
MUNICIPALIDAD DE ITUZAINGO

-PRESENTACION CIUDADANA-

Título: Análisis del Proyecto “RD 3945 – 4 Casas Leloir”

Bajo la Titularidad de Armentano Antonio y situado en **Ubicación:** Rubén Darío 3943 (Nomenclatura catastral: IV-N-246-6/7) se presenta Proyecto de vivienda multifamiliar de 4 unidades.

DATOS CATASTRALES Y DE ZONIFICACION GENERALES:

- **ZONIFICACION:** RN (Residencial Norte)
- **M2 TOTALES:** 543.00m²
- **FOS PROYECTADO:** 0.32
- **FOT PROYECTADO:** 0.57
- **T.A PROYECTADO:** 663.79m²
- **CANTIDAD DE VIVIENDAS:** 4 UNIDADES.
- **RETIROS:**
 - **FRENTE:** 3.00m.
 - **LATERAL:** No posee
- **ALTURA:** 6.40m



OBJETO Y ALCANCE

La presente Memoria Descriptiva tiene por objeto especificar el sistema constructivo adoptado para el conjunto de 4 (cuatro) viviendas unifamiliares, denominado «RD 3945 – 4 Casas Leloir», a desarrollarse en un terreno de 960 m² ubicado en Rubén Darío 3943/3945, Barrio Villa Udaondo, Partido de Ituzaingó, Provincia de Buenos Aires.

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO

El conjunto se resuelve mediante un sistema constructivo tradicional húmedo, compuesto por una estructura resistente de hormigón armado (fundaciones, columnas, vigas y losas), cerramientos verticales de mampostería, cubiertas planas (azoteas) impermeabilizadas con membrana líquida poliuretánica, y terminaciones húmedas (revoques) combinadas con revestimientos secos en fachada (WPC) en sectores puntuales. Se trata de una tipología constructiva de amplia trazabilidad en la práctica bonaerense, que garantiza robustez estructural y facilidad de ejecución, sin resignar una expresión arquitectónica sobria y contemporánea.

Cada una de las 4 unidades se desarrolla en Planta Baja y Planta Alta, con entepiso de hormigón armado tipo losa alivianada y cubierta plana, sobre la cual se disponen los tanques de reserva de agua, apoyados sobre una estructura



metálica independiente.

FUNDACIONES

El desmonte del terreno natural se ejecuta a máquina, con retiro del sobrante producido. En los límites con las medianeras se prevé la ejecución de pilotes de hormigón armado, como refuerzo puntual de la fundación en la línea divisoria con las propiedades linderas.

Previo al hormigonado de las plateas de fundación, se ejecuta un terraplenamiento con tosca seleccionada compactada, sobre base de entoscado compactado, diferenciando la platea de fondo de las plateas de frente según su ubicación en el lote.

La estructura de fundación se resuelve en hormigón armado, mediante:

- Hormigón H25 en losas y vigas de fundación.
- Hormigón H15 (limpieza / relleno) bajo plateas.

-
- Armadura de hierro de medidas varias, complementada con malla electrosoldada tipo Q335 como armadura de reparto de platea.

ESTRUCTURA RESISTENTE — ENTREPISOS Y LOSAS

La estructura vertical (columnas y vigas) y los entrepisos se resuelven en hormigón armado H25, con losas del tipo alivianada (vigüeta pretensada de hormigón + bloque cerámico tipo «sapo» de poliestireno expandido), sistema de amplia difusión en la región por su relación costo-rendimiento y rapidez de ejecución respecto de la losa maciza tradicional.

Se identifican dos entrepisos por unidad: la losa sobre Planta Baja y la losa sobre Primer Piso (cubierta), ambas resueltas con el mismo sistema constructivo, adaptando la serie y longitud de vigüetas a la luz estructural de cada tramo.

Los tanques de reserva de agua se apoyan sobre una losa independiente de hormigón armado, sustentada por perfiles metálicos tipo IPN, resolviendo así la sobrecarga puntual de los tanques sin comprometer la losa de cubierta general.

