



ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD

CAMPANA 0000

ADVERTENCIAS

SUPERFICIES**7.450 m² edificables**6.400 m² vendibles**PLUSVALÍA****68.342,40 UVAs**

\$117.648.024,48

UNIDAD DE EDIFICABILIDAD**U.S.A.B. 2**Unidad de Sustentabilidad de Altura Baja
2**USO DEL SUELO****1**Área de Baja Mixtura de Usos del Suelo
2

Consideraciones

GENERALES

El presente estudio fue realizado de acuerdo a lo establecido en el Código Urbanístico Ley N° 6099/18 y modificatorias Ley N° 6361/20, Ley N° 6564/22 y Ley N° 6776/24.

El objetivo del mismo es brindar información urbanística con carácter orientativo, aplicada a la parcela en cuestión, a los efectos de determinar el tejido, los usos del suelo y las cargas públicas que resulten de aplicación.

Hay que considerar que el análisis no se realiza sobre un proyecto o anteproyecto específico, lo cual podría variar alguno de los parámetros y/o consideraciones consignadas en el informe, las que en muchos casos son producto de la interpretación de la autoridad de aplicación.

El análisis se ha realizado en base a datos y medidas consignadas en la consulta catastral, con lo cual podría sufrir ajustes dependiendo de los hechos existentes en las parcelas.

El cálculo de la capacidad constructiva obtenida corresponde a la mayor superficie a construir, a la misma se le deberán descontar, según el proyecto a diseñar, espacio urbano y/o patio (en caso de corresponder) de acuerdo a las necesidades de iluminación y ventilación requeridas, circulación y espacio de servicios obligatorios, para así obtener la superficie vendible del proyecto. En el presente cálculo no se contemplaron subsuelos.

El cálculo de plusvalía es estimado y queda sujeto al definitivo con las superficies finales del proyecto.

Por lo expuesto, este informe de prefactibilidad debe ser entendido como preliminar y el definitivo deberá ser realizado contemplando un anteproyecto de arquitectura específico.

La información provista por este estudio es orientativa y no vinculante al momento de realizar un trámite ante el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Es responsabilidad del usuario confirmar mediante la vía administrativa pertinente la información provista por el presente informe previo a alguna toma de decisión o acción.

La información proporcionada en el listado anterior no exime del cumplimiento de la normativa restante que no haya sido expresamente mencionada.
Para más información consultar: <https://buenosaires.gob.ar/normativa/codigo-urbanistico-y-de-edificacion>

