

Proyecto: Av. Luis Maria Campos 102/04/08/12/14/24

### REQUISITOS ADMISIBILIDAD

x	Superficie parcela minimo 2.500m <sup>2</sup>
-	Ubicación: Área de Desarrollo Prioritario Sur.
-	Cambio altura máxima (minimo 50% mas)
x	Cambio capacidad constructiva (minimo 10% mas)
x	Cambio de uso

El proyecto se encuentra implantado en un terreno irregular con frente hacia dos calles, Av. Luis María Campos y el Pasaje Ancón, entre las calles Dr. Emilio Ravignani, Av. Santa Fe y Arturo Antonio Dresco.

Identificada catastralmente (S-M-P): 023-002-34F

Superficie Parcela: 3.033,48 m<sup>2</sup>

Valor incidencia UVA: 1320

Zona Alicuota: 4 (35%)

Según el proyecto aprobado en la fecha del 12 de octubre de 2017 con número de expediente 2017-08591910 se permite la construcción de 34.147,87m<sup>2</sup> totales sobre el nivel de la planta baja. La altura máxima permitida de la torre que se encuentra sobre la Av. Luis María Campos es de 104.00 m. y la permitida de la torre sobre la calle Ancón es de 95.60 m. Se consideró una planta baja de 4,64m de altura y una planta tipo de 2,84m.

Esta parcela cumple con el requerimiento de tener más de 2.500 m<sup>2</sup> de superficie. Para cumplir los requisitos de admisibilidad necesarios para aplicar al convenio urbanístico solicitamos cambio de uso y cambio de superficie de construcción.

Por un lado, proponemos un cambio de uso, pasando del uso aprobado de oficinas al uso de residencia multifamiliar. Solicitamos además un aumento de la superficie total de construcción, pasando de los 34.147,87m<sup>2</sup> aprobados a una superficie de 37.639,08m<sup>2</sup> ( lo que representa un incremento del 10,23%).



## Zonificación:

Plano aprobado - Expediente 2017 - 08591910

El proyecto se ubica en un terreno irregular con frente hacia dos calles, Av. Luis María Campos y el Pasaje Ancón.

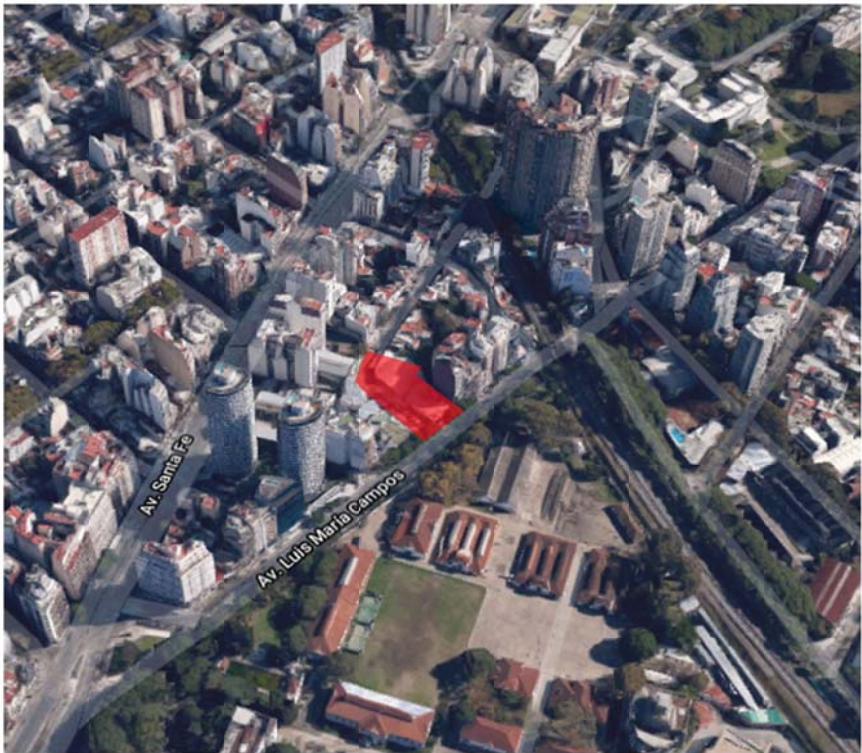
Sobre la Av. Luis María Campos el proyecto propone un completamiento de tejido considerando la altura del vecino más alto. A partir de este nivel, el volumen proyectado se retira 6m del terreno lindero conformando una torre de perímetro libre, llegando a una altura máxima de 104.00 m. En el centro del predio, una segunda torre completa el conjunto llegando a los 95,60 m, respetando los retiros de los terrenos vecinos y prolongando las visuales del pasaje dentro del terreno. Ambas torres se encuentran conectadas por puentes en algunos de los niveles.

