta, a fin de concentrar su funcionamiento.
- Reorganizar el área de estacionamiento, independizando el acceso de automóviles desde la calle O’Higgins, Incrementando el número de cocheras a 37.
- Mejorar la performance de cada área de trabajo.
- Generar nuevas áreas de encuentro, cubiertas y descubiertas, integrando el comedor al edificio corporativo.
- Respetar el NOA – Net Occupiable Area – 13m²/persona (Coeficiente correspondiente al “Corporate Standard Real State” perteneciente a HENKEL)

● Propuesta

● Intervención

- Se propone unificar los edificios A y B, a través de una cubierta, generando así un único acceso al edificio y un área de expansión de uso común, con el objeto de optimizar el funcionamiento interno de las áreas de trabajo, generar una circulación efectiva y la lectura de un único edificio corporativo.
- Se determina ampliar tanto en el edificio A y B las losas correspondientes al 1º piso, a fin de lograr un aprovechamiento total de la superficie.
- Encuadrar el proyecto dentro de lo exigido por el Código de Edificación de la Municipalidad de San Isidro:
 - 1 escalera de 1.20m de ancho por cada piso alto menor a 600m2. Con superficie en planta igual a 0.25 m2 por persona.
 - Prever ascensor por ser 3 plantas de oficinas
 - Salidas de emergencia a menos de 40 m de recorrido desde cualquier punto de la planta.
 - Cocheras – de acuerdo al nuevo destino se deben agregar cocheras.
 - Locales sanitarios – Edificio A: rango de 10 a 20 mujeres/ 10 a 20 hombres por planta
 - Edificio B: rango de 5 a 9 personas por sexo.
 - Baño para personas con necesidades diferentes.
 - Red de Incendio – detección y extinción – se prevé la instalación de hidrantes, detectores de humo y extintores en función del tipo y lumen de sustancias que se manipulan en cada local.

● Propuesta – Organización del organigrama por áreas

● Planta Baja Sector A

- Gerencia de Administración
- Gerencia de Ventas
- Sala de reuniones – 10 personas
- Ventas AS
- Ventas AC
- Ventas Loctite
- Marketing
- Asistencia técnica AS
- SHEQ

● Planta Baja Sector B

- Gerente de Desarrollo
- Ventas AI
- Asistencia técnica AI
- IT SERVER
- Cocina / Deposito

● Propuesta

● Planta Baja



● Propuesta

● Planta Baja – Sector A y B



Propuesta

1º Piso Sector A

- Gerente de Operaciones
- Gerente de Compras
- Recursos Humanos
- Sala de reuniones -10 personas
- Sala de reuniones -5 personas
- Customer service
- Comunicación corporativa
- Supply chain

1º Piso Sector B

- Laboratorio (existente)
- Laboratorio Loctite
- Consultorio medico
- Laboratorio
- Privado (existente)

● Propuesta

● 1º Piso



● Propuesta

● 2° Piso

- Sala de usos múltiple. (flexible)
- Sala de reuniones – 5 personas
- Sala de reuniones – 5 personas
- Terraza de expansión