PARTICULARES

6.2.4. Unidad de Sustentabilidad de Altura Media (U.S.A.M.)

6.3. Perfil Edificable

6.3.1. Construcciones Permitidas por sobre los Planos Límites

6.3.1.1. Construcción permitida para acceder a Cubiertas o Techos Verdes

6.3.2. Balcones

6.4. Área Edificable

6.4.1. Línea Oficial (L.O.)

6.4.2. Línea de Frente Interno (L.F.I.)

6.4.2.3. Extensiones vinculadas al Espacio Libre de Manzana a)

6.4.4.2. Espacio Urbano

6.4.4.4. Patios Verticales

6.4.4.4.1. Dimensiones de los Patios Verticales

6.6. Regulación de Subsuelos

6.10.1. Edificio Consolidado

7.2.8.1. Estrategias de Compromiso Ambiental

7.2.8.2. Implementación

7.2.8.3.3. Compromiso Ambiental en materia de Isla de Calor

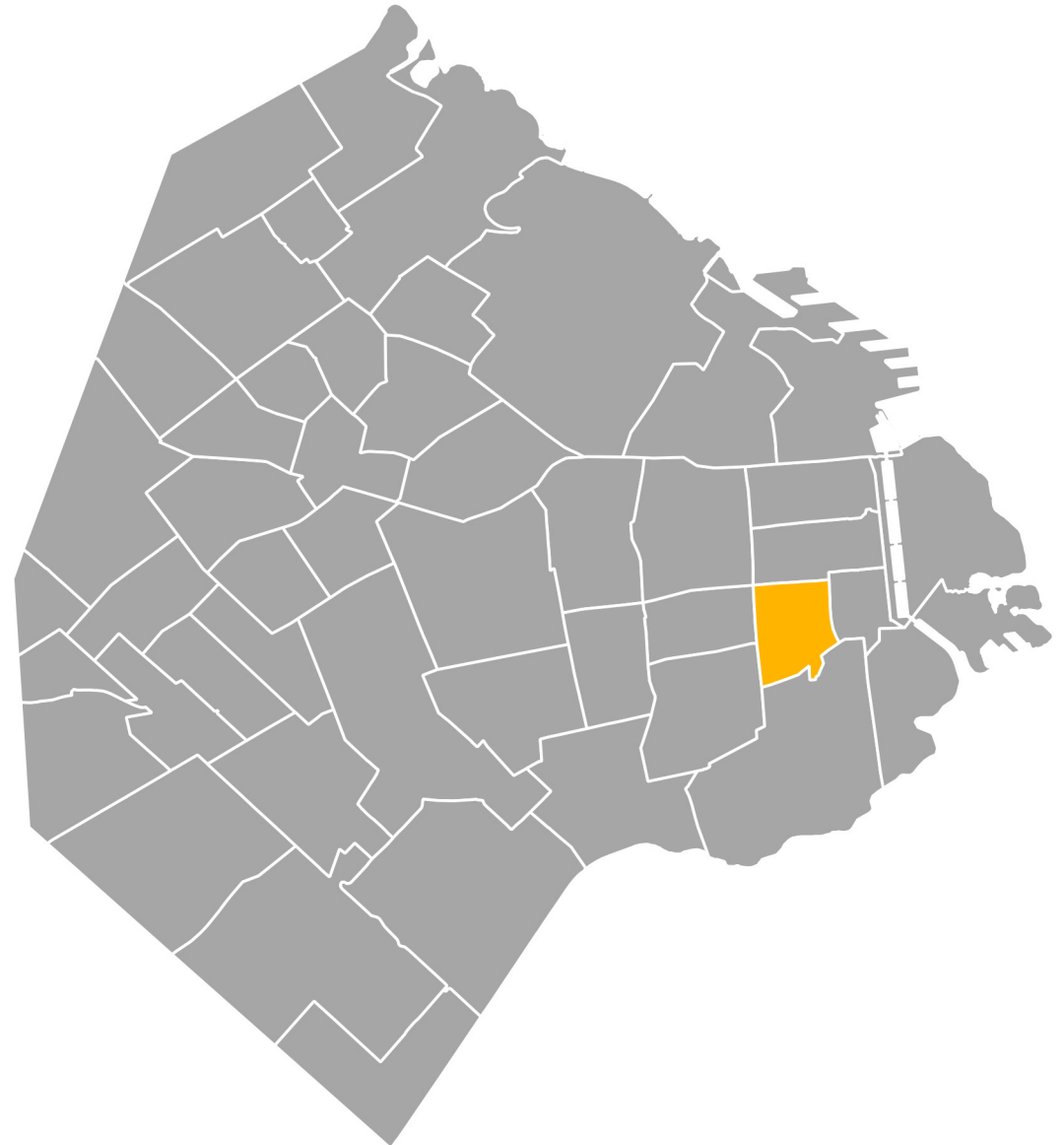
Datos principales

PARCELA

Nomenclatura catastral:	000-000-000
Barrio:	NUÑEZ
Edificio Anterior a 1941:	NO
Superficie de parcela:	212.80 m²
Unidad de Edificabilidad:	U.S.A.B. 2
Ancho de calle:	17.32 M
Tipo de manzana:	TÍPICA
Protección APH:	N/A
Uso del suelo:	2
Afectada a L.F.I.:	NO
Afectada a L.I.B.	NO
Afectada a E.E.L.M.:	REGULAR
Lindero izquierdo	CONSOLIDADO
Lindero derecho:	NO CONSOLIDADO

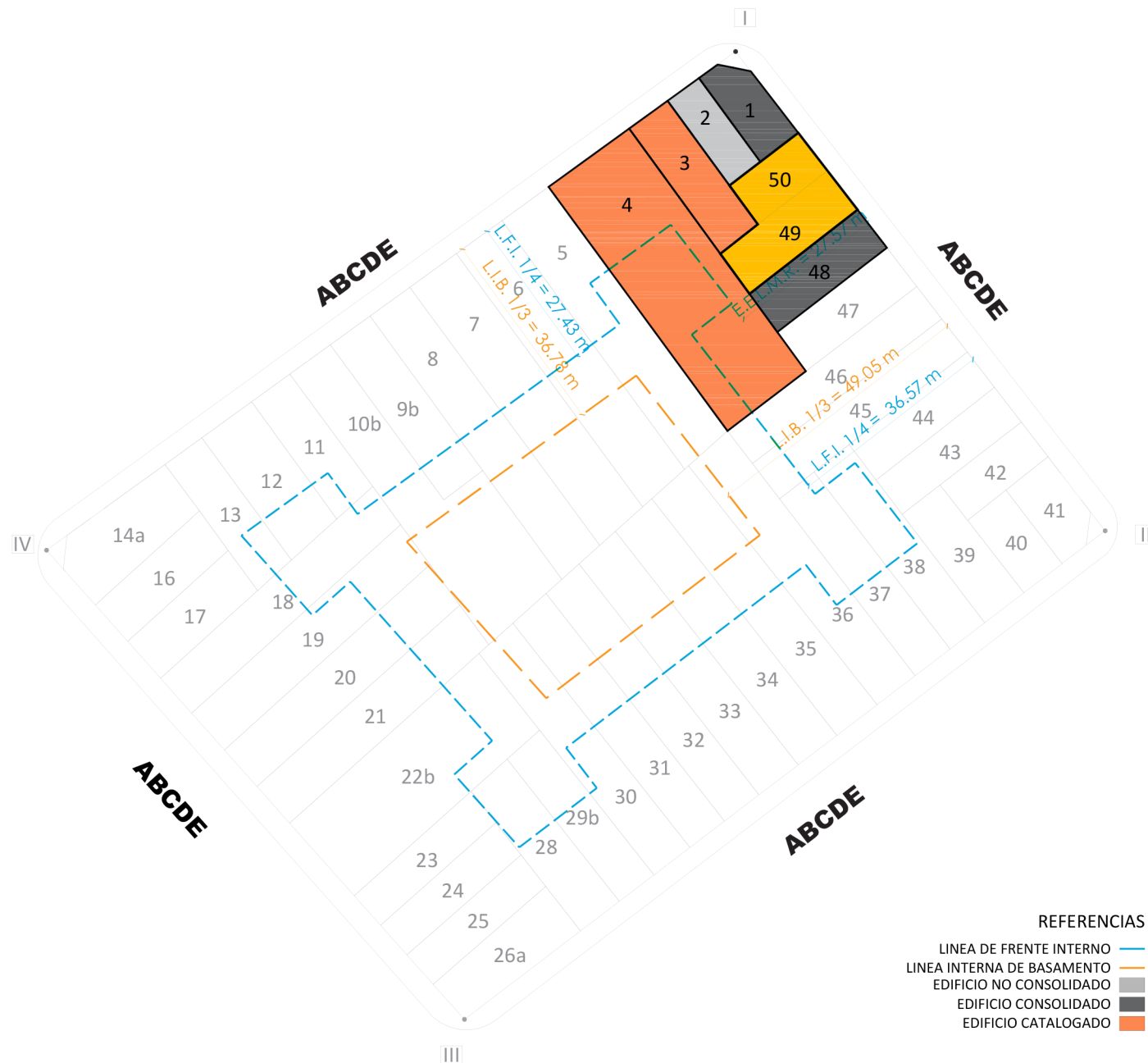
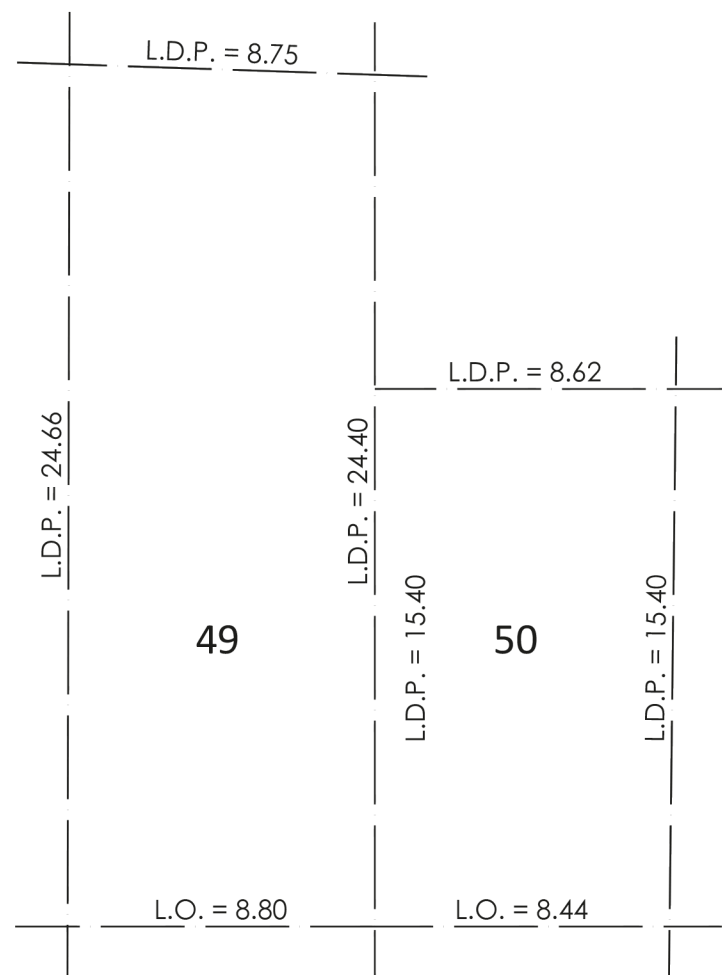
AFECTACIONES

