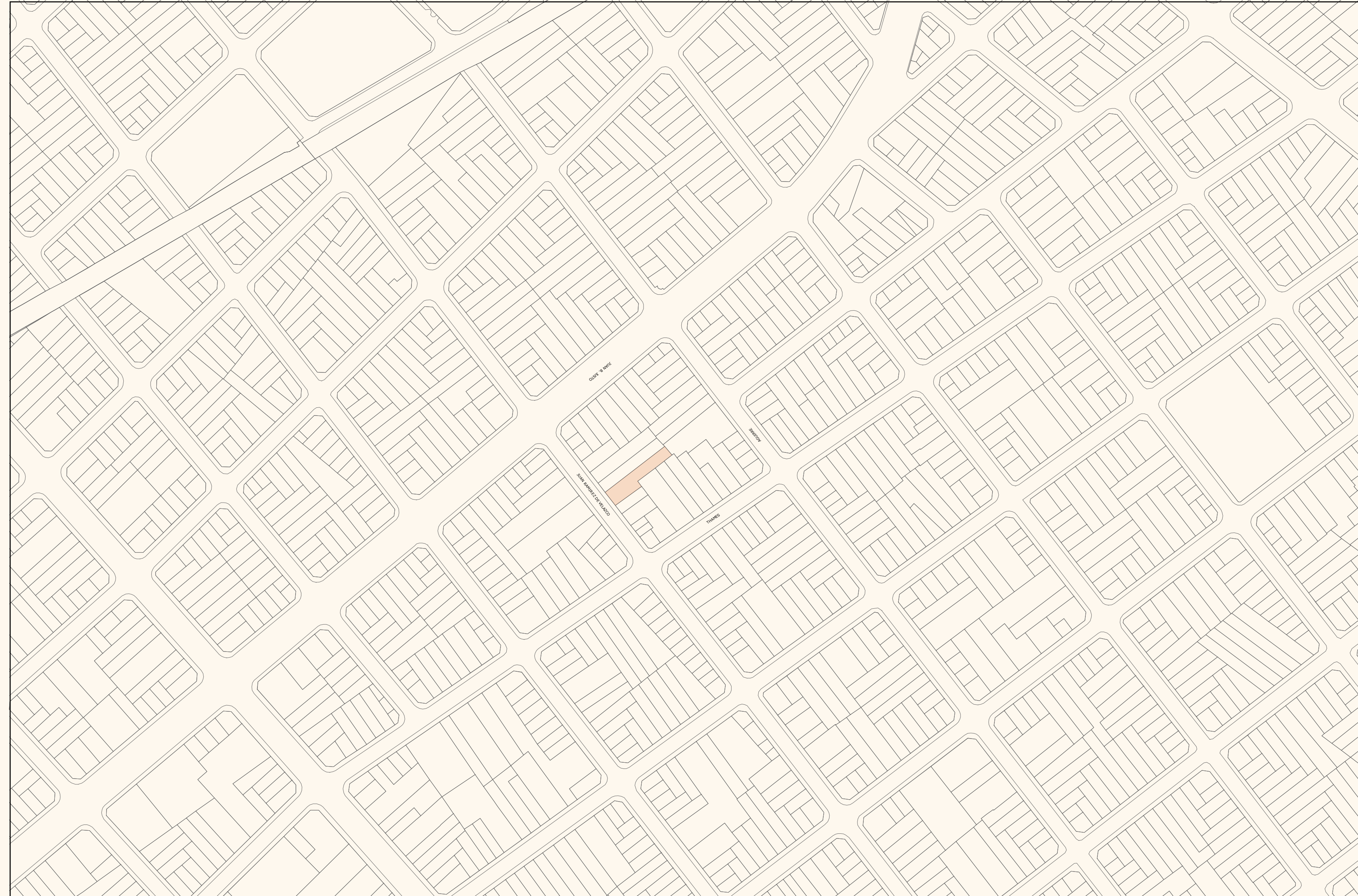
