
MUNICIPALIDAD DE ITUZAINGO

-PRESENTACION CIUDADANA-

Título: Análisis del Proyecto “UNIQUE LR”

Bajo la Titularidad de Marcela Fabiana CHANAMPA y situado en **Ubicación:** De los Payadores N°259 (Nomenclatura catastral: IV-M-21-12) se presenta Proyecto de vivienda multifamiliar de 46 unidades habitacionales.

DATOS CATASTRALES Y DE ZONIFICACION GENERALES:

- **ZONIFICACION:** Rp (Residencial Parque)
- **M2 TOTALES:** 10315.95m²
- **FOS PROYECTADO:** 0.57
- **FOT PROYECTADO:** 1.39
- **RETIROS:**
 - **FRENTE:** 3.00m. **CUMPLE**
 - **LATERAL:** 3.00 **CUMPLE**
- **ALTURA:** 9.00m



MEMORIA DESCRIPTIVA

Ubicación: Calle De los Payadores 259, Parque Leloir, Ituzaingó.

Superficie del Terreno: 4341,20 m²



MEMORIA DESCRIPTIVA

El proyecto **UNIQUE Leloir R** se concibe como un complejo residencial y de baja densidad, ubicado sobre la calle Payadores de Parque Leloir, Partido de Ituzaingó.

La propuesta arquitectónica parte del concepto de tener un lenguaje que dialogue armónicamente con el entorno, respetando el paisajismo autóctono, buscando tener una relación constante desde cualquier sector del proyecto.

El emprendimiento contempla una **superficie construible cubierta y semicubierta de 10.315,95 m²** (compuesta por **8.834,15 m² cubiertos** y **1.481,80 m² semicubiertos**), **1.878,65 m² de parqueizado** (patios en planta baja, parque, solárium y galerías descubiertas). 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, paramentos verticales en mampostería de ladrillo gris acanalado, ventanales

de piso a techo y canteros continuos perimetrales que garantizan sombra natural y confort térmico.

ESQUEMA MORFOLÓGICO

Estructura por Niveles

- **Subsuelo:** Estacionamiento subterráneo general para vehículos, sectores de bauleras, áreas técnicas.
- **Planta Baja (PB):** Acceso peatonal de control, pórtico de ingreso, 14 unidades residenciales con jardines/expansiones descubiertas privadas, patio arbolado central, piscina exterior, SUM.
- **Primer Piso (1º Piso):** 16 unidades residenciales con balcones semicubiertos continuos y vegetación perimetral.
- **Segundo Piso (2º Piso):** 16 unidades residenciales con vinculación a terrazas/expansiones descubiertas exclusivas.
-

El programa de viviendas se compone de un total de **46 unidades funcionales** de 2 a 4 ambientes caracterizadas por plantas flexibles, integraciones de estar-comedor con cocina, master suites con vestidor y balcones con canteros de vegetación. Los amenities han sido distribuidos estratégicamente en planta baja, y azotea para garantizar la máxima funcionalidad y confort:

- **SUM Parquizado (Salón de Usos Múltiples):** Espacio común para eventos totalmente integrado al gran parque central.
- **Piscina Exterior & Solarium:** Espejo de agua longitudinal inserto en el parque central, rodeado de decks y paisajismo autóctono.
- **Laundry (Azotea):** Sector común de lavado y secado equipado para el servicio de los residentes.



MATERIALIDAD Y LENGUAJE ARQUITECTÓNICO

Se adopta una paleta de materiales de alta nobleza, durabilidad y bajo mantenimiento:

- **Estructura:** Hormigón armado visto en losas, cielorrasos y elementos estructurales volados.
- **Cerramientos:** Mampostería de ladrillo visto en tono gris ceniza dispuesto en trama vertical acanalada.
- **Carpinterías:** Alfeizares y ventanales perimetrales de aluminio negro con Doble Vidriado Hermético (DVH).
- **Paisajismo:** Tensores verticales de acero para vegetación trepadora en fachadas y canteros continuos en balcones.



El proyecto contara 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 N°6534/26 del Honorable Concejo Deliberante, se informa el Impacto en la construcción de la Obra que se detalla a continuación:

- Características Principales: Vivienda Multifamiliar.
- M2 Obra a ejecutar: 10315.95 m2.
- Plazo estimado: 36 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 10315.95 m2 de construcción, significara 123791.4 HH que dividido 44 hs semanales representa 2813 empleo de personas promedio de forma directa.

En este caso por ser un complejo que supera los 10.000m2, siendo una obra de gran magnitud, y donde el sistema constructivo es modulado y repetitivo, el número se reduce, siendo 1150 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 (por cada Cuadrilla mínima)

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.
- **30 Oficiales Albañiles:** Estructura, mampostería, techos y revoques principales.

-
- **25 Medio Oficial:** Colocación de aberturas, asistencia en revestimientos y detalles.
 - **12 Ayudantes:** Preparación de mezclas, traslado de materiales y excavaciones.
 - **Pintor (y ayudante) Ceramista (y Ayudante) Yesero (y Ayudante) Instalador Electricista (y Ayudantes) Instalador Plomería (yAyudante) 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 756.203,80 USD

Fuente:

ARQ Diario Arquitectura Clarín

Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO)

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC)

Dólar oficial: USD 1510