

PREFACTIBILIDAD DE TERRENO

ESTUDIO PORMENORIZADO

VIARQ

DISEÑO | GESTIÓN | DIRECCIÓN

RAVIGNANI 2552

LOS VALORES Y DATOS SON REPRESENTATIVOS Y ESTIMATIVOS – SUJETOS A VERIFICACIÓN Y APROBACIÓN DE LA DGROC / DGIUR - GCBA

 Almirante Francisco Juan Seguí 1995 4 Piso Dpto. "B", C1416 CABA

 +54 9 11 2407-9961

 viarq.arquitectura

RAVIGNANI 2552 – INFORMACIÓN OBTENIDA EL 26/03/2024

3	<u>DATOS DEL LOTE</u>	11	<u>DETALLE DE IMPLANTACIÓN</u>
4	<u>RESUMEN EJECUTIVO</u>	12	<u>DETALLE DE PARCELA</u>
5	<u>PLANO DE EDIFICABILIDAD Y USOS</u>	13	<u>PERFIL EDIFICABLE – VOLUMEN CONSTRUCTIVO</u>
6	<u>MANZANAS ATÍPICAS – AREA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA</u>	14	<u>SUPERFICIE EDIFICABLE POR PISOS</u>
7	<u>PARCELAS LINDERAS – FACHADAS - APH</u>	15	<u>CALCULO DE PLUSVALIA</u>
8	<u>CROQUIS DE PARCELA</u>	16	<u>CONSIDERACIONES GENERALES</u>
9	<u>PERÍMETRO DE MANZANA</u>	17	<u>OTRAS CONSIDERACIONES</u>
10	<u>IMAGEN SATELITAL AÉREA</u>	18	<u>ARTICULOS QUE APLICAN AL LOTE</u>

LOS VALORES Y DATOS SON REPRESENTATIVOS Y ESTIMATIVOS – SUJETOS A VERIFICACIÓN Y APROBACIÓN DE LA DGROC / DGIUR - GCBA

LOTE	
DIRECCIÓN	-
SECCIÓN	-
MANZANA	-
PARCELA	-
SUPERFICIE	-
FRENTE	-
FONDO	-
LATERAL IZQUIERDO	-
LATERAL DERECHO	-
ANCHO DE CALLE	-
MANZANA ATÍPICA	-
LEY 3056 – EDIFICIO ANTERIOR A 1941	-
PROTECCIÓN APH	-
LEY DE PASAJES	-
OTRA AFECTACIÓN	-



OBSERVACIONES

La parcela se encuentra en zonificación USAA. Sin embargo, pertenece al Área de Arquitectura Especial AE18 - Conjunto Ravignani – Ancón, que limita su altura a 11,60m, con un piso retirado adicional. A efectos prácticos, se toman indicadores de USAB 2. Más información en las siguientes páginas.

DATOS CPU	
ZONIFICACIÓN	
MIXTURA	
FOT	
ALTURA MÁXIMA	
PLANO LÍMITE	
L.I.B.	
L.I.F.	
BASAMENTO	
SUBSUELO	
MORFOLOGÍA PERMITIDA	

DATOS CUR	
ZONIFICACIÓN	
MIXTURA	
FOT	
ALTURA MÁXIMA	
PLANO LÍMITE	
L.I.B.	
L.I.F.	
BASAMENTO	
SUBSUELO	
MORFOLOGÍA PERMITIDA	

LOS VALORES Y DATOS SON REPRESENTATIVOS Y ESTIMATIVOS – SUJETOS A VERIFICACIÓN Y APROBACIÓN DE LA DGROC / DGIUR - GCBA

CÓDIGO URBANÍSTICO



1.390 m2

SUPERFICIE VENDIBLE ESTIMADA

Tener en cuenta que el CUR puede sufrir modificaciones en lo que respecta del 2024. La edificabilidad queda sujeta a modificación.

PLUSVALÍA



NO PAGA

No se obtiene edificabilidad adicional.

DISTRITO



U.S.A.A.

UNIDAD DE SUSTENTABILIDAD DE ALTURA ALTA

Son las áreas de la ciudad de menor altura que los corredores, con alturas adecuadas a los espacios públicos de calles y avenidas barriales.