CERRAMIENTOS VERTICALES — MAMPOSTERÍA

Los cerramientos exteriores e interiores se resuelven predominantemente con ladrillo cerámico macizo tipo BRIMAX de 20×60 cm, en distintos espesores según su función estructural, acústica o de delimitación de unidades.

Los dinteles y refuerzos de mampostería se ejecutan en bloques de hormigón celular tipo U de 60×20×20 cm, armados con hierro Ø10 mm (nervio) y Ø6 mm (estribos), rellenos con hormigón de cemento, arena y piedra partida.



AISLACIONES HIDRÓFUGAS Y CAPAS AISLADORAS

En los muros linderos con la vivienda contigua se ejecuta aislación vertical mediante revoque base hidrofugado (hidrófugo tipo Ceresita) terminado con pintura asfáltica tipo Megaflex, previniendo el ascenso y el paso de humedad por capilaridad y contacto directo con la medianera.

La totalidad de las losas de entepiso y cubierta recibe una membrana hidrófuga de tipo líquida poliuretánica, reforzada con malla de poliéster no tejida, sistema

que garantiza continuidad de la impermeabilización en encuentros y perforaciones sin las juntas propias de las membranas asfálticas por rollo.

REVOQUES Y TERMINACIONES SUPERFICIALES

Las terminaciones exteriores se resuelven con revoque cementicio monocapa tipo PAREX 3en1, sistema premezclado que reemplaza el revoque grueso y fino tradicional en una única aplicación, reduciendo tiempos de obra y fisuración por retracción. En sectores puntuales se prevé revoque grueso tradicional (arena, cemento, cal e hidrófugo) como base de otros revestimientos.

En interiores, la terminación se resuelve con revoque de yeso proyectado tipo Weber Yeso GF, reforzado con malla de fibra de vidrio en encuentros y esquineros, sistema que otorga una superficie lista para pintura sin necesidad de enduído adicional.

Sobre el revoque exterior terminado se aplica revestimiento plástico texturado, como terminación final de fachada en los paños no cubiertos por revestimiento WPC.

En sectores de fachada seleccionados (balcones y paños de doble altura) se incorpora revestimiento tipo WPC (madera plástica compuesta) acanalado vertical símil roble, fijado mediante estructura de omega galvanizada y clips de acero inoxidable, aportando calidez y contraste material a la fachada predominantemente blanca.

CIELORRASOS

Los cielorrasos interiores se resuelven en placa de roca de yeso sobre estructura de perfilería galvanizada (steel framing), sistema que permite el paso de instalaciones y una terminación lista para pintura. En locales húmedos y sectores exteriores bajo losa se emplea placa cementicia sobre igual estructura, por su mayor resistencia a la humedad.

CUBIERTAS Y ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS EN AZOTEA

Las cubiertas se resuelven como losas planas de hormigón armado, impermeabilizadas según lo descrito en el punto 6, con los tanques de reserva de agua apoyados sobre la losa técnica independiente descrita en el punto 4,

contenidos dentro de un volumen arquitectónico específico integrado a la composición de fachada.

ESTRUCTURAS METÁLICAS Y CERRAMIENTOS PERIMETRALES

El perímetro del conjunto se cierra con un cerco estructural compuesto por columnas metálicas de 80×80 mm, marco de ángulo y malla tipo JOP de 2,00 m de altura, con puertas de servicio incorporadas. El acceso vehicular se resuelve con portón corredizo motorizado y el acceso peatonal con portón independiente.

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



CARPINTERÍAS

Las carpinterías exteriores son de aluminio con Doble Vidriado Hermético (DVH), en distintas tipologías según la función y dimensión de cada vano, incluyendo un paño fijo de grandes dimensiones en el sector de estar de cada unidad. Las carpinterías interiores son puertas placa, con puerta de acceso principal en madera maciza. Se incorpora una lucarna de aluminio de paño fijo por vivienda para iluminación cenital de la caja de escalera.

Nota:

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: 543m2.
- Plazo estimado: 12 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 543m2 de construcción, significara 6.516 HH que dividió 44 hs semanales representa 148 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 519.770,46 USD

Fuente:

ARQ Diario Arquitectura Clarín

Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO)

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

Dólar oficial: USD 1510