
MUNICIPALIDAD DE ITUZAINGO

-PRESENTACION CIUDADANA-

Título: Análisis del Proyecto “Le Nid”

Bajo la Titularidad de Adriano Luciano Biasotti y situado en **Ubicacion:** La Pialada 3341 (Nomenclatura catastral: IV-M-25-22c), se presenta Proyecto de vivienda multifamiliar de 5 unidades.

DATOS CATASTRALES Y DE ZONIFICACION GENERALES:

- **ZONIFICACION:** RP (Residencial Parque)
- **M2 TOTALES:** 1154.30m²
- **FOS PROYECTADO:** 0.51
- **FOT PROYECTADO:** 1.37
- **TERRENO ABSORBENTE PROYECTADO:** 541.60m²
- **CANTIDAD DE VIVIENDAS:** 5 unidades.
- **RETIROS:**
 - **FRENTE:** 3.00m
 - **LATERAL:** en P.B 6.00m de un solo lado.
- **ALTURA:**
 - **C/RETIROS:** 9.00m



Memoria Descriptiva

El proyecto "LE NID" consiste en un conjunto de 5 viviendas multifamiliares de diseño contemporáneo, concebido bajo criterios de integración con el entorno, eficiencia constructiva y sustentabilidad. La propuesta arquitectónica prioriza la calidad espacial, la iluminación natural, la ventilación cruzada y la incorporación de vegetación como elemento de diseño y confort ambiental.

El conjunto se desarrolla en varios bloques de baja altura organizados mediante circulaciones internas, con acceso vehicular controlado y espacios exteriores parquizados que favorecen la privacidad y la convivencia entre los habitantes.

Sistema Constructivo

La estructura resistente estará ejecutada mediante hormigón armado, conformada por fundaciones, columnas, vigas y losas macizas calculadas de acuerdo con la normativa vigente.

Los cerramientos exteriores serán de mampostería cerámica con aislaciones térmicas e hidrófugas, revestidos exteriormente con revoque plástico texturado y sectores de hormigón visto como terminación arquitectónica.

Los tabiques interiores serán de mampostería, optimizando tiempos de ejecución y mantenimiento con cámara de aire.

La cubierta será plana, con aislación térmica e impermeabilización de alto desempeño.

Las carpinterías serán de aluminio con vidrio DVH (doble vidriado hermético), mejorando el aislamiento térmico y acústico de las viviendas.

Los revestimientos interiores contemplarán pisos de porcelanato de primera calidad, ciellorrasos de yeso, terminaciones con pintura látex lavable y en ciellorrasos sectores de hormigón a la vista.

Las barandas serán de vidrio laminado de seguridad y los sectores de revestimiento símil madera estarán ejecutados mediante paneles de WPC o material de similares características, resistentes al mantenimiento y a la intemperie.

Instalaciones

El edificio contará con instalaciones completas de:

- Agua fría y caliente.
- Desagües cloacales y pluviales.
- Instalación eléctrica reglamentaria.

- Instalación para internet y telecomunicaciones.
- Iluminación LED en espacios comunes.
- Sistema de portón automatizado y control de acceso.

Paisajismo

Uno de los principales recursos proyectuales es la incorporación de jardines verticales sobre la fachada principal, acompañados por especies arbóreas y vegetación de bajo mantenimiento.

Esta estrategia mejora la calidad paisajística, reduce la incidencia solar sobre los muros y contribuye a disminuir la temperatura superficial del edificio.

Criterios de Sustentabilidad

El proyecto incorpora diversas estrategias sustentables, entre ellas:

- Jardines verticales que favorecen el aislamiento térmico.
- Amplias superficies vidriadas para maximizar el aprovechamiento de luz natural.
- Ventilación natural cruzada en las unidades.
- Carpinterías con DVH para reducir pérdidas energéticas.
- Iluminación LED de bajo consumo en espacios comunes.
- Especies vegetales de bajo requerimiento hídrico.
- Materiales de alta durabilidad y bajo mantenimiento.
- Diseño que reduce el consumo energético destinado a climatización.

