
MUNICIPALIDAD DE ITUZAINGO

-PRESENTACION CIUDADANA-

Título: Análisis del Proyecto “La Pialada Leloir R”

Bajo la Titularidad de Andrés Esteban Castaldo y situado en **Ubicación:** La Pialada 1261 (Nomenclatura catastral: IV-M-21-8a/9a) se presenta Proyecto de vivienda multifamiliar de 30 unidades.

DATOS CATASTRALES Y DE ZONIFICACION GENERALES:

- **ZONIFICACION:** Rp (Residencial Parque)
- **M2 TOTALES:** 5377.45m²
- **FOS PROYECTADO:** 0.49
- **FOT PROYECTADO:** 1.16
- **RETIROS:**
 - **FRENTE:** 3.00m. **CUMPLE**
 - **LATERAL:** 3.00 **CUMPLE**
 - **FONDO:** 5.70m **CUMPLE**
- **ALTURA:** 9.00m



MEMORIA DESCRIPTIVA:

INTRODUCCIÓN Y CONCEPTO GENERAL

El proyecto **LA PIALADA Leloir** se concibe como un emprendimiento residencial y baja densidad, ubicado sobre la calle La Pialada de Parque Leloir, Partido de Ituzaingó.

La propuesta arquitectónica parte del concepto de tener un lenguaje contemporáneo, de volúmenes horizontales limpios y puros, integrándose de manera sobria con el entorno boscoso perimetral.

El emprendimiento contempla una **superficie construible cubierta y semicubierta de 5.353,41 m²** (compuesta por **4.675,12 m² cubiertos** y **676,29 m² semicubiertos**), **1.426,22 m² de parqueizado** (parque, accesos parqueizados, terrazas y área de solarium). La edificación se desarrolla en planta baja y dos niveles superiores (PB + 2 Pisos) más un subsuelo técnico y de estacionamientos

Diseño arquitectónico de escala humana con losas de hormigón visto, ventanales de piso a techo a partir de una planta rectangular alargada de lectura limpia, priorizando las dobles orientaciones y la iluminación natural. El parque exterior aloja los amenities y senderos peatonales de adoquín y piedra con vegetación autóctona.



ESQUEMA MORFOLÓGICO

Estructura por Niveles

- **Subsuelo:** Amplio estacionamiento subterráneo general para vehículos, con

sectores de bauleras, salas técnicas y núcleo central de escaleras y ascensores.

- **Planta Baja (PB):** Muro frontal ciego continuo con pórtico y portón microperforado de acceso, hall central de entrada, 10 unidades residenciales con jardines y patios semicubiertos, parque arbolado perimetral, piscina con solarium, SUM, gimnasio y sectores de servicio comunes.
- **Primer Piso (1º Piso):** 10 unidades residenciales con amplios balcones corridos semicubiertos.
- **Segundo Piso (2º Piso):** 10 unidades residenciales vinculadas a balcones perimetrales y sectores de terraza privada en azotea.

PROGRAMA, AMENITIES Y EQUIPAMIENTO COMÚN PREMIUM

El programa de viviendas se compone de un total de **30 unidades funcionales** de 2 a 4 ambientes caracterizadas por plantas flexibles, integraciones de estar-comedor con cocina, master suites con vestidor y balcones corridos. El área de amenities ha sido emplazada de manera exenta y en relación directa con el parque arbolado para ofrecer máxima independencia y privacidad.

- **SUM (Salón de Usos Múltiples):** Pabellón común vidriado equipado con cocina, parrilla y mobiliario para reuniones sociales, abierto hacia el bosque.
- **Gimnasio Equipado:** Espacio destinado al entrenamiento funcional y cardio con vistas francas a la piscina y jardines.
- **Piscina Exterior & Solarium:** Espejo de agua longitudinal de nado enmarcado en un amplio deck y vegetación de la reserva.
- **Parquizado & Pulmón Verde:** Paisajismo proyectado con flora nativa de Parque Leloir, senderos peatonales y áreas de descanso.



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.

MATERIALIDAD Y LENGUAJE ARQUITECTÓNICO

La paleta de materiales seleccionada combina terminaciones claras y contemporáneas con elementos estructurales expuestos:

- **Estructura :** Retícula de pilares y columnas esbeltas en tono claro/aluminio que estructuran las losas horizontales voladas y delimitan las expansiones de los balcones.
- **Pisajismo:** Patios centrales calados de doble/triple altura que atraviesan los niveles del edificio, permitiendo que especies arboladas autóctonas crezcan a través de la estructura.
- **Carpinterías:** Ventanales integrales de piso a techo con perfiles de aluminio anodizado/negro con Doble Vidriado Hermético (DVH).



El proyecto contará 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, se informa el Impacto en la construcción de la Obra:

- Características Principales: Vivienda Multifamiliar.
- M2 Obra a ejecutar: 5377.45m2.
- Plazo estimado: 28 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 5377.45 m2 de construcción, significara 54529 HH que dividió 44 hs semanales **representa 1466 empleo de personas promedio de forma directa. En este caso por ser un complejo que supera los 5.000m2, siendo una obra de gran magnitud, y donde el sistema constructivo es modulado y repetitivo, el número se reduce, siendo 753 personas aproximadamente. Ya que mientras se trabaja en una planta, se puede estar avanzando en otras, con distintos rubros y gremios, repitiendo el 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 5.147.402,69 USD

Fuente:

ARQ Diario Arquitectura Clarín

Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO)

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

Dólar oficial: USD 1510