Riesgo Hídrico:	NO
Cono de Aproximación Aeroparque:	NO
Área de Desarrollo Prioritario Sur (ADPS):	NO
Área de Microcentro:	NO
Línea de Edificación Particularizada:	SI
Ensanche:	NO
Apertura:	SI
Cinturón Digital:	NO
Riesgo Arqueológico:	NO



Normas de tejido

EDIFICABILIDAD



Cálculo analítico de Espacio Libre de Manzana

$$(ABCDE + ABCDE) / 2 / 4 \rightarrow (107,62 \text{ m} + 111,79 \text{ m}) / 2 / 4 = 27,43 \text{ m}$$

$$(ABCDE + ABCDE) / 2 / 4 \rightarrow (143,24 \text{ m} + 151,03 \text{ m}) / 2 / 4 = 36,78 \text{ m}$$

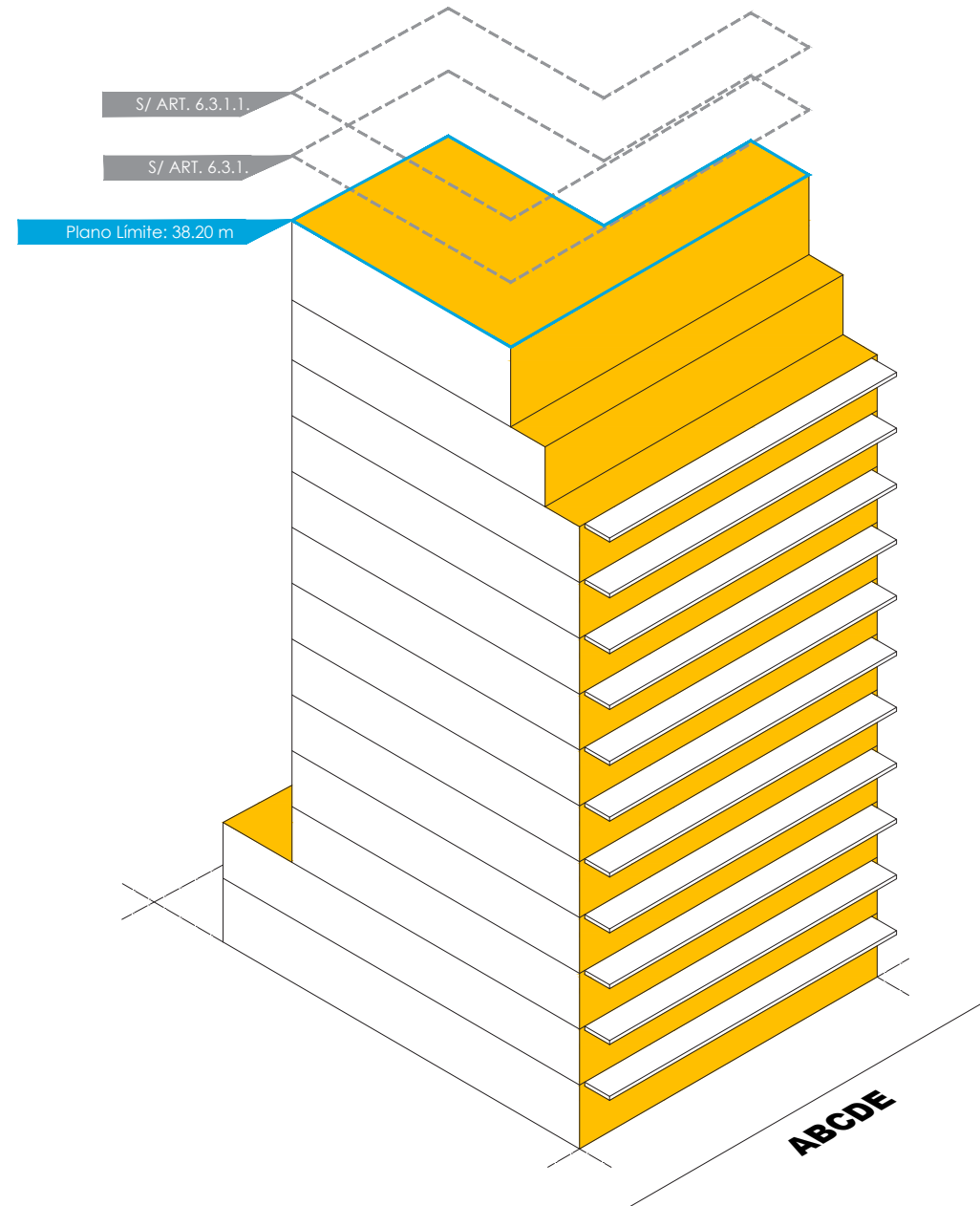
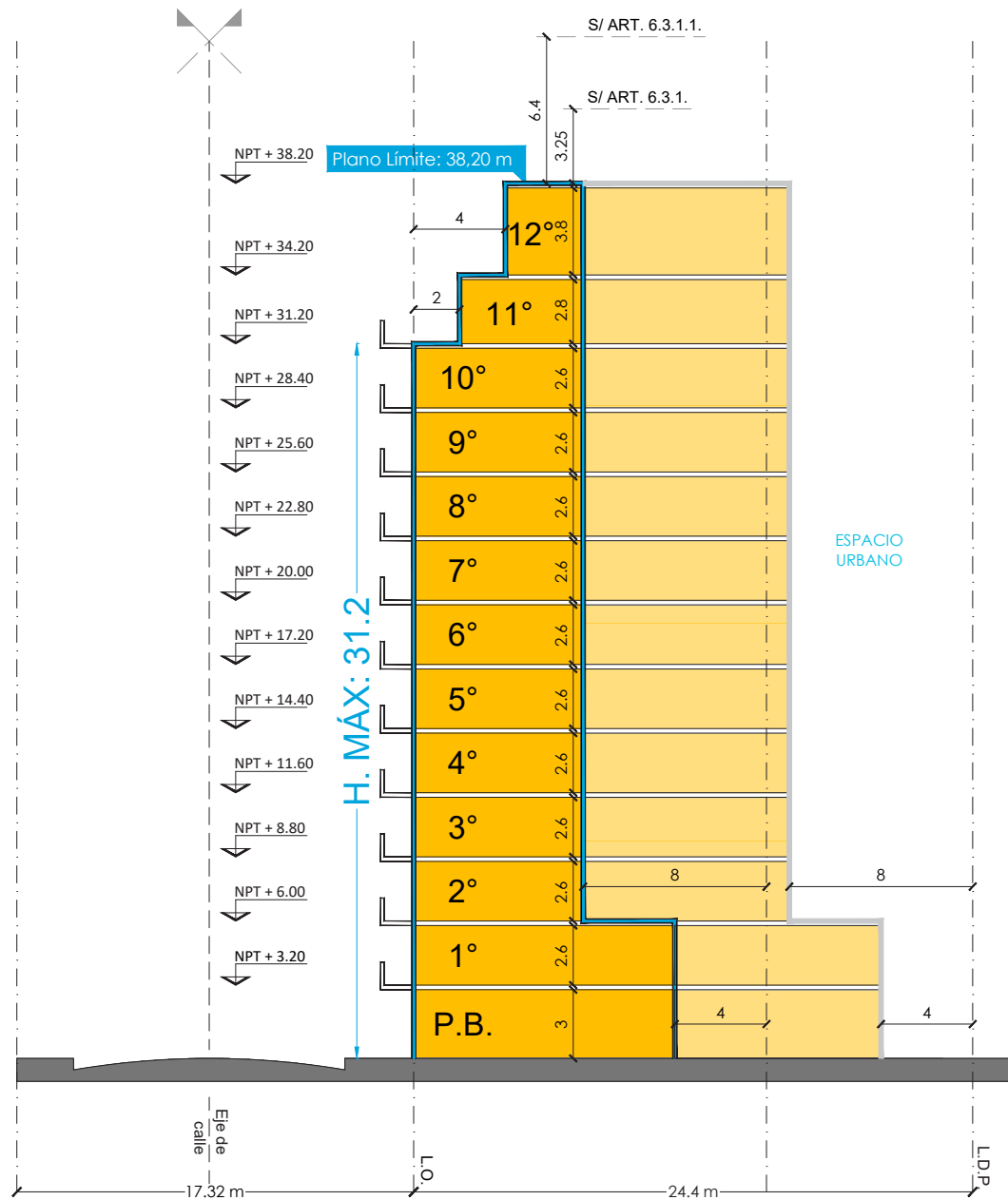
Cálculo analítico de Centro Libre de Manzana