Imagen Arquitectónica

La propuesta formal combina hormigón visto, revestimientos texturados claros, paneles símil madera y abundante vegetación, generando una identidad contemporánea y de fuerte integración con el paisaje.

La composición volumétrica, las líneas simples y la incorporación de elementos naturales buscan otorgar al conjunto una imagen moderna, cálida y atemporal, priorizando el confort de los usuarios y el respeto por el entorno urbano

Sistema de aprovechamiento de agua de lluvia

El proyecto incorpora un sistema de captación y reutilización de agua de lluvia destinado al riego de los jardines verticales y de los espacios verdes del conjunto. El agua pluvial será recolectada desde las cubiertas mediante canaletas y bajadas, conducida a una cisterna de almacenamiento y posteriormente

distribuida a través de un sistema de riego, reduciendo el consumo de agua potable y promoviendo un uso eficiente de los recursos hídricos.

Criterios de Sustentabilidad:

- Sistema de captación y almacenamiento de agua de lluvia para el riego de jardines verticales y espacios verdes.
- Reducción del consumo de agua potable mediante la reutilización de recursos hídricos.
- Gestión sustentable del agua, disminuyendo el impacto ambiental del desarrollo



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.

Diseño Arquitectónico

El proyecto propone una arquitectura contemporánea caracterizada por la simplicidad formal, la utilización de materiales nobles y una estrecha relación entre los espacios interiores y exteriores. La composición volumétrica privilegia las líneas limpias, los planos puros y una materialidad basada en hormigón visto, piedra natural, revestimientos similar madera y carpinterías de aluminio de gran dimensión.

Los ambientes fueron diseñados bajo un concepto de planta abierta, favoreciendo la amplitud visual, la flexibilidad funcional y la continuidad espacial.

Materialidad Interior

Los interiores se resuelven mediante una paleta de materiales cálidos y atemporales que combinan hormigón visto, revestimientos de piedra natural, paneles símil madera y pisos de porcelanato de gran formato, generando espacios de bajo mantenimiento y durabilidad.

La iluminación artificial se proyecta mediante artefactos LED de diseño contemporáneo, complementando la iluminación natural y aportando eficiencia energética.

Integración Interior–Exterior

Las áreas sociales se vinculan directamente con galerías y jardines privados mediante amplias carpinterías corredizas, permitiendo extender los espacios de uso hacia el exterior y favoreciendo la vida al aire libre.

El paisajismo constituye un elemento integrador del proyecto, incorporando vegetación tanto en los jardines como en los muros verdes de fachada.



El proyecto contará con locales de primera amplia, garantizando la iluminación y ventilación de los mismos.

Confort Ambiental

El diseño prioriza el confort de los usuarios mediante:

- Aislación térmica y acústica en muros y cubiertas.
- Carpinterías con doble vidriado hermético (DVH).
- Protección solar mediante aleros y vegetación.
- Ventilación natural cruzada.
- Aprovechamiento de iluminación natural.
- Reutilización de agua de lluvia para el riego de jardines y jardines verticales.

Además, viendo el proyecto, hay un aspecto que vale la pena destacar porque le da identidad: el uso de un patio verde interior (visible desde el dormitorio), que mejora la iluminación y ventilación de los ambientes privados, aporta privacidad y refuerza el contacto permanente con la naturaleza.



Nota final: Una vez iniciada la carpeta de obra en la Municipalidad de Ituzaingó, 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: 1154,30m².
- Plazo estimado: 18 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 1154,30m² de construcción, significara 13.851,6 HH que dividió 44 hs semanales representa 314 empleo de personas promedio de forma directa.

Estimación de Personal (por 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 1.104.919,04 USD

Fuente:

ARQ Diario Arquitectura Clarín

Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO)

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

Dólar oficial: USD 1510