La orientación y la ubicación de las torres dentro del predio proporcionan una apertura urbana sobre la Avenida Luis María Campos, donde se plantea la rampa de acceso a los subsuelos de estacionamiento y un área de uso comercial en la planta baja. Sobre la calle Ancón se propone un cul-de-sac de finalización del pasaje, el cual permitirá la mejora del flujo vehicular en dicha vía.





Entorno:





Relevamiento Fotográfico:

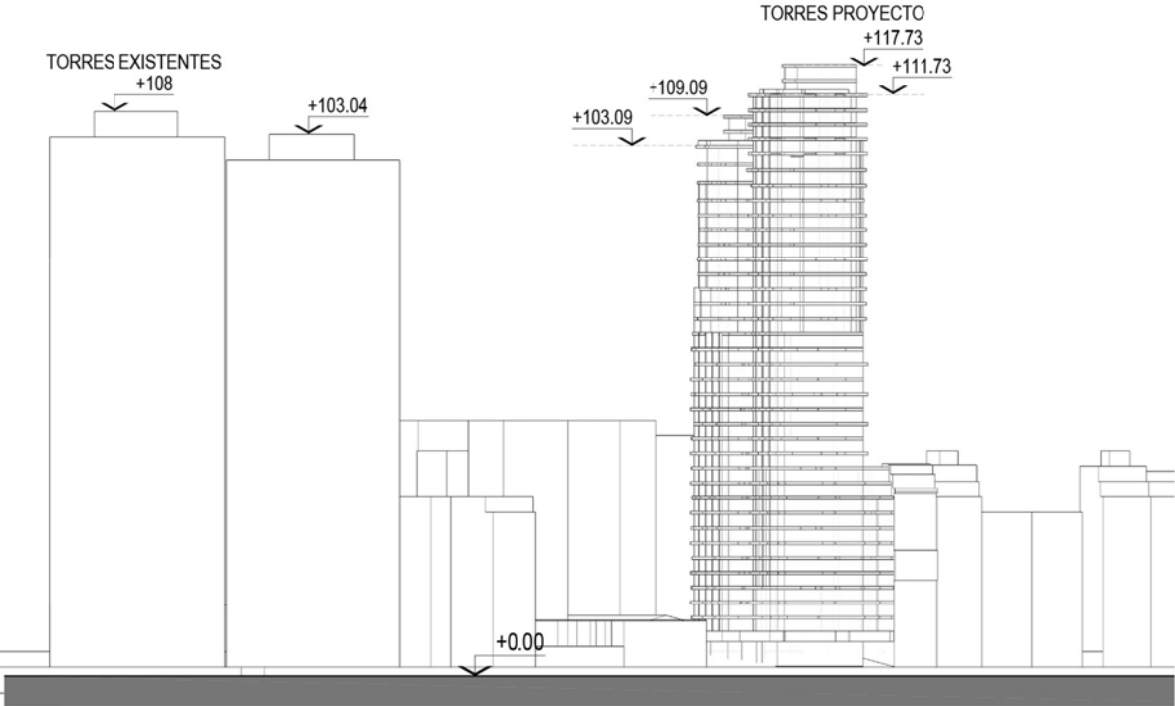


Perspectiva Propuesta para Convenio:





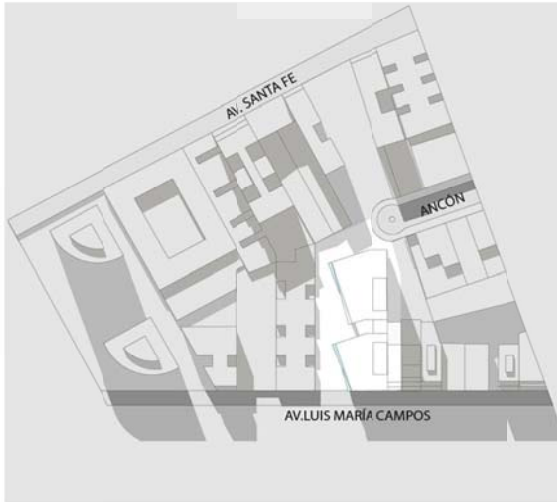
Vista General Entorno



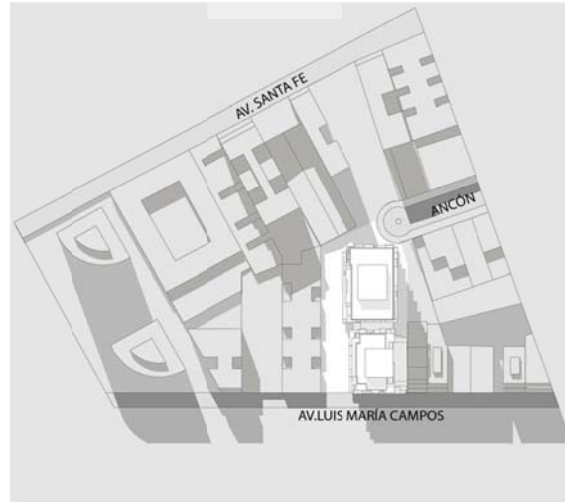
VISTA GENERAL - ENTORNO

## Comparativa: Expediente Municipal Aprobado – Propuesta para Convenio

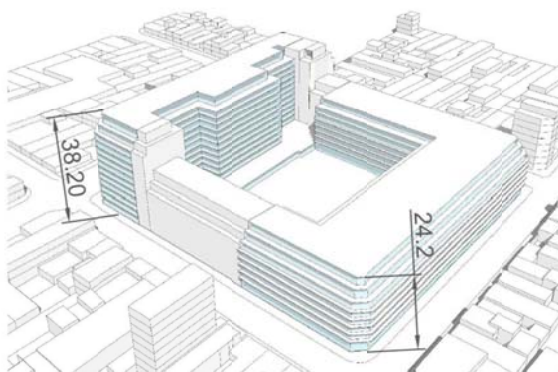
MUNICIPAL APROBADO



PROPUESTA



BASE CUR



Plano Limite: 38,20m (sobre Av Colonia) y 24,20 (sobre Uspallata, Luna y Patagones)(CUR)  
h entre pisos: 2,80m (C.Edif.)

Sup. Construccion Total: 94.223,20m<sup>2</sup>

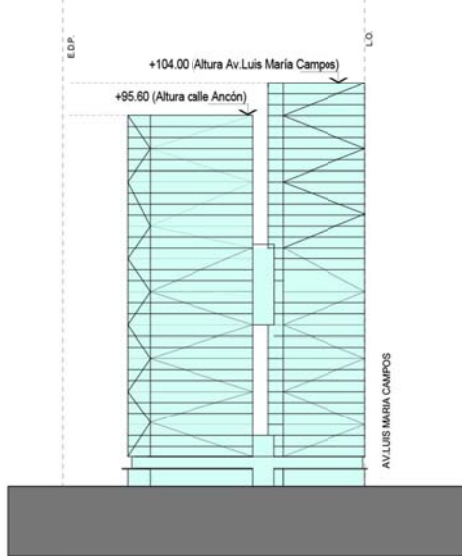
PROPUESTA



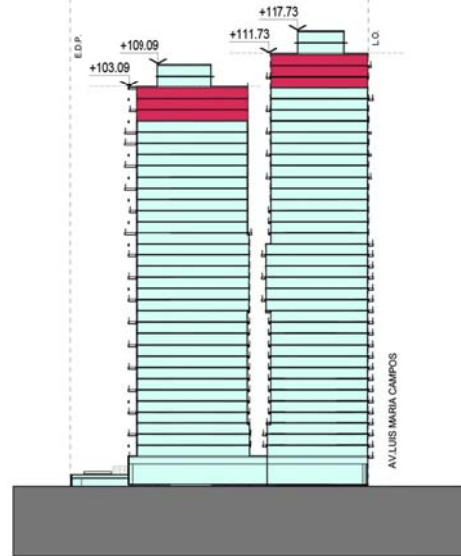
Plano Limite: 88,10m (sobre Av Colonia) - 67,52m(sobre Uspallata, Luna y Patagones)(Propuesta)  
h entre pisos: 2,80m /3,70m(Propuesta)