$$(ABCDE + ABCDE) / 2 / 3 \rightarrow (107,62 \text{ m} + 111,79 \text{ m}) / 2 / 3 = 36,57 \text{ m}$$

$$(ABCDE + ABCDE) / 2 / 3 \rightarrow (143,24 \text{ m} + 151,03 \text{ m}) / 2 / 3 = 49,05 \text{ m}$$

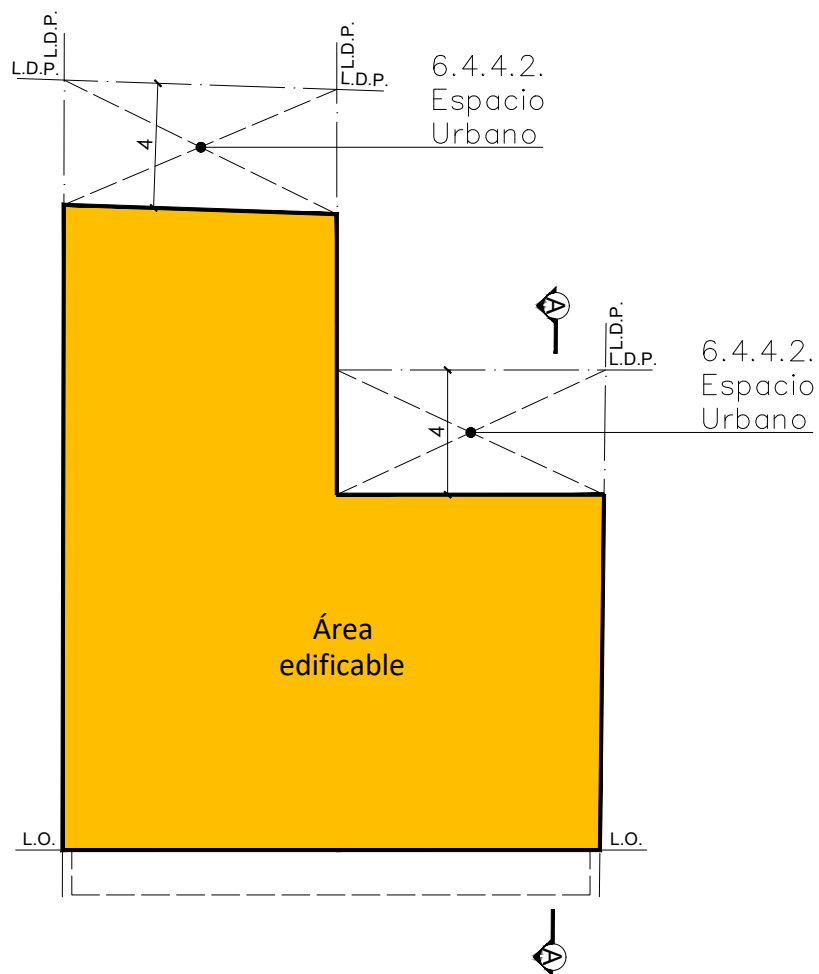
Normas de tejido

CORTE Y AXONOMETRÍA



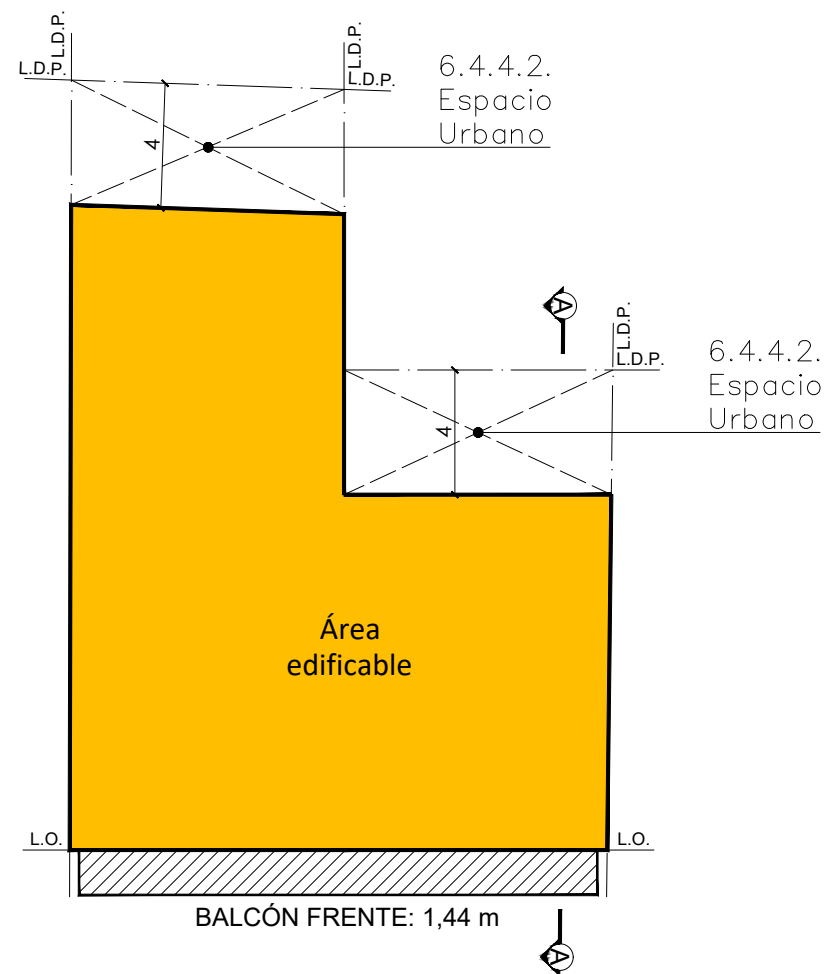
Normas de tejido

PLANTAS



PB

Sup. Cub.:	277,32 m ²
Sup. Semicub.:	
Sup. Descub.:	
TOTAL:	277.32 m ²

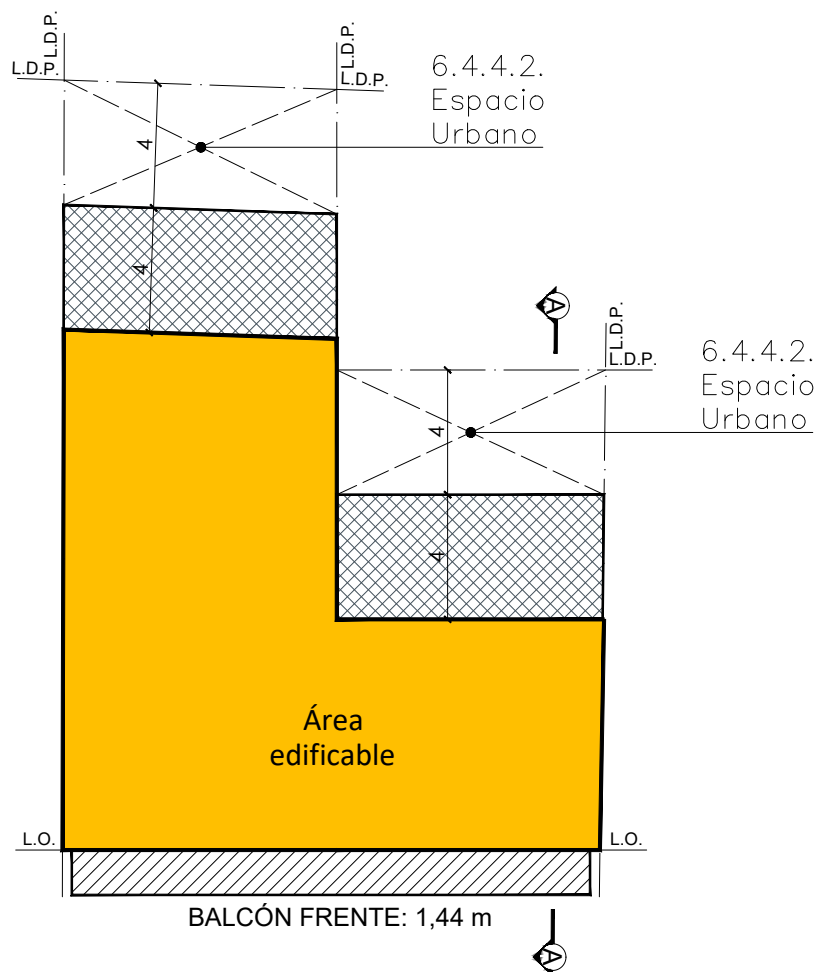


