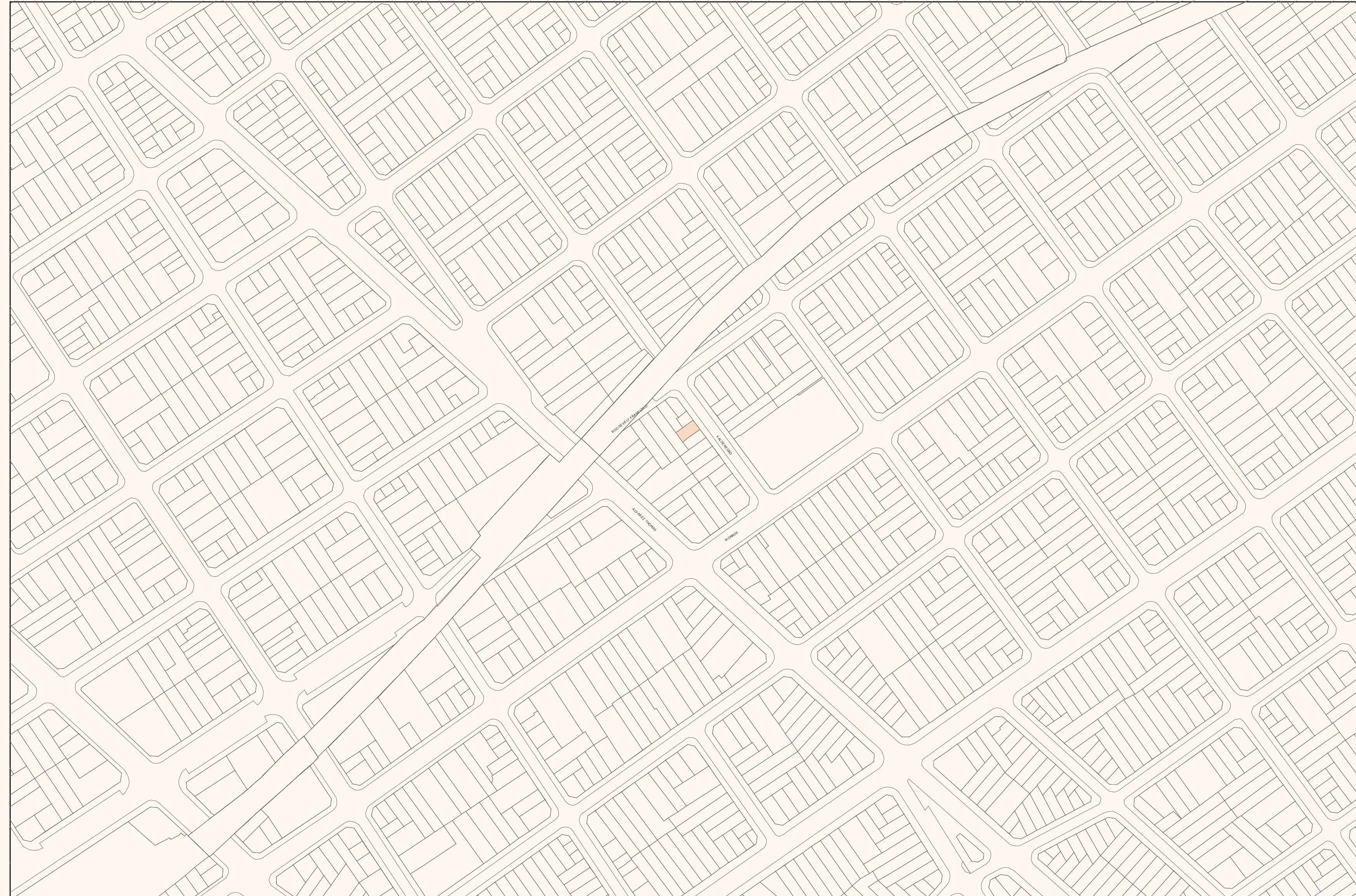
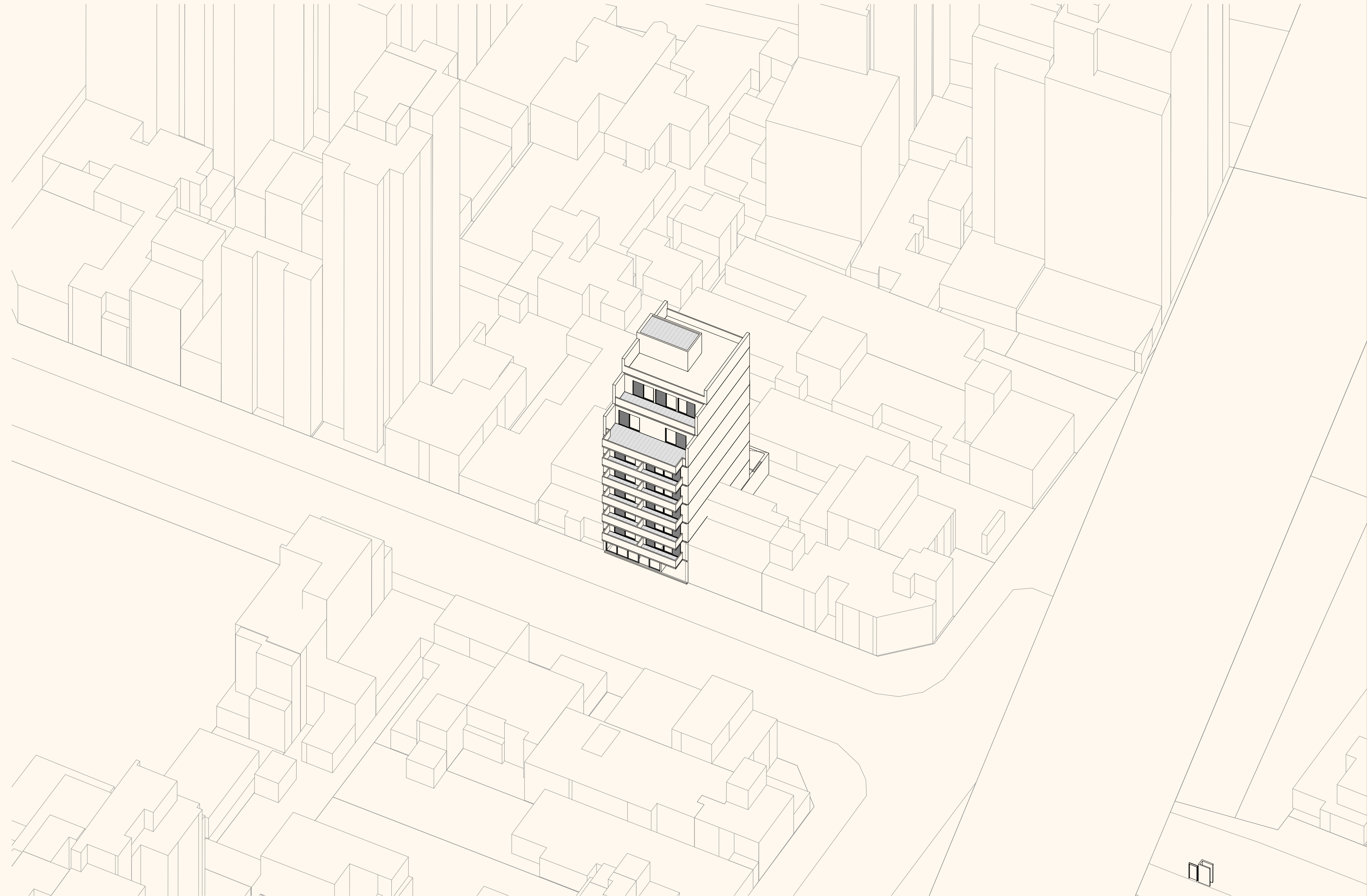


Valdenegro 2564

Valdenegro 2564



Valdenegro 2564



AREA DE PROTECCION HISTORICA

Catalogación

Sin proteccion

Protección

Sin proteccion

Estado

Sin estado

Edificio anterior a 1941

No

Barrio

Villa Urquiza

Tipo de manzana

Atipica

DATOS

Frente Promedio

9,43 m

Fondo Promedio

17,17 m

Superficie

162 m²

Superficie edificable

124 m²

PARCELA

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

R2AII

Altura según código

20,78 m

FOT

3,46

Capacidad vendible

561 m²

CPU VIEJO

Unidad edificable

USAM

Altura según código

17,20 m

Plantas tipo sobre PB

x5

Mixtura de usos

Nivel 2

Planta primer retiro

x1

Extensión pisos y retiros

PB + 5 + 2 Ret.

Perímetro construible

LFI

Planta segundo retiro

x1

CÓDIGO URBANO

PISO

PB

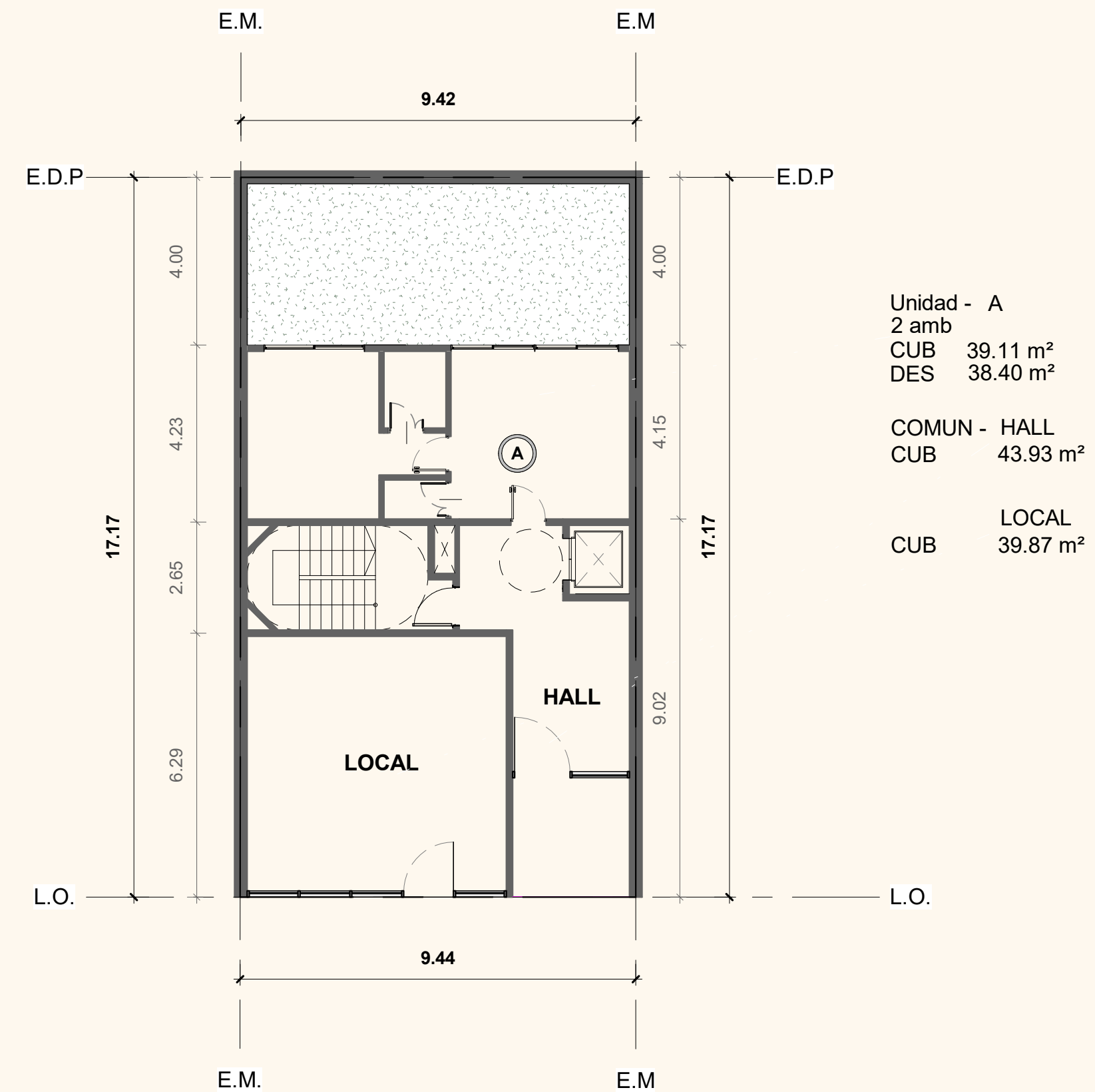
METROS VENDIBLES

117 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 79 + Desc. 38

Locales x1
Dos ambientes x1



PISO

Plantas 1 a 5

METROS VENDIBLES

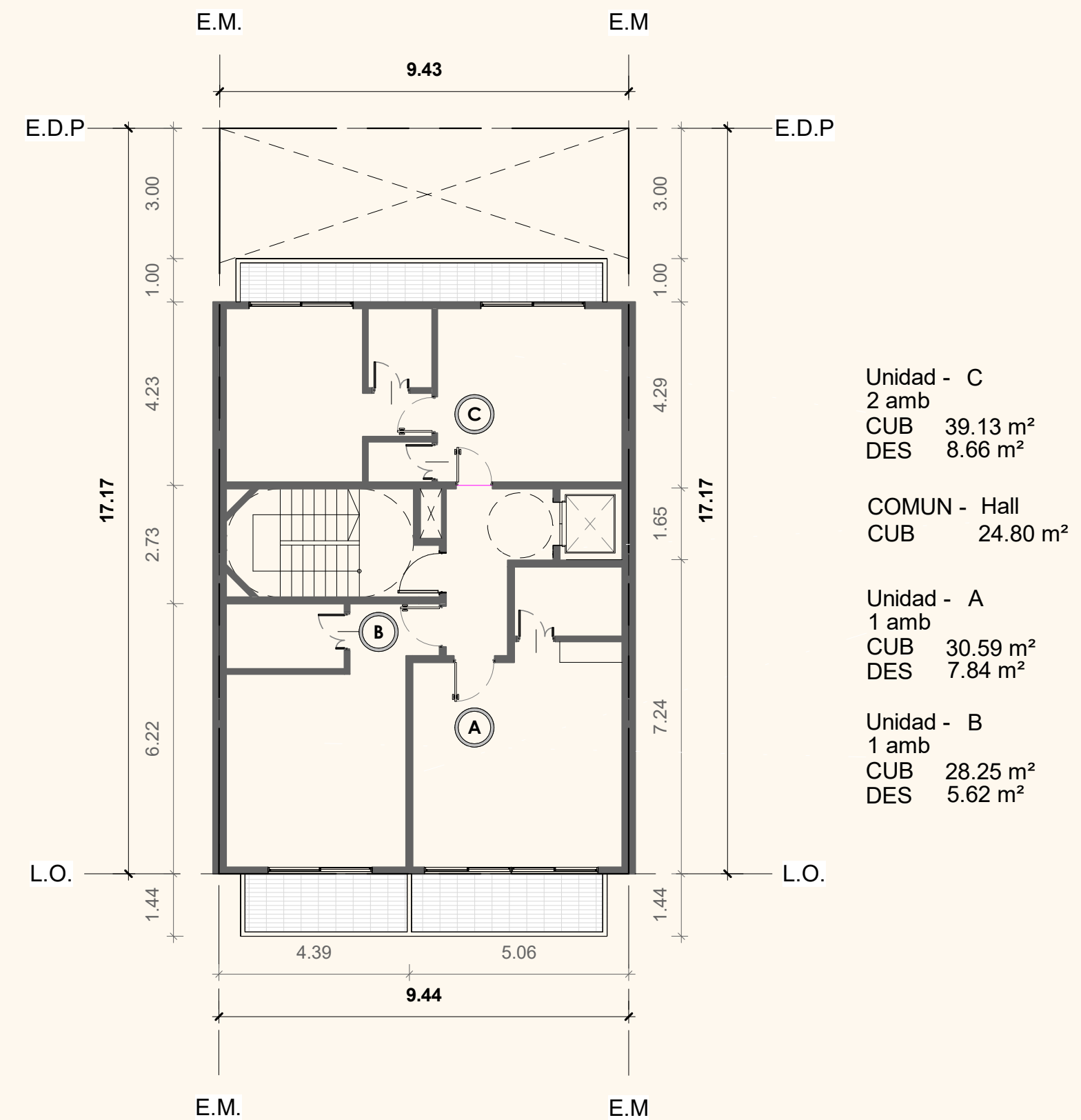
120 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 98 + S.Cub. 22

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x2
Dos ambientes x1



PISO

Planta 6

METROS VENDIBLES

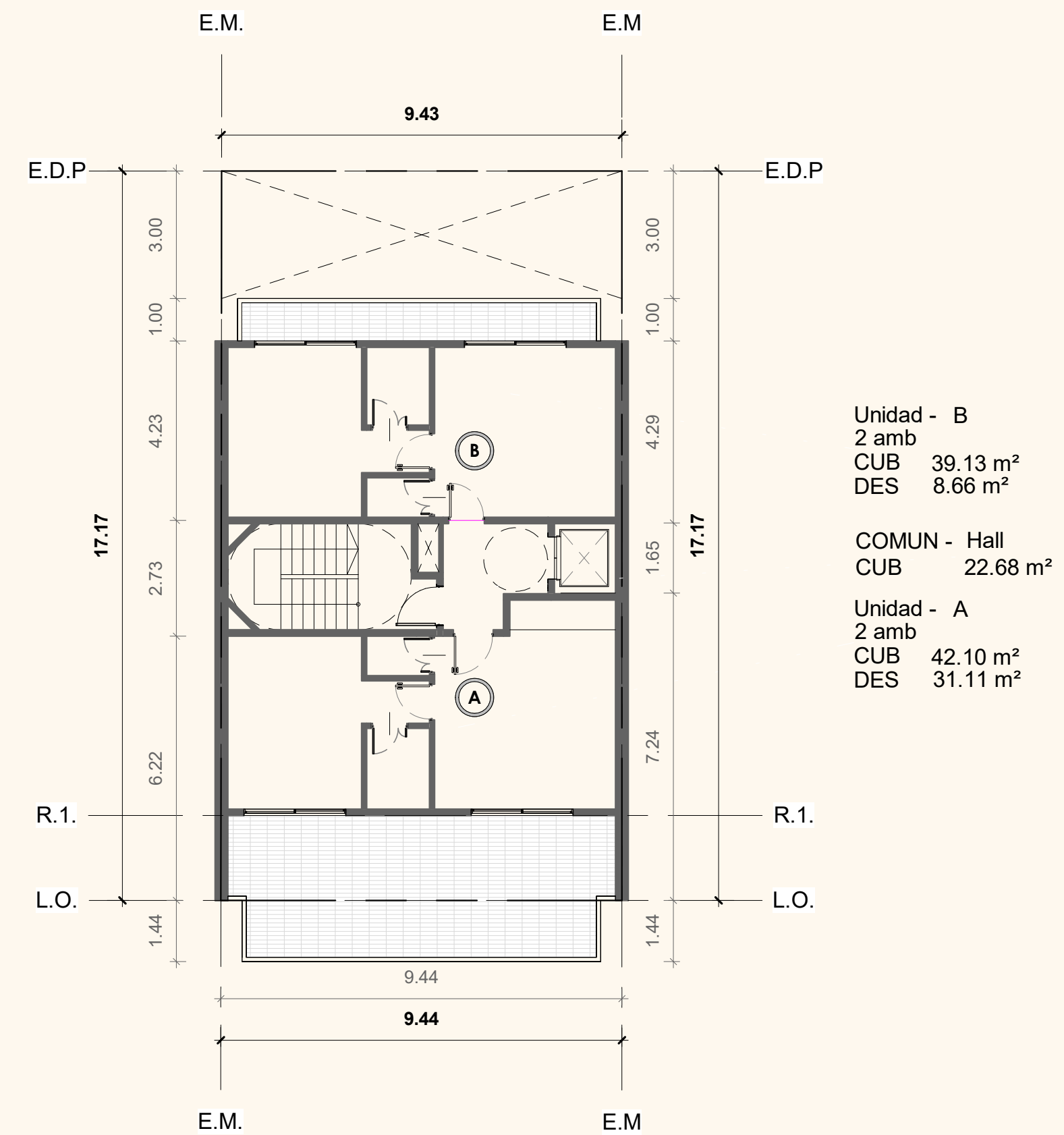
121 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 81 + S.Cub. 9 + Desc. 31

UNIDADES POR PLANTA

Dos ambientes x2



PISO

Planta 7

METROS VENDIBLES

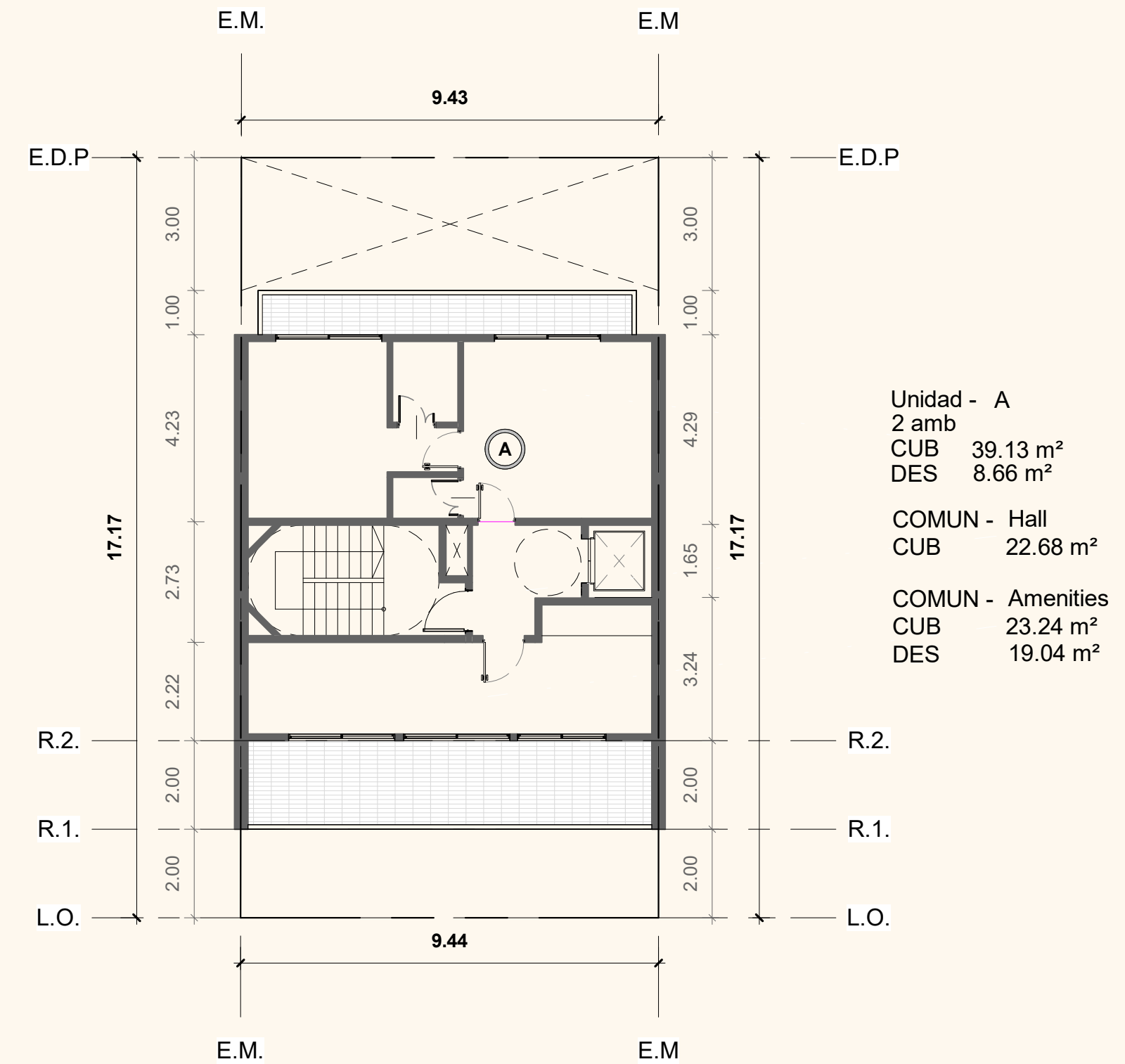
48 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 39 + S.Cub. 9

UNIDADES POR PLANTA

Dos ambientes x1



Balance de Superficies

● Comunes ● Vendibles

		CUBIERTOS		SEMICUBIERTOS		DESCUBIERTOS		ACUMULADOS	
PB	x1	44 m ²	79 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	38 m ²	44 m ²	117 m ²
1 a 5	x5	25 m ²	98 m ²	0 m ²	22 m ²	0 m ²	0 m ²	25 m ²	120 m ²
6	x1	23 m ²	81 m ²	0 m ²	9 m ²	62 m ²	31 m ²	23 m ²	121 m ²
7	x1	46 m ²	39 m ²	0 m ²	9 m ²	19 m ²	0 m ²	65 m ²	48 m ²
Terraza	x1	23 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	62 m ²	0 m ²	85 m ²	0 m ²
Totales	Acumulados	259 m ²	689 m ²	0 m ²	128 m ²	81 m ²	70 m ²	341 m ²	887 m ²

Potencial edificable

887 m²

METROS VENDIBLES TOTALES

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

metros construibles cubiertos

948 m²

metros construibles acumulados

1.227 m²

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

metros vendibles cubiertos

689 m²

metros vendibles semicubiertos

128 m²

metros vendibles descubiertos

70 m²

Ley de Plusvalia Urbana

CONTRIBUCION A PAGAR EN USD

14.686

usd

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

11.495

uva

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

Alicuota diferencial (%)

Valor incidencia de suelo (UVA)

Edificabilidad adicional (m²)

35%

330

100

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.

VALDENEGRO 2564

Terres.^{COMPRA}

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.