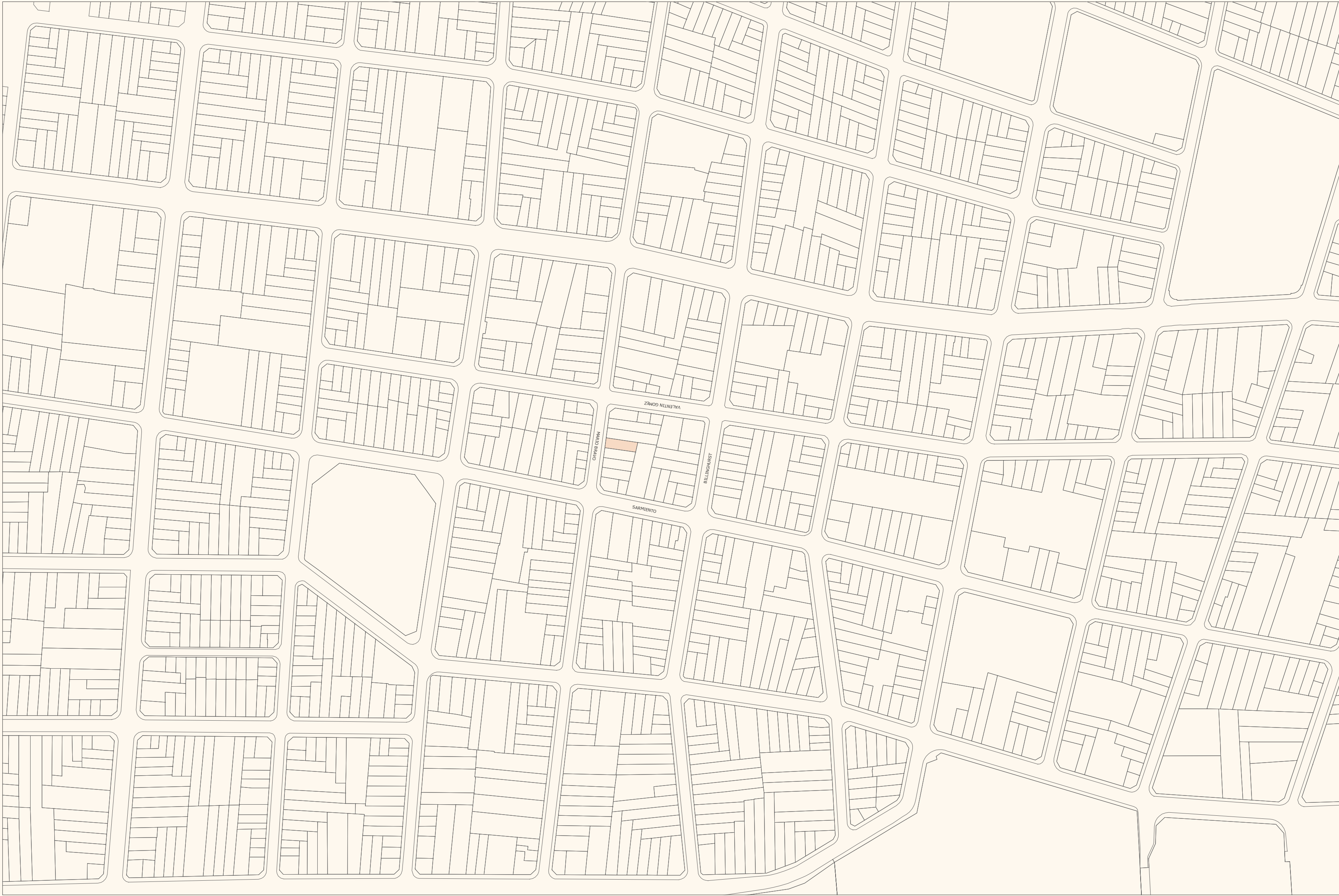


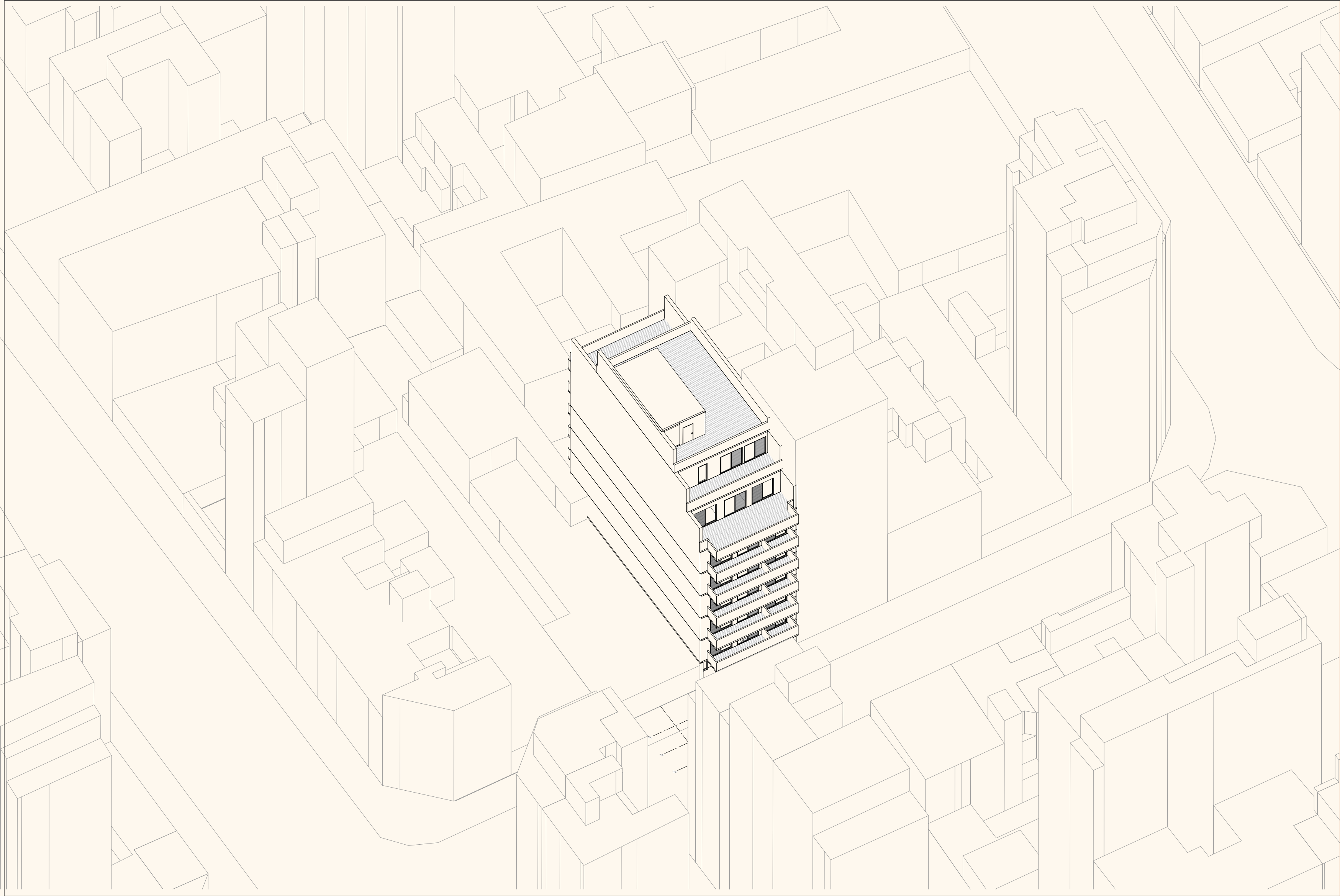
Mario Bravo

429



Mario Bravo

429



Mario Bravo 429

AREA DE PROTECCION HISTORICA

Catalogación

Sin proteccion

Protección

Desestimado

Estado

Nota CAAP

Edificio anterior a 1941

Si

Barrio

Almagro

Tipo de manzana

Tipica

DATOS

PARCELA

Frente Promedio

8,54 m

Fondo Promedio

27,30 m

Superficie

233 m²

Superficie edificable

171 m²

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

16,63 m

Unidad edificable

USAM

Altura según código

17,20 m

Plantas tipo sobre PB

x5

FOT

2,77

Capacidad vendible

646 m²

Extensión pisos y retiros