1º PISO

Sup. Cub.:	277,32 m ²
Sup. Semicub.:	23,94 m ²
Sup. Descub.:	-
TOTAL:	301,26 m ²

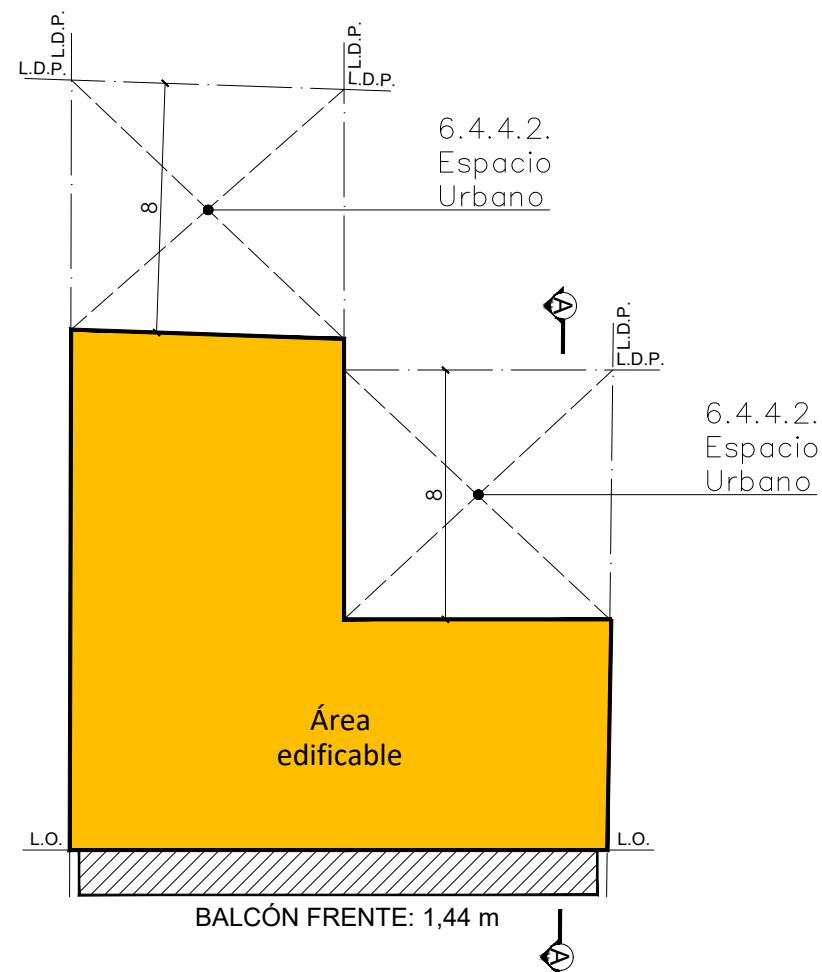
Normas de tejido

PLANTAS



2º PISO

Sup. Cub.:	208,17 m ²
Sup. Semicub.:	23,94 m ²
Sup. Descub.:	69,25 m ²
TOTAL:	232,11 m ²

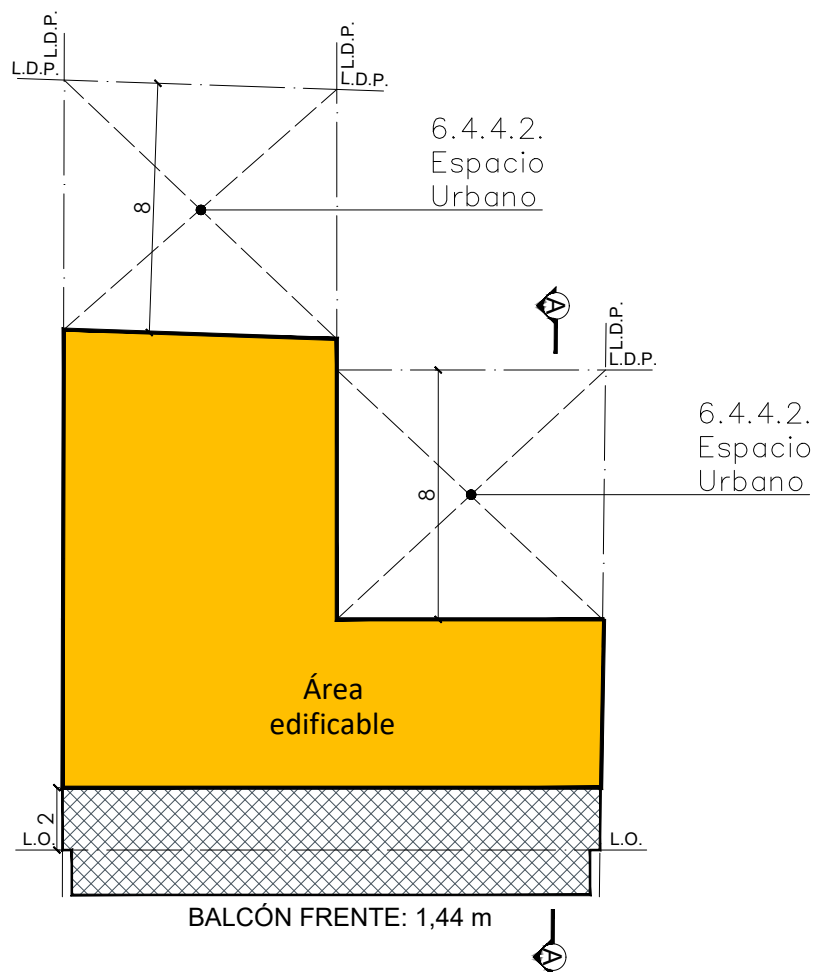


3º A 10º PISO

Sup. Cub.:	208,17 m ²	X 8 =	1.665,36 m ²
Sup. Semicub.:	23,94 m ²	X 8 =	191,50 m ²
Sup. Descub.:	-		
TOTAL:			1.856,86 m ²