Sup. Construccion Total: 94.184,28m<sup>2</sup>

MUNICIPAL APROBADO



PROPUESTA



MUNICIPAL APROBADO

BASE MUNICIPAL APROBADO			
Nivel	Superficie Total Cubierta	Superficie Edificable (80%)	Superficie Total Semicubierta
PB	1.082,18	865,74	-
1	1.213,72	970,98	-
2	1.203,19	962,55	-
3	1.196,97	957,58	-
4	1.110,65	888,52	-
5	1.111,69	889,35	-
6	1.113,28	890,62	-
7	1.115,13	892,10	-
8	1.115,47	892,38	-
9	1.120,98	896,79	-
10	1.121,20	896,96	-
11	1.102,43	881,94	-
12	1.028,14	822,51	-
13	1.032,29	825,83	-
14	1.035,55	828,44	-
15	1.042,45	833,96	-
16	1.053,10	842,48	-
17	1.040,61	832,49	-
18	1.028,14	822,51	-
19	1.013,74	810,99	-
20	967,05	773,64	-
21	967,05	773,64	-
22	967,05	773,64	-
23	967,05	773,64	-
24	967,05	773,64	-
25	967,05	773,64	-
26	967,05	773,64	-
27	967,05	773,64	-
28	967,05	773,64	-
29	967,05	773,64	-
30	1.008,25	806,60	-
31	541,69	433,35	-
32	417,41	333,93	-
33	457,70	366,16	-
SM	171,41	137,13	-
	-	-	-
<b>SUBTOTAL</b>	<b>34.147,87</b>	<b>27.318,30</b>	-
<b>TOTAL CONSTRUIDO</b>		<b>34.147,87</b>	
<b>TOTAL EDIFICABLE(80%)</b>		<b>27.318,30</b>	

PROPUESTA

PROPUESTA			
Nivel	Superficie Total Cubierta	Superficie Edificable (80%)	Superficie Total Semicubierta
PB	1.983,52	1.488,62	52,36
1	1.083,36	866,69	166,36
2	1.083,36	866,69	100,43
3	1.083,36	866,69	99,81
4	1.002,51	800,01	105,15
5	1.002,51	800,01	98,48
6	1.002,51	800,01	96,67
7	1.002,51	800,01	97,95
8	1.002,51	800,01	97,61
9	1.002,51	800,01	98,28
10	1.051,29	841,43	101,67
11	1.010,04	808,03	100,30
12	981,75	745,40	91,16
13	981,75	745,40	92,15
14	999,65	759,72	99,75
15	999,65	759,72	97,54
16	999,65	759,72	95,50
17	999,65	759,72	94,37
18	999,65	759,72	95,95
19	999,65	759,72	93,62
20	999,65	759,72	94,95
21	888,60	694,88	90,36
22	888,60	694,88	91,47
23	888,60	694,88	92,63
24	897,64	678,11	95,48
25	897,64	678,11	86,20
26	894,78	681,82	91,80
27	894,78	681,82	90,95
28	894,78	681,82	89,41
29	894,78	681,82	92,33
30	894,78	681,82	91,185
31	894,78	681,82	91,1
32	894,78	681,82	90,195
33	894,78	681,82	92,37
34	471,91	375,53	39,24
35	405,19	324,15	39,24
36	333,62	266,10	39,24
SM	123,05	98,45	-
SM	63,71	54,97	-
	-	-	-
<b>SUBTOTAL</b>	<b>34.264,35</b>	<b>27.411,48</b>	<b>3.574,73</b>
<b>TOTAL CONSTRUIDO</b>			<b>37.688,08</b>
<b>TOTAL EDIFICABLE (80% cubierto + balcones)</b>			<b>30.785,21</b>





GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES  
"2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires"

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** Memoria descriptiva

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 8 pagina/s.