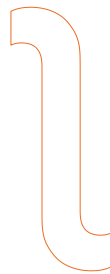


Análisis de factibilidad

evaluación



Estudio estratégico de la normativa y las condiciones urbanas directas del lote para determinar la viabilidad, complejidad y potencial de desarrollo de un proyecto.


CITYpulse


urbanitaslab

Disponer de una herramienta de evaluación estratégica que permita interpretar el potencial urbano, normativo y comercial de un lote para mejorar la **toma de decisiones** en etapas tempranas del desarrollo.

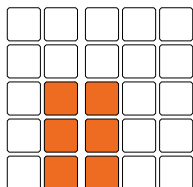
Objetivo

Entregables

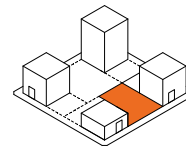
Conjunto de análisis normativo y de contexto para la valoración del proyecto.



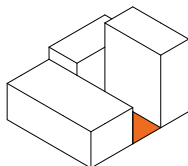
Resumen ejecutivo



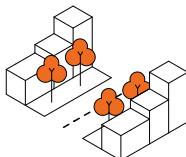
Datos urbanísticos y normativos



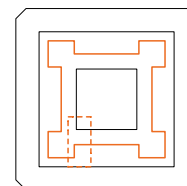
Contexto inmediato



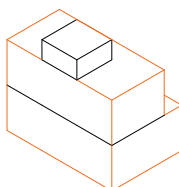
Linderos



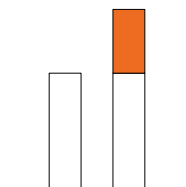
Calle



Edificabilidad



Morfología



Plusvalía



Evaluación estratégica

Resumen ejecutivo



Una síntesis estratégica aporta una rápida visión general sobre la viabilidad y el potencial de desarrollo del lote

Breve síntesis de las posibilidades del lote

Una lectura simplificada facilita una rápida interpretación del informe.

Potencial estimado

Aporta una estimación preliminar sobre la capacidad comercial del lote.

Principales restricciones

Identificar las variables críticas mejora la evaluación temprana de riesgos.

Complejidad

El nivel de complejidad del lote ayuda a definir el perfil del desarrollador más adecuado.

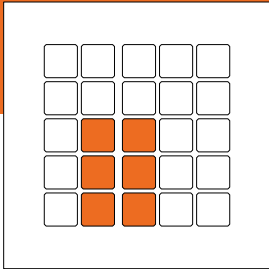
Oportunidad principal

Detectar las principales oportunidades del lote favorece estrategias de valorización.

Recomendación estratégica

Aporta criterios para la toma de decisiones en relación al desarrollo del lote.

Datos urbanísticos y normativos



Conocer el impacto del código urbanístico es indispensable para evaluar el potencial de desarrollo del lote.

Catastro

Los datos básicos del lote según el GCBA son fundamentales para el inicio de trámites y verificaciones normativas.

Zonificación

La identificación de la zonificación y sus características principales orienta la tipología posible del desarrollo.

Usos permitidos

La verificación de los usos admitidos ayuda a definir el perfil y la viabilidad del desarrollo.

Protección patrimonial

El nivel de protección de la construcción existente condiciona el alcance potencial de intervención.

Riesgo hídrico

La localización dentro de zonas inundables impacta sobre las condiciones y limitaciones constructivas y comerciales.

Riesgo arqueológico

La estimación preliminar de posibles hallazgos arqueológicos mejora la previsión de riesgos durante el proceso de excavación.

Áreas especiales

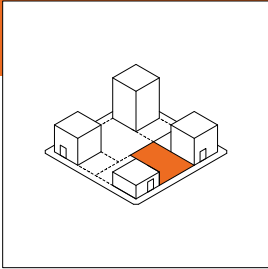
La pertenencia a áreas especiales puede incorporar condicionamientos particulares sobre el desarrollo.

Capacidad constructiva transferible

La posibilidad de transferencia de capacidad constructiva puede impactar sobre el valor y el potencial del lote.

Contexto inmediato

La relación del lote con la manzana influye sobre sus posibilidades de diferenciación y desarrollo



Tipología de manzana

La configuración de la manzana aporta condiciones particulares que pueden influir sobre el desarrollo del lote.

Tejido

El nivel de densidad y consolidación del tejido influye sobre el perfil de demanda y las características del proyecto.

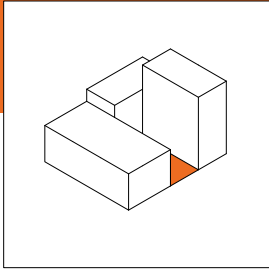
Ubicación del lote en la manzana

La posición del lote dentro de la manzana aporta ventajas, restricciones y oportunidades que pueden optimizar el desarrollo.

Edificación actual

El estado y las características de la construcción existente impactan sobre costos, posibilidades de intervención y niveles de riesgo.

Linderos



La relación del lote con sus vecinos inmediatos condiciona las posibilidades morfológicas y regulatorias del desarrollo.

Estado de protección

Los niveles de protección de los edificios linderos pueden incorporar restricciones sobre el desarrollo del lote.

Estado de consolidación

El grado de consolidación de los linderos influye sobre las posibilidades de vinculación y transformación del volumen edificable.