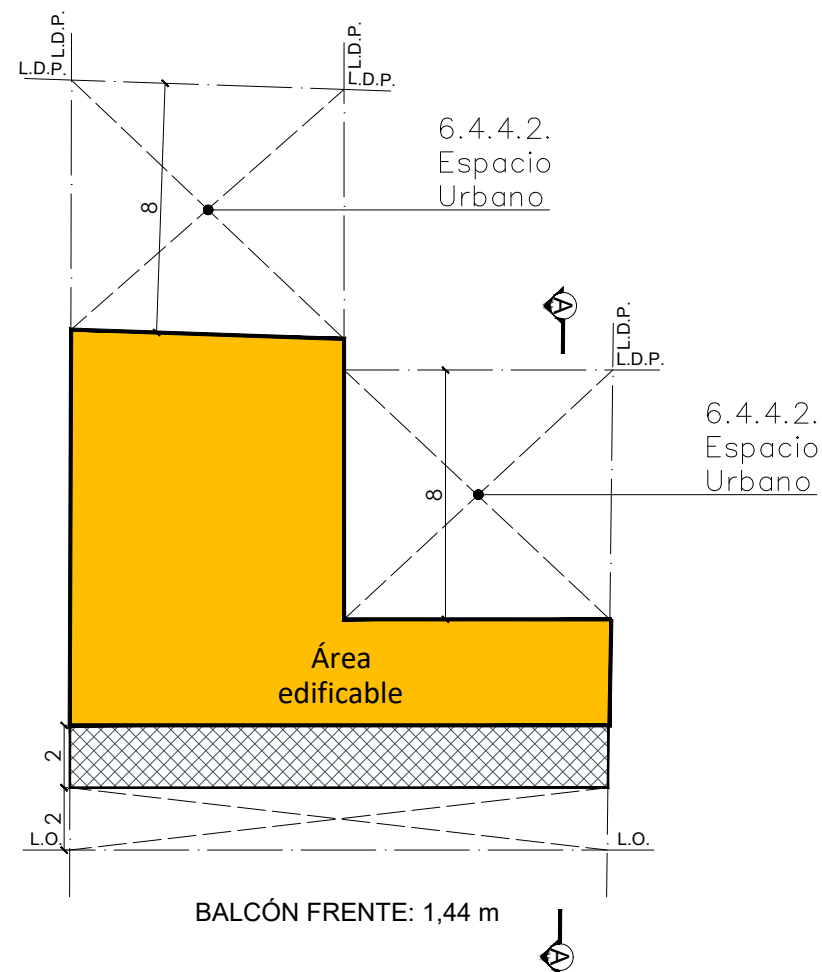
Normas de tejido

PLANTAS



11º PISO (PRIMER RETIRO)

Sup. Cub.:	173,70 m ²
Sup. Semicub.:	
Sup. Descub.:	58,44 m ²
TOTAL:	232,14 m ²



12º PISO (SEGUNDO RETIRO)

Sup. Cub.:	139,16 m ²
Sup. Semicub.:	
Sup. Descub.:	34,54 m ²
TOTAL:	173,70 m ²

Cómputo de superficies

Cálculo de edificabilidad y superficie vendible

PISO	TOTAL	PATIO	COMUNES	VENDIBLES		
	CUBIERTA	VACIO	CUBIERTA	CUBIERTA	BALCONES	DESCUBIERTA
PB	277,32 m2	-	207,99 m2	69,33 m2	-	-
1	277,32 m2	-	55,46 m2	221,86 m2	23,94 m2	-
2	208,17 m2	-	41,63 m2	166,54 m2	23,94 m2	69,25 m2
3	208,17 m2	-	41,63 m2	166,54 m2	23,94 m2	-
4	208,17 m2	-	41,63 m2	166,54 m2	23,94 m2	-
5	208,17 m2	-	41,63 m2	166,54 m2	23,94 m2	-
6	208,17 m2	-	41,63 m2	166,54 m2	23,94 m2	-
7	208,17 m2	-	41,63 m2	166,54 m2	23,94 m2	-
8	208,17 m2	-	41,63 m2	166,54 m2	23,94 m2	-
9	208,17 m2	-	41,63 m2	166,54 m2	23,94 m2	-
10	208,17 m2	-	41,63 m2	166,54 m2	23,94 m2	-
11	173,70 m2	-	34,74 m2	138,96 m2	-	58,44 m2
12	139,16 m2	-	27,83 m2	111,33 m2	-	34,54 m2
TOTALES	2741,03 m2	0,00 m2	700,73 m2	2040,30 m2	239,40 m2	162,23 m2

Superficie a construir

2.980,43

Superficie vendible

2.441,93

* Subsuelo: no se considera para el presente cálculo.

* La superficie obtenida es un aproximado a la real de los metros que se podrán construir en el lote. Debe considerarse este estudio como una base tentativa que podrá ajustarse de acuerdo con el proyecto a realizar en cada caso.

*Para las superficies de partes comunes se estimó un 20% de la cubierta total, excepto planta baja que fue estimada a un 75%.

Plusvalía Ley 6062

Cálculo del pago de Derecho

PLUSVALÍA = (A x B x C)

A = A1 - A2

A1	((Superficie a construir) - (Balcones)) x 0,80 (2.980,43 m² - 239,40 m²) x 0,80 (2.741,03 m²) x 0,80 2.192,82 m²
A2	(Superficie de parcela) x F.O.T. (342,10 m²) x 4,16 1.423,14 m²
A	A1 - A2 2.192,82 m² - 1.423,14 m² 769,69 m²
B	(Incidencia de UVAs) x (Valor UVAs) (260 UVAs/m²) x (\$1.669,79) \$ 434.145,40 / m²
C	Alícuota según zona 0,27 (Zona 3)
TOTAL	(A x B x C) (769,69 m² x \$434.145,40/m² x 0,27) \$ 90.222.256,25 54.032,10 UVAs