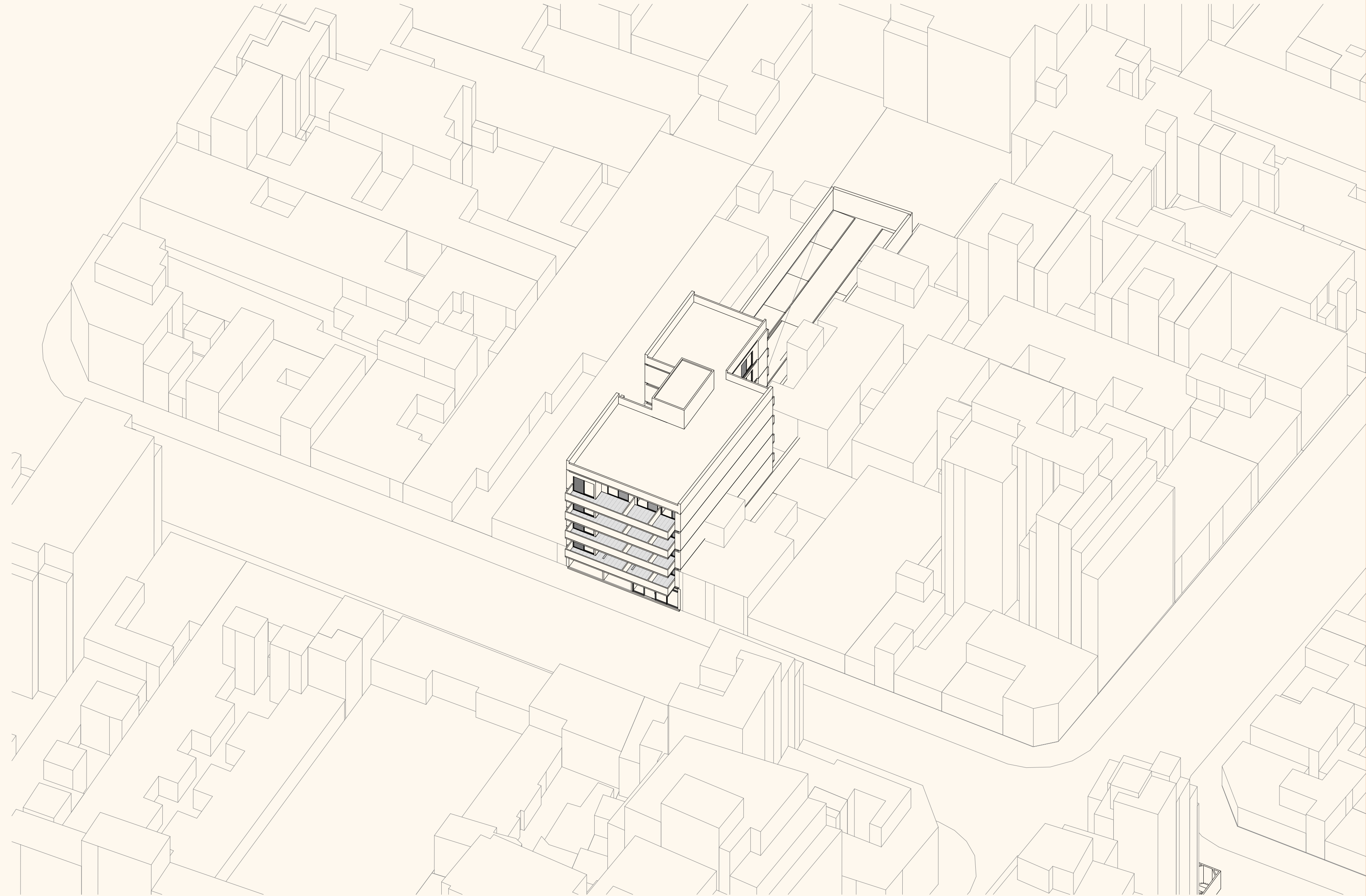


# Juan Ramirez de Velasco 1035

# Juan Ramirez de Velasco 1035



# Juan Ramirez de Velasco 1035



AREA DE PROTECCION HISTORICA

Catalogación

Sin proteccion

Protección

Desestimado

Estado

Nota CAAP

Edificio anterior a 1941

Si

Barrio

Villa Crespo

Tipo de manzana

Tipica

DATOS

PARCELA

Frente Promedio

10,73 m

Fondo Promedio

55,94 m

Superficie

600 m<sup>2</sup>

Superficie edificable

325 m<sup>2</sup>

# CPU viejo

El viejo Código de Planeamiento Urbano no establecía un vínculo directo entre el indicador FOT, que definía la capacidad vendible, y la volumetría posible según la altura y perímetro edificable. El resultado de esta norma generaba manzanas consolidadas en forma irregular.

# Código Urbano

El nuevo Código Urbanístico define al volumen construible a partir de la altura y perímetro edificable, siendo la construcción volumétrica la determinante única de las superficies vendibles. Es fundamental el desarrollo de una hipótesis que aproxime los metros vendibles según el volumen máximo construible.

Zonificación

R2BI

Altura según código

10,50 m

FOT

1,6

Capacidad vendible

960 m<sup>2</sup>

CPU VIEJO

Unidad edificable

USAB II

Altura según código

14,60 m

Plantas tipo sobre PB

x4

Extensión pisos y retiros

PB + 4

Mixtura de usos

Nivel 3

Planta primer retiro

x0

Perímetro construible

LFI

CÓDIGO URBANO

PISO

PB

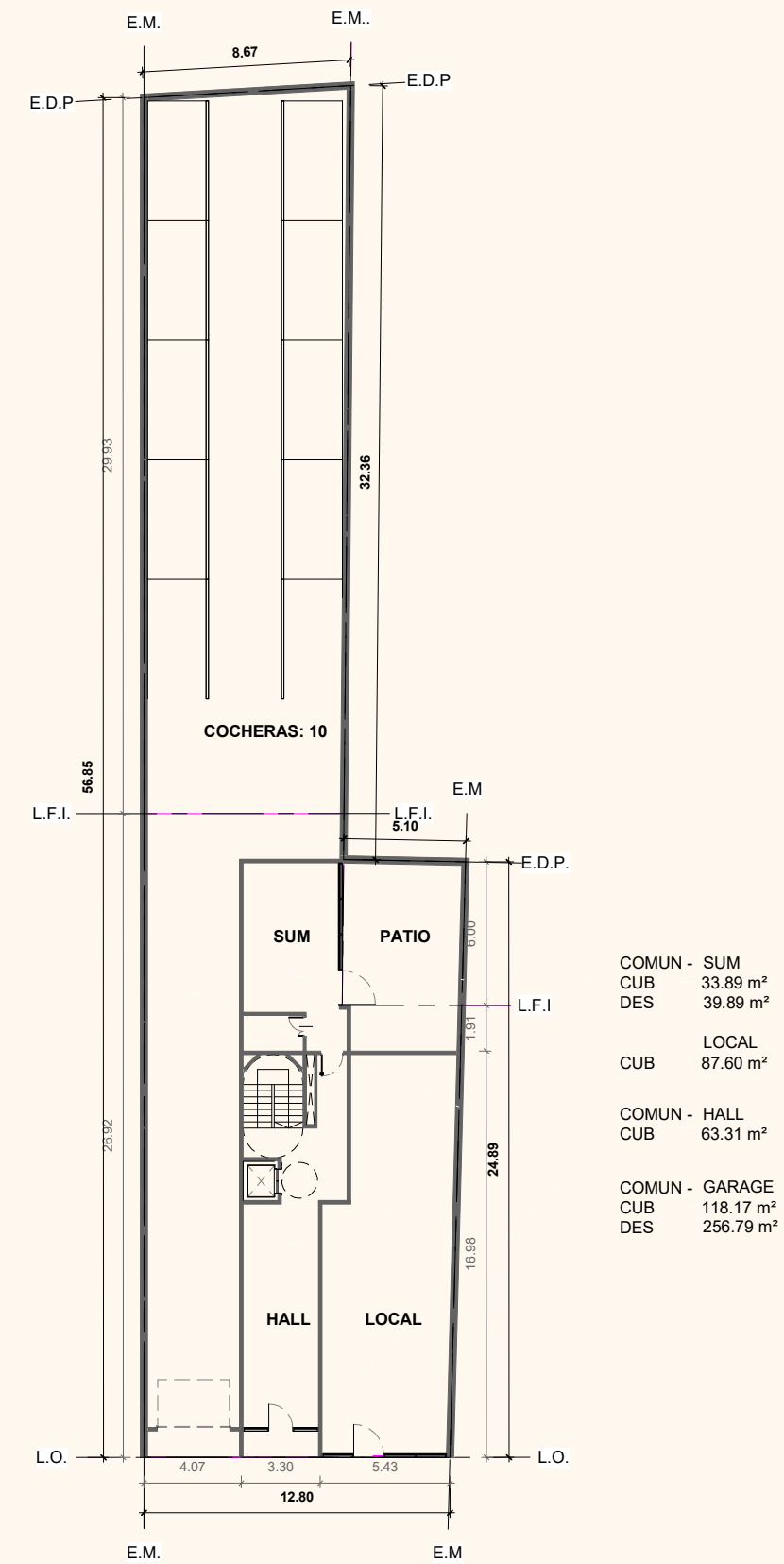
METROS VENDIBLES

88 m<sup>2</sup>

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 88

Cocheras x10  
Locales x1



PISO

# Plantas 1 a 4

METROS VENDIBLES

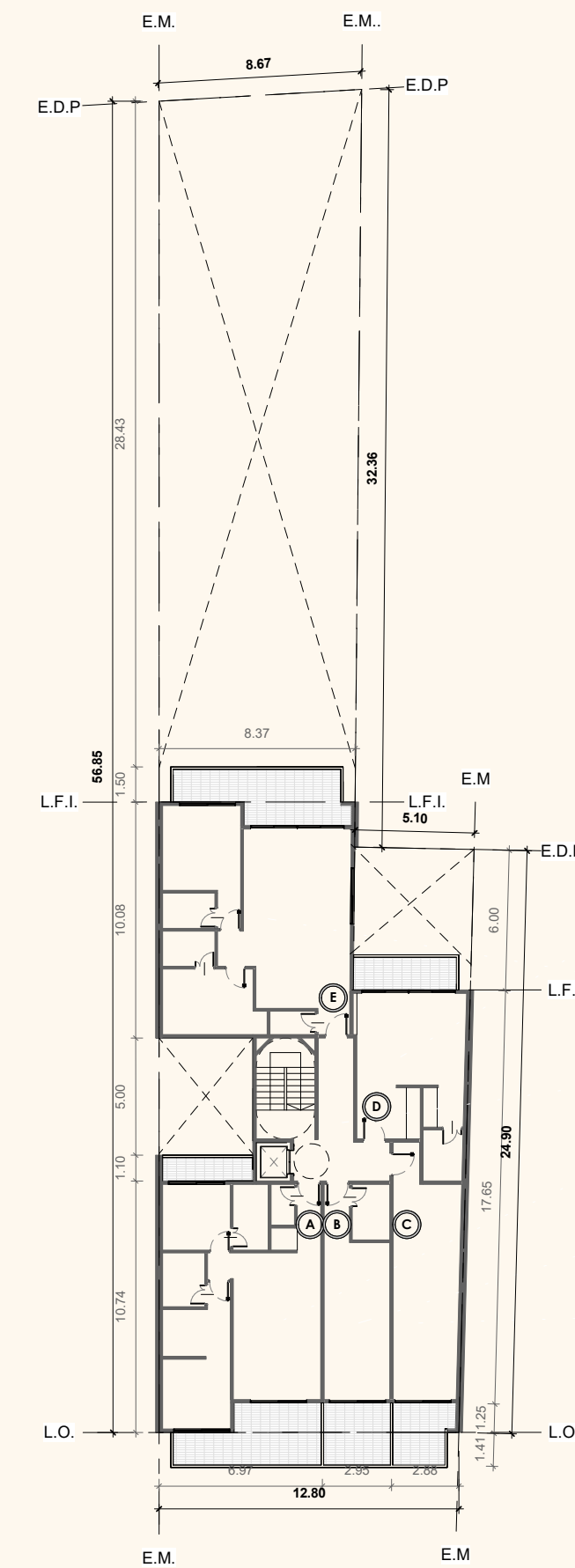
# 296 m<sup>2</sup>

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 239 + S.Cub. 58

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x3  
Tres ambientes x2



Unidad - D	
1 amb	
CUB	34.41 m <sup>2</sup>
DES	6.89 m <sup>2</sup>
Unidad - E	
3 amb	
CUB	77.24 m <sup>2</sup>
DES	15.88 m <sup>2</sup>
COMUN - HALL	
CUB	29.67 m <sup>2</sup>
Unidad - A	
3 amb	
CUB	69.01 m <sup>2</sup>
DES	19.40 m <sup>2</sup>
Unidad - B	
1 amb	
CUB	27.52 m <sup>2</sup>
DES	8.19 m <sup>2</sup>
Unidad - C	
1 amb	
CUB	30.55 m <sup>2</sup>
DES	7.18 m <sup>2</sup>

# Balance de Superficies

● Comunes ● Vendibles

		CUBIERTOS		SEMICUBIERTOS		DESCUBIERTOS		ACUMULADOS	
PB	x1	97 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	297 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	512 m <sup>2</sup>	88 m <sup>2</sup>
1 a 4	x4	30 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	296 m <sup>2</sup>
Terraza	x1	30 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	239 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	268 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Totales	Acumulados	246 m <sup>2</sup>	1.043 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>	535 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	899 m <sup>2</sup>	1.273 m <sup>2</sup>

Potencial edificable

METROS VENDIBLES TOTALES  
1.273 m<sup>2</sup>

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

metros construibles cubiertos

1.288 m<sup>2</sup>

metros construibles acumulados

2.172 m<sup>2</sup>

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

metros vendibles cubiertos

1.043 m<sup>2</sup>

metros vendibles semicubiertos

230 m<sup>2</sup>

metros vendibles descubiertos

0 m<sup>2</sup>

# Ley de Plusvalia Urbana

0

CONTRIBUCION A PAGAR EN USD

usd

0

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

uva

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

Alicuota diferencial (%)

Valor incidencia de suelo (UVA)

Edificabilidad adicional (m<sup>2</sup>)

27%

260

0

La hipótesis se desarrolla a partir de la documentación existente en catastro, pudiendo sufrir ajustes en caso de ser modificada la misma. No se aplican criterios de ponderación en las superficies vendibles, considerando los metros cubiertos, semicubiertos y descubiertos en su totalidad. El computo se realiza incluyendo muros sobre su eje divisor.

JUAN RAMIREZ DE VELASCO 1035

**Terres.**<sup>COMPRA</sup>

Los planos, fotos, ilustraciones, renders, superficies, dimensiones y medidas de este folleto son propuestas indicativas y una representación del proyecto para facilitar su interpretación. No son vinculantes, carecen de rigor técnico y son pasibles de eventuales modificaciones del desarrollador sin previo aviso, quien se reserva el derecho de revisar, modificar, complementar o retirar las mismas, total o parcialmente a su sola discreción; y están sujetas a la aprobación de los órganos administrativos correspondientes. La información inserta en estos folletos se considera confiable, pero no está garantizada y debe ser verificada de forma independiente.