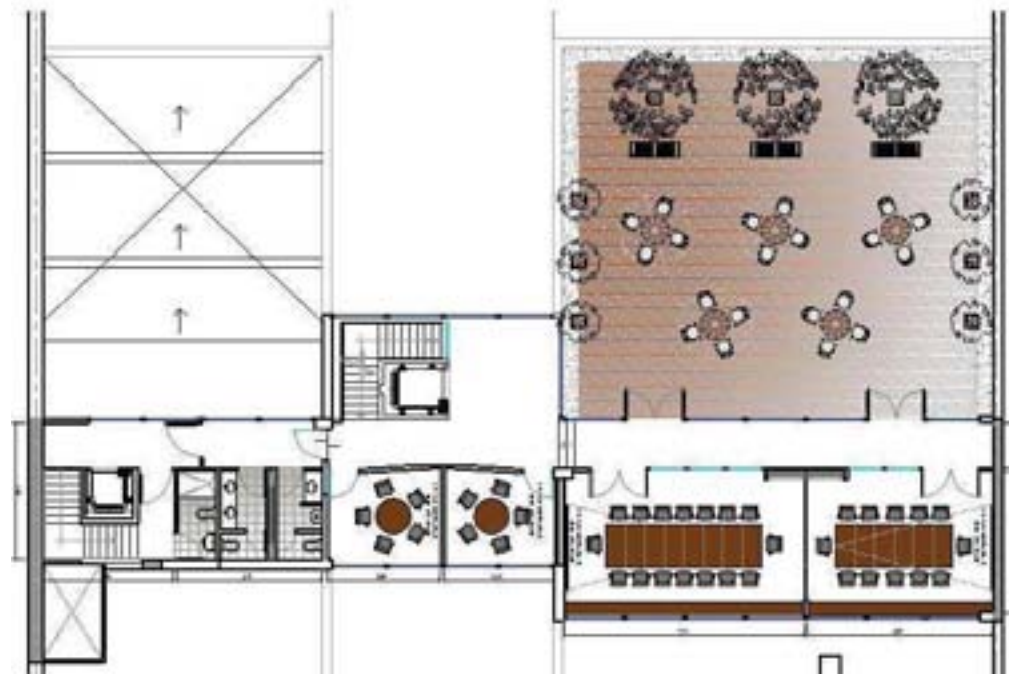
● 3° Piso

- Mantenimiento
- Deposito

● Propuesta

● 2° Piso

● 3° Piso



Opción A



Opción B

● Propuesta

- Memoria Realizada la evaluación de superficies, se propone generar una cubierta en la calle central que divide ambos edificios como nexo vinculante y de esta forma generar un único edificio . Se propone demoler la unidad ubicada sobre la calle O'Higgins, el estacionamiento cubierto existente, el local correspondiente a mantenimiento y el consultorio médico.

Esta cubierta generará el acceso al edificio controlando el ingreso y egreso del personal que accede al mismo, a su vez incorpora un nuevo núcleo circulatorio en el centro de la planta que vincula la planta baja con el 1º y 2º piso en forma directa, y a ambos edificios entre si.

Esta propuesta nos permite optimizar el uso del suelo generando un comedor integrado al edificio y un mayor aprovechamiento del terreno, organizando el espacio para cocheras exigidas por el código de edificación hacia la calle O'higgins, incluyendo una cabina de control en el acceso a el estacionamiento.

Respecto a ambos edificios se plantea prolongar la losa correspondiente al 1º piso, y de esta forma aumentar superficie de uso.

En el sector A se propone sin modificar la ubicación del núcleo sanitario original, en Planta Baja y 1º piso mejorar el diseño de los mismos, incorporando la cantidad de sanitarios exigidos de acuerdo al nuevo factor de ocupación de las plantas,.

En cuanto a la organización de la Planta Baja y el 1º piso se trabajo bajo el concepto de "open space", unificando en ambas las dimensiones y diseño de los núcleos sanitarios. Se planteó la ubicación de áreas privadas y salas de reuniones sobre el frente hacia la calle Avellaneda, dejando para el resto de la planta la ubicación de áreas operativas, generando de ésta manera un mejor aprovechamiento lumínico.

Propuesta

En el 2º piso se plantean 2 salas de reuniones fijas y una gran sala flexible, con posibilidades de armado diferentes y expansión hacia una terraza recreativa.

En el 1º piso en sector B se dispuso la planta de laboratorios manteniendo uno de los laboratorios existentes. A fin de lograr una nueva organización que aumente la performance de la unidad contemplando la premisa anteriormente mencionada, se determinó generar un nuevo núcleo sanitario y circulatorio – de acuerdo a las normas exigidas por el código de edificación – respetando para el diseño de los mismos los usos ya existentes (laboratorios). El núcleo se ubica en el área posterior izquierda, sobre medianera, a partir de la prolongación de la losa correspondiente a 1º piso, de modo de no afectar constructivamente la losa existente.

A fin de plantear una nueva área de depósito, se propone contemplar la posibilidad de reubicar el área de mantenimiento en el 3º piso de éste volumen edilicio.

La superficie cubierta total actualmente del conjunto es de 1490.97 m², la propuesta incrementaría la superficie en 284m², resultando un total de 1775m². Siendo el F.O.T. (Factor de Ocupación Total) de 1.2, y teniendo actualmente un margen de 600m² para construir, la propuesta encuadra dentro de los límites exigidos.



athiē | wohnrath

contract