
MUNICIPALIDAD DE ITUZAINGO

-PRESENTACION CIUDADANA-

Título: Análisis del Proyecto “Gaucha de Güemes”

Bajo la Titularidad de Carlos Ignacio Padulles y situado en **Ubicación:** Gaucha de Güemes 2250 (Nomenclatura catastral: IV-N-109/23-24-25), se presenta Proyecto de Vivienda Multifamiliar por 14 unidades

DATOS CATASTRALES Y DE ZONIFICACION GENERALES:

- **ZONIFICACION:** R (Residencial)
- **M2 TOTALES:** 4625.37m²
- **FOS PROYECTADO:** 0.52
- **FOT PROYECTADO:** 0.87
- **T.A PROYECTADO:** 441.59
- **RETIROS:**
 - **FRENTE:** 6.00m.
 - **LATERAL:** 8.50
 - **FONDO:** 7.50
- **ALTURA:** 12.00m



MEMORIA DESCRIPTIVA

1. Datos Generales

El proyecto se emplaza en el lote ubicado en **Gaucha de Güemes 2250**, dentro del entorno natural característico de **Parque Leloir**.

El terreno posee dimensiones de **35 m de frente por 60 m de fondo**, con una superficie total que permite desarrollar un edificio de vivienda multifamiliar con fuerte integración al paisaje.

El conjunto se compone de:

- **Subsuelo:** 26 cocheras, sector de bauleras, SUM y salas de máquinas.
- **Planta Baja:** 6 unidades con terrazas y balcones.
- **Primer Piso:** 6 unidades con balcones aterrazados.
- **Segundo Piso:** 5 unidades con acceso a terrazas privadas, parrillas propias y piletas individuales en azotea.
- **Azotea general:** terraza común con piscina de uso compartido y sala de máquinas.

La **superficie total construida** (incluyendo subsuelo, semicubiertos y expansiones) asciende a **aprox. 4.680 m²**.

La implantación del edificio se resolvió **en el centro del lote**, generando **retiros laterales superiores a los mínimos normativos** y permitiendo la conformación de un perímetro verde continuo que mejora la privacidad y la integración al entorno, y **mantiene la forestación existente**.

La volumetría adopta una **morfología escalonada**, reduciendo el ancho en los niveles superiores para **minimizar el impacto visual**, mejorar el asoleamiento natural y evitar interferencias con las visuales de las propiedades vecinas.



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

2. Programa y Unidades

El edificio está destinado **exclusivamente a vivienda** y cuenta con un total de **17 unidades funcionales**, conformadas por tipologías **premium de 2, 3, 4 y 5 ambientes**.

El diseño prioriza:

- amplitud,
- ventilación e iluminación de los ambientes,
- expansiones generosas en todas las viviendas,
- parrillas individuales en cada unidad.

3. Materialidad

La propuesta material se basó en criterios de nobleza, durabilidad y coherencia con el entorno natural.

Materialidad exterior:

- **Hormigón visto de tablas**, que aporta textura, identidad y bajo mantenimiento.
- **Revestimiento buñado negro** en sectores paramentos verticales para reforzar el contraste con la vegetación y el hormigón.
- **Carpinterías de aluminio pre-pintado negro**, de alta prestación.
- **Vegetación integrada como un material más**: canteros lineales que acompañan la imagen arquitectónica deseada.

Balcones y expansiones:

- Barandas livianas en **planchuelas metálicas verticales**.
- Canteros con vegetación proyectada como sistema continuo en todos los niveles.
- Terrazas aterrazadas que refuerzan la vinculación con el espacio exterior.

4. Visuales y Entorno

El edificio se inserta en un sector residencial de **Parque Leloir**, caracterizado por un tejido discontinuo, abundante vegetación y construcciones de baja altura. El entorno inmediato presenta desarrollos de vivienda contemporánea similares en escala y lenguaje.

Se implanta el edificio de manera tal que se mantenga el arbolado previo, y además se proyecta realizar una **reforestación integral**, incorporando especies nativas y áreas permeables que restablecen el carácter verde de la zona y acompañan el concepto arquitectónico, en las zonas del lote que queden liberadas.

Las decisiones de implantación, volumetría y tratamiento de fachadas se encuentran alineadas con la premisa de **preservación ambiental**, reduciendo el impacto urbano y priorizando la integración con el paisaje.

5. Concepto Arquitectónico

El proyecto se fundamenta en la idea de **volver a lo esencial**, entendiendo “lo esencial” como aquello que define la calidad del habitar:

- **Lo puro y auténtico** en la elección de materiales.

- **La conexión directa con la naturaleza**, propia de Parque Leloir.
- **La simplicidad funcional**, sin artificios.
- **El diseño minimalista con profundidad**, donde cada decisión mejora la



habitabilidad.

6. Diseño y Organización de Plantas

La arquitectura enfatiza la **relación interior–exterior**. Todos los ambientes principales poseen **aberturas amplias**, con vistas hacia áreas verdes y balcones aterrizados.

Criterios destacados del proyecto:

- Expansiones generosas en todas las unidades.
- Vegetación integrada en balcones y terrazas.
- Parrillas individuales en todas las viviendas.
- SUM y piscina común en azotea.
- Sectores técnicos organizados para evitar interferencias visuales y acústicas.

7. Datos Técnicos

- **Estructura:** hormigón armado independiente.
- **Cerramientos verticales:** ladrillo cerámico hueco con terminación exterior correspondiente al sistema material propuesto e interior en enlucido de yeso o revestimiento de porcelanato en ambientes húmedos.

-
- **Losa:** hormigón visto liso en sectores interiores y semicubiertos.
 - **Instalaciones:** desarrolladas bajo criterios de seguridad, eficiencia y normativa vigente.
 - **Confort:** aberturas de alta prestación, ventilación natural y materiales durables.

8. Conclusión

El edificio en **Gaucha de Güemes 2250** se presenta como una propuesta contemporánea de vivienda que respeta la identidad de Parque Leloir, optimiza la integración con el entorno natural y ofrece unidades amplias con gran calidad espacial, apoyadas en una materialidad noble y una implantación responsable.



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: 4625.37m².
- 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 4625.37m² de construcción, significara 55.504,44 HH que dividido 44 hs semanales representa 1261.46 empleo de personas promedio de forma directa. **En este caso por ser un complejo que supera los 4.000m², siendo una obra de gran magnitud, y donde el sistema constructivo es modulado y repetitivo, el número se reduce, siendo 653 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 4.427.496,67 USD

Fuente:

ARQ Diario Arquitectura Clarín

Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO)

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

Dólar oficial: USD 1510