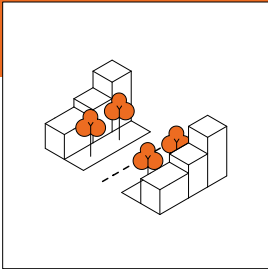
Altura construida

Las alturas existentes en los lotes vecinos condicionan las posibilidades de ajuste morfológico del proyecto.

Morfología construida

La identificación de patios, retiros y volúmenes existentes mejora la estimación del potencial edificable del lote.

Las características de la calle influyen sobre la morfología, funcionalidad y calidad espacial del proyecto



Ancho de calle

El ancho de la calle impacta sobre el asoleamiento, las visuales y las posibilidades de expansión de las unidades.

Ancho de acera

La dimensión de la acera influye sobre la relación del proyecto con el espacio público y el potencial comercial de la planta baja.

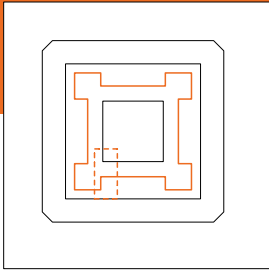
Línea de árboles

La ubicación del arbolado condiciona la profundidad de los balcones y la relación de las unidades con el frente urbano.

Obstrucciones en acera

Los elementos existentes en la acera pueden incorporar condicionamientos proyectuales y afectar la funcionalidad del acceso, la planta baja y la logística.

Edificabilidad



Las restricciones del código urbanístico en relación con la manzana definen la morfología posible del desarrollo

Línea de frente interno

La línea de frente interno condiciona la profundidad y el volumen construible hacia el fondo del lote.

Línea de basamento

La línea de basamento define el volumen edificable en subsuelos y, en algunos casos, en los primeros niveles del proyecto.

Banda edificable

La banda edificable establece el sector del lote con capacidad constructiva efectiva.

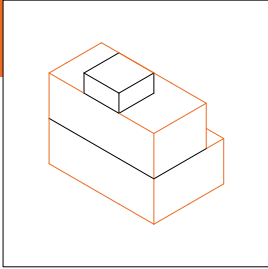
Troneras

Las condiciones particulares de los extremos de manzana pueden incorporar restricciones específicas sobre el volumen construible.

Retiros

Las exigencias de retiros condicionan la relación del proyecto con los linderos y la configuración morfológica del edificio.

La configuración construible del lote define el potencial edificable y comercial del desarrollo.



Volumen construible

El volumen edificable establece la capacidad máxima de construcción del lote.

Subsuelos

Las superficies bajo nivel pueden incorporar espacios de estacionamientos, infraestructura técnica, etc.

Superficie construible

La superficie construible cuantifica el máximo edificable dentro del volumen permitido.

Superficie vendible estimada

La estimación de superficie vendible aporta una aproximación preliminar sobre el potencial comercial del desarrollo.

Eficiencia

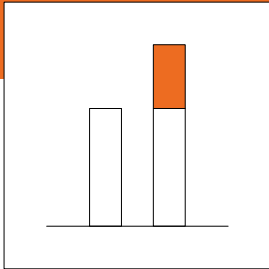
La relación entre superficie vendible y superficie construible permite evaluar el rendimiento general del proyecto.

Escenarios de desarrollo

Las distintas alternativas de ocupación del volumen permiten evaluar estrategias posibles de desarrollo.

Plusvalía

La diferencia de capacidad constructiva respecto del antiguo código urbanístico puede modificar el valor y la viabilidad económica del lote



Cálculo

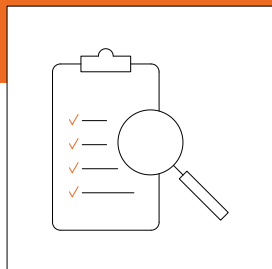
La estimación preliminar de plusvalía permite anticipar el monto asociado al aprovechamiento de la nueva capacidad constructiva.

Incidencia preliminar

El impacto de la plusvalía sobre el costo del m² construible y vendible influye sobre la incidencia y viabilidad del desarrollo.

Evaluación estratégica

Brinda un marco de interpretación de la información en relación con el potencial de desarrollo del lote



Fortalezas del lote

La identificación de atributos favorables mejora la estructura y el posicionamiento del desarrollo.

Restricciones críticas

La detección temprana de variables restrictivas mejora la evaluación y gestión de riesgos.

Complejidades

Las particularidades del lote pueden incorporar condicionamientos relevantes sobre la estrategia de desarrollo.

Oportunidades

La identificación de potencialidades permite detectar y valorizar atributos diferenciales del lote.

Riesgos regulatorios

Prever posibles cambios en la normativa ayuda a anticipar posibles escenarios de riesgo.

Riesgos morfológicos

La evaluación de posibles interpretaciones de la normativa por parte del GCBA que puedan afectar el volumen edificable modifica el potencial de desarrollo del proyecto.

Potencial comercial urbano

La relación entre normativa, morfología y tipología influye sobre la viabilidad general del desarrollo.



Condiciones del servicio

Tiempo de análisis


Entrega estimada en 5 días hábiles desde la recepción de la documentación necesaria

Precio

USD 1.000,--

Forma de pago

50% al momento de la contratación.
50% al momento de la entrega del informe.



Una correcta decisión en
la adquisición del lote es
**determinante para el
éxito** del desarrollo.

Contacto

Leonardo Echenique

lechenique@urbanitaslab.com

Whatsapp: 54 11 5015-2995

Estudio

Av. de Mayo 580 5° piso · of 4