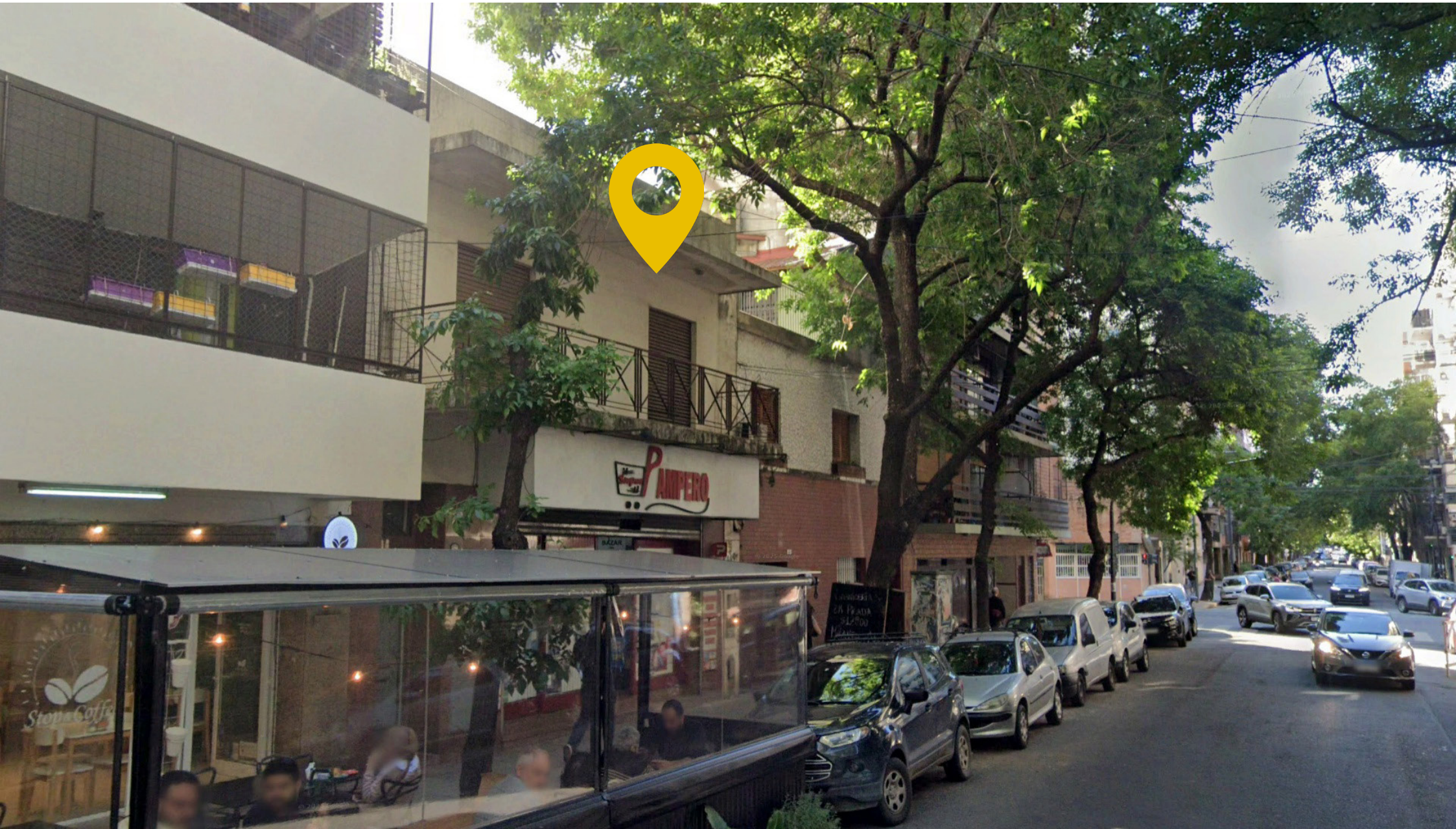
CUR



CPU



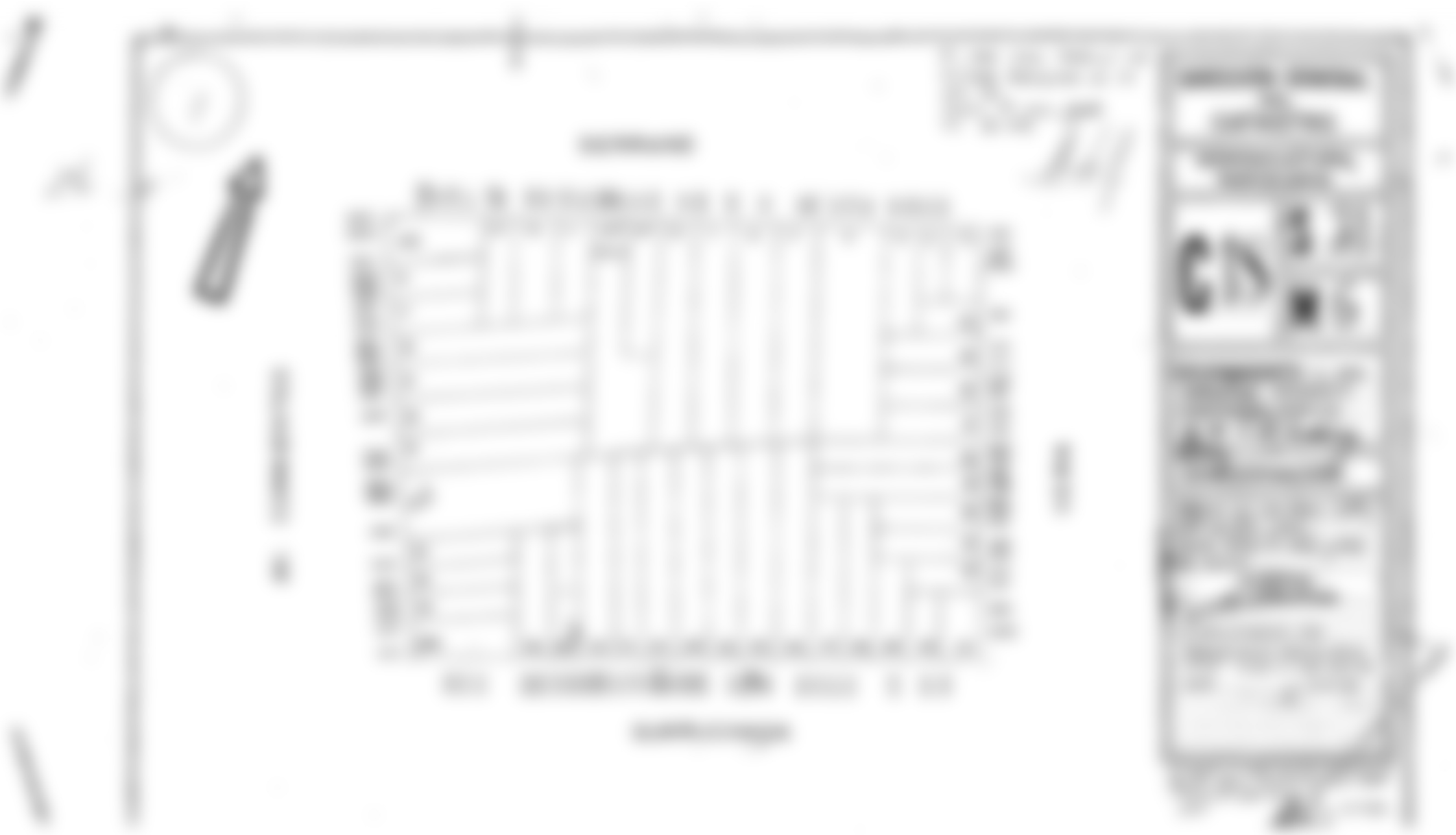
Imagen de fachada



Perímetro de manzana



Plano Índice



ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD

CAMPANA 0000

Te bonificamos el **proyecto y gestión** para este lote. Contactanos.