USO DEL SUELO



2

ÁREA DE MEDIA MIXTURA DE USOS A

Corresponde a las áreas y corredores destinados a residencia, servicios y comercios de mediana afluencia.

PLANCHETA DE ZONIFICACIÓN



REFERENCIAS

	Corredor alto		Área AE		Unidad de edificabilidad RUA
	Corredor medio		Área AE 26		Línea de retiro obligatorio
	USAA		Área U		Franja no edificable
	USAM		Área UF		Afectación vial
	USAB 2		Área RU		Puentes
	USAB 1		Área P		Área de mezcla de usos 1
	Área UP		Área de renovación urbana Riachuelo		Área de mezcla de usos 2
	Área UP/APH		Limitación de altura en área de aprox. Aeroparque		Área de mezcla de usos 3
	Área ARE		Equipamiento especial		Área de mezcla de usos 4
	Área APH		Área RUA		

LOS VALORES Y DATOS SON REPRESENTATIVOS Y ESTIMATIVOS – SUJETOS A VERIFICACIÓN Y APROBACIÓN DE LA DGROC / DGIUR - GCBA



Almirante Francisco Juan Seguí 1995 4 Piso Dpto. "B", C1416 CABA



+54 9 11 2407-9961



viarq.arquitectura

MANZANAS ATÍPICAS

**LA PARCELA
NO
POSEE LFI NI LIB**

AREA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA

DENOMINACION		
DIRECCION PRINCIPAL	DR. EMILIO RAVIGNANI 2552	DIRECCION SECUNDARIA F.C.M N
DIRECCION 3		DIRECCION 4
SECCION-MANZANA-PARCELA	023-003A-005	
CATALOGACION		PROTECCION DESESTIMADO
APH Nro y NOMBRE		ESTADO de TRAMITE NOTA CAAP
IMAGEN PRINCIPAL		IMAGEN COMPLEMENTARIA
IMAGEN de MANZANA		IMAGEN de CUADRA
IMAGEN ADICIONAL		
LEY 3056 - Edificio Anterior a 1941		SI

OBSERVACIONES

SEGÚN ESTUDIO DE APH, NO SE ENCUENTRA AFECTADO POR LEY 3056

LOS VALORES Y DATOS SON REPRESENTATIVOS Y ESTIMATIVOS – SUJETOS A VERIFICACIÓN Y APROBACIÓN DE LA DGROC / DGIUR - GCBA

PARCELA LINDERA 023-003A-004



ÁREA DE PROTECCIÓN HISTORICA 023-003A-006



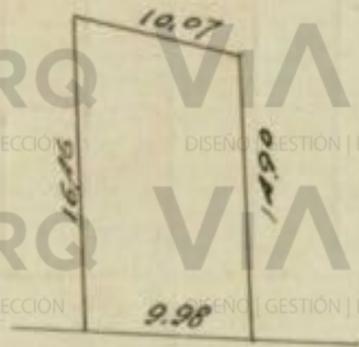
ÁREA DE PROTECCIÓN HISTORICA 023-003A-004

DENOMINACION	DR. EMILIO RAVIGNANI 2538.2540.2542		DIRECCION SECUNDARIA	F.C.M N
DIRECCION PRINCIPAL			DIRECCION 4	
DIRECCION 3	DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN		DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN	
SECCION-MANZANA-PARCELA	023-003A-004			
CATALOGACION	SINGULAR		PROTECCION	CAUTELAR
APH Nro y NOMBRE			ESTADO de TRAMITE	LEY FIRME
IMAGEN PRINCIPAL	DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN		IMAGEN COMPLEMENTARIA	DIRECCIÓN
IMAGEN de MANZANA			IMAGEN de CUADRA	
IMAGEN ADICIONAL				
LEY 3056 - Edificio Anterior a 1941				NO

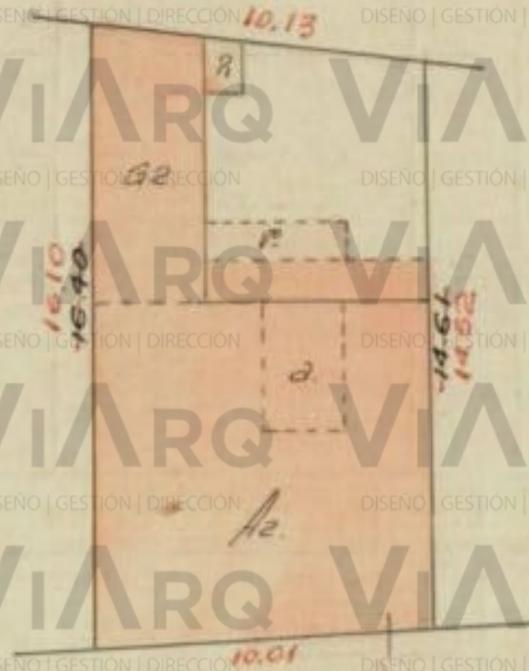
ÁREA DE PROTECCIÓN HISTORICA 023-003A-006

DENOMINACION	DR. EMILIO RAVIGNANI 2560.2562		DIRECCION SECUNDARIA	F.C.M N
DIRECCION PRINCIPAL			DIRECCION 4	
DIRECCION 3	DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN		DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN	
SECCION-MANZANA-PARCELA	023-003A-006			
CATALOGACION			PROTECCION	DESESTIMADO
APH Nro y NOMBRE			ESTADO de TRAMITE	NOTA CAAP
IMAGEN PRINCIPAL	DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN		IMAGEN COMPLEMENTARIA	DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN
IMAGEN de MANZANA			IMAGEN de CUADRA	
IMAGEN ADICIONAL				
LEY 3056 - Edificio Anterior a 1941				SI

OBSERVACIONES LA PARCELA LINDERA IZQUIERDA (023-003A-004) CUENTA CON PROTECCIÓN CAUTELAR.



H. ARGUIBEL



DR. EMILIO RAVISMANI
ANDRÉS ARGUIBEL 10.00

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

DIRECCION DE CATASTRO

ESCALA: 1:1000



NOMENCLATURA PARCELARIA

C. 17 S. 23 M. 3^A

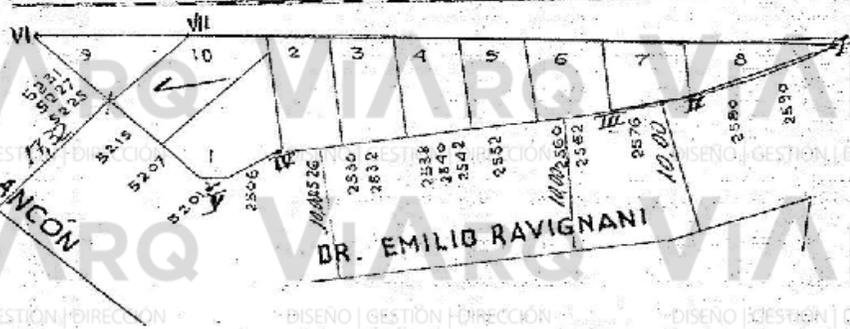
FECHA: JUNIO 14 de 1979

Vº 6º *[Signature]*

CONSERVACION

VIAS DEL F.N.G.B.M.

AV. LUIS MARIA CAMPOS



- I-II- 27,20
- II-III- 12,00
- III-IV- 51,93
- IV-V- 13,15
- V-VI- 38,76
- VI-VII- 24,32
- VII-I- 103,00

SUP: 1.725,21m²

[Signature]
26 SEP 2003

Exp: 11728 H.C. / 61. ORD: 11036 / 61. Derogada la 928 / 61. Derogada la "DR EMILIO RAVIGNANI" al fondo de la calle ANDRES ARGIBEL con el fin de dar origen a la CALLE AV. LUIS MARIA CAMPOS.

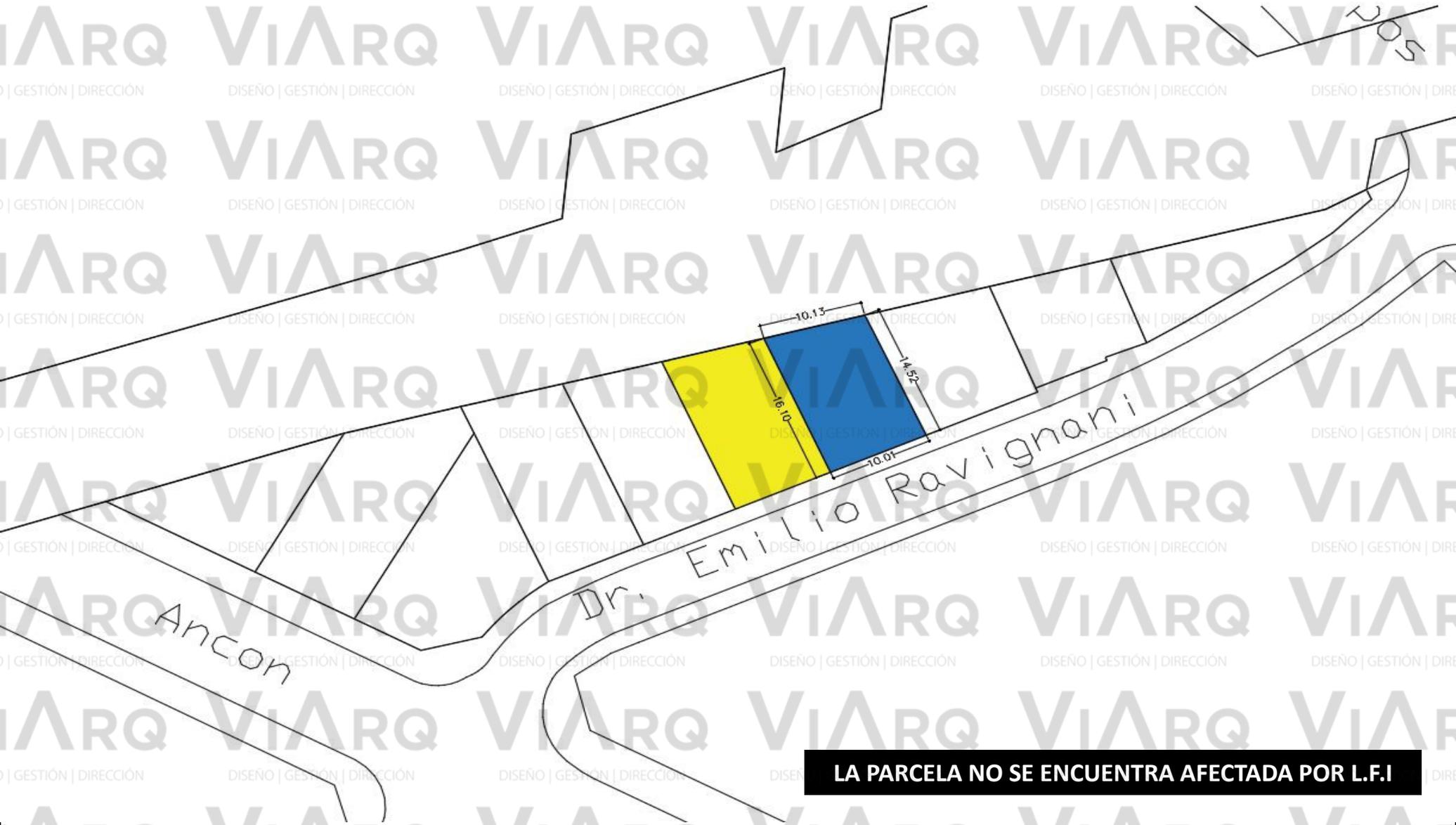
ORD: 18.362 / 63. RESTITUYESE EL NOMBRE DE "DR. EMILIO RAVIGNANI" A. ANTONS ARGIBEL.

DECC. ORDENANZA N° 4.284 / 63. DEROGASE LA ORDENANZA N° 18034 / 61 RESTITUYANDOSE LA NOMENCLATURA DE LA CALLE ANDRES ARGIBEL MODIFICADA POR OTRA ORDENANZA 31 / 4 / 63.

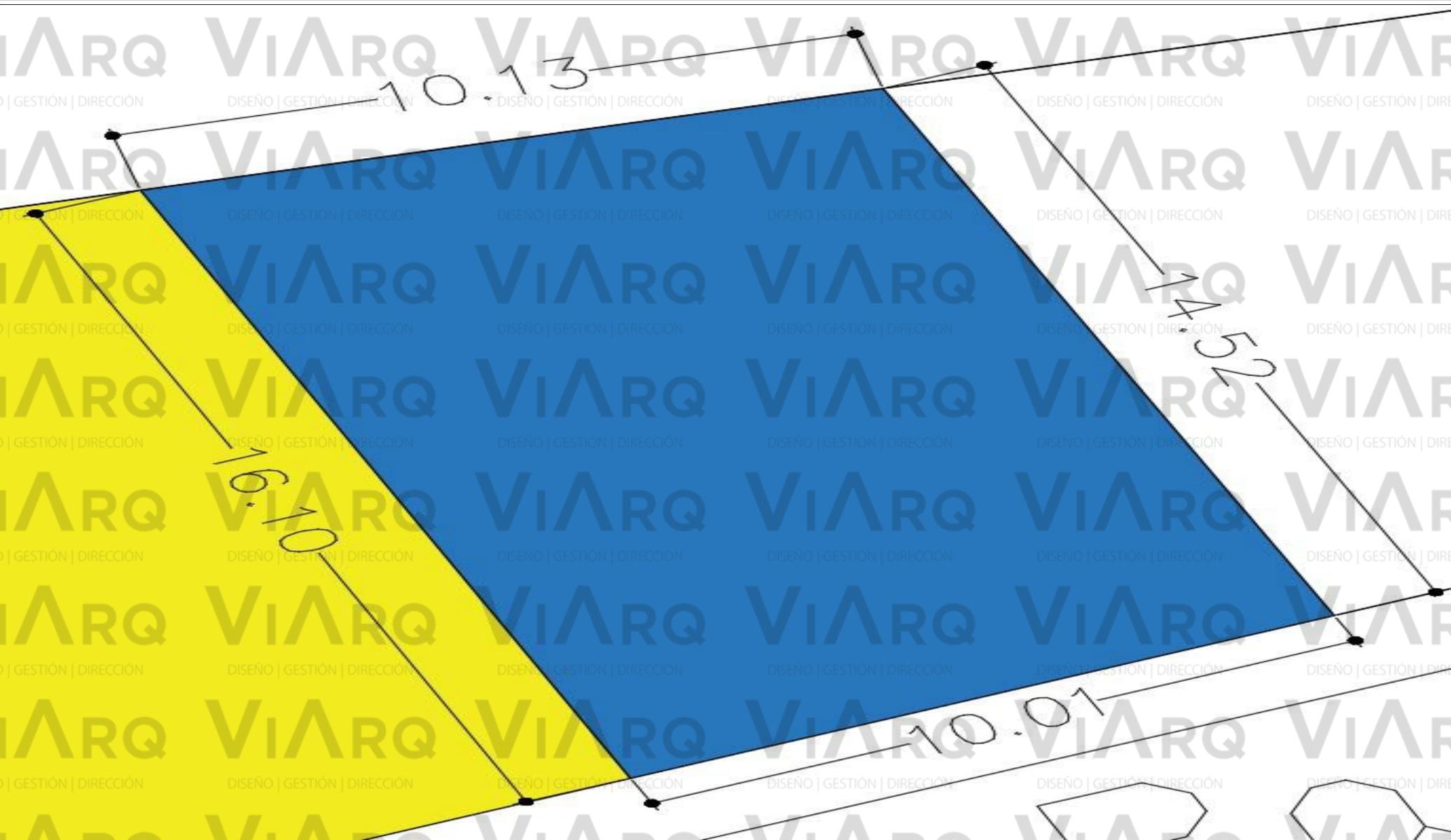




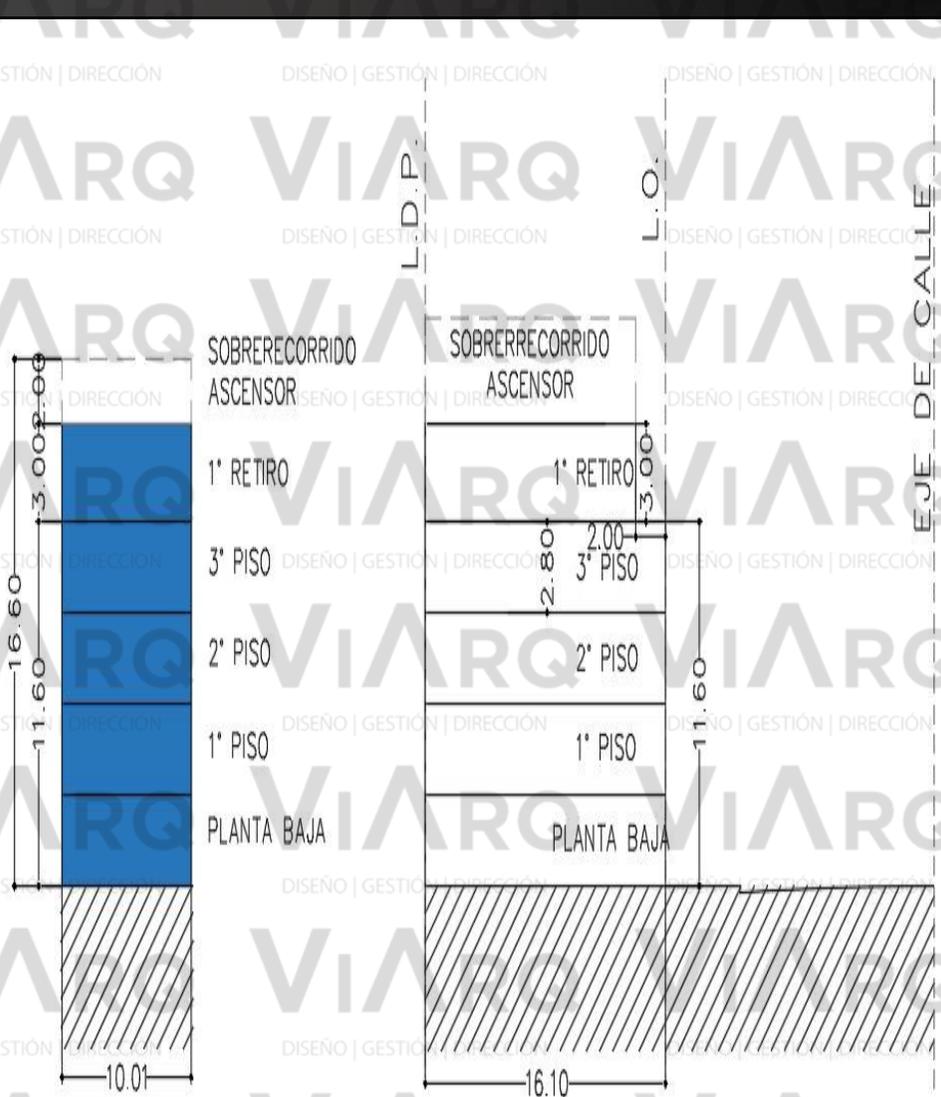
FOTO ACTUALIZADA - 2024



LA PARCELA NO SE ENCUENTRA AFECTADA POR L.F.I



PERFIL EDIFICABLE



VOLUMEN CONSTRUCTIVO



PB A 3° PISO

GESTIÓN DIRECCIÓN	DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN
VIARQ	VIARQ
GESTIÓN DIRECCIÓN	DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN
VIARQ	VIARQ
GESTIÓN DIRECCIÓN	DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN
VIARQ	VIARQ
GESTIÓN DIRECCIÓN	DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN
VIARQ	VIARQ
GESTIÓN DIRECCIÓN	DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN
VIARQ	VIARQ
GESTIÓN DIRECCIÓN	DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN
VIARQ	VIARQ

156,88 M²

1° RETIRO

DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN	DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN
VIARQ	VIARQ
DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN	DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN
VIARQ	VIARQ
DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN	DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN
VIARQ	VIARQ
DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN	DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN
VIARQ	VIARQ
DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN	DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN
VIARQ	VIARQ
DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN	DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN
VIARQ	VIARQ

136,86 M²

2° RETIRO

DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN	DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN
VIARQ	VIARQ
DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN	DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN
VIARQ	VIARQ
DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN	DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN
VIARQ	VIARQ
DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN	DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN
VIARQ	VIARQ
DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN	DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN
VIARQ	VIARQ
DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN	DISEÑO GESTIÓN DIRECCIÓN
VIARQ	VIARQ

-

El Código Urbanístico establece alturas máximas y retiros como condiciones de edificabilidad, y no cantidad de pisos a construir, que se definirán a partir de cada proyecto. Las plantas utilizadas en el presente estudio se estiman como aproximación para la mayor capacidad constructiva de la parcela.

INDICADORES	
INCIDENCIA \$ MANZANA	650
ALÍCOUTA	0,35
VALOR TC (02/02/2024)*	786,10

SUBSUELOS: NO SE CONSIDERA LA SUPERFICIE DE SUBSUELOS PARA EL PRESENTE CÁLCULO, DEPENDIENDO LA MISMA DEL PRODUCTO INMOBILIARIO A DESARROLLAR SOBRE RASANTE.

SUPERFICIES				
PISO	CUB	SEMI	DES	COM
PB				
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
TOTAL				

PLUSVALÍA		
A1	ÁREA TOTAL A SOLICITAR (CUR)	1.902 m ²
	ÁREA TOTAL A SOLICITAR (CUR) x 80%	1.522 m ²
	CÁLCULO DE A1	1.522 m ²
A2	DISTRITO R2all - FOT	3,49 m ²
	ÁREA PARCELA	226 m ²
	EDIFICABILIDAD x CPU	788 m ²
	CÁLCULO DE A2	788 m ²
A	A1= ÁREA TOTAL A SOLICITAR (CUR) x 80%	
	A2= ÁREA FOT (CPU)	
	A= EDIFICABILIDAD ADICIONAL = (A1 – A2)	
	EDIFICABILIDAD ADICIONAL	734 m ²
B	VALOR UVA (02/02/2024)*	786,10
	INCIDENCIA – LEY 6062 – CABA	0 UVA
	INCIDENCIA	0 u\$s/m ²
C	ALÍCOUTA – LEY 6062 - CABA	35%
	ALÍCOUTA	ZONA 4
TOTAL	(A x B x C)	\$ 0,00
	PLUSVALÍA	\$ 0,00

COTIZACIONES BCRA A LA FECHA DE LA CONFECCIÓN DEL INFORME. ESTE ESTUDIO ES UNA APROXIMACIÓN ESTIMADA A MODO DE REFERENCIA.

La Ley 6361 modificó el Código Urbanístico (CUR) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se publicó en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires el 17/12/2020 y entró en vigencia el 4 de Febrero de 2021.

El objetivo de este estudio de prefactibilidad normativa es brindar información urbanística con carácter orientativo. El análisis no se realiza sobre un proyecto o anteproyecto específico, y los datos y medidas surgen de la consulta catastral. Esto 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 y de los hechos existentes en las parcelas.

Se considera el siguiente criterio de ponderación de la superficie vendible: cubierta 100%; semicubierta 100%; descubierta 25%.

El cálculo de Plusvalía y pago del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable 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. La prefactibilidad definitiva deberá ser realizada contemplando un anteproyecto de arquitectura específico. Su aprobación dependerá de la presentación ante el organismo competente y/o de la obtención de un Certificado o Disposición Municipal que avale la edificabilidad y morfología planteadas.

LOS VALORES Y DATOS SON REPRESENTATIVOS Y ESTIMATIVOS – SUJETOS A VERIFICACIÓN Y APROBACIÓN DE LA DGROC / DGIUR - GCBA

ESTACIONAMIENTO

Para parcelas con frente mayor a 10 metros y/o más de 300 m² de superficie resulta obligatorio el estacionamiento vehicular según Art. 3.14.8.1.

El requerimiento mínimo de estacionamiento dependerá del uso y del tipo de producto inmobiliario que se desarrollará sobre rasante.

USO RESIDENCIAL:

- Hasta 60 m²: 1 módulo cada 3 unidades funcionales
- Entre 60m² y 90 m²: 1 módulo cada 2 unidades funcionales
- Más de 90 m²: 1 módulo por unidad funcional

USO ESTUDIOS PROFESIONALES:

- Cada 120 m²: 1 módulo

USO AGENCIA COMERCIAL:

- No requiere módulo de cocheras

BICICLETAS

USO RESIDENCIAL:

- Viviendas hasta 60 m²: 1 módulo por unidad funcional
- Viviendas entre 60m² y 90 m²: 1 módulo por unidad funcional más 1 módulo por cada 10 unidades funcionales o fracción
- Viviendas de más de 90 m²: 2 módulos por unidad funcional más 1 módulo por cada 10 unidades funcionales o fracción

USO ESTUDIOS PROFESIONALES:

- 20%, como mínimo, de los módulos de estacionamiento

USO AGENCIA COMERCIAL:

- No requiere módulo de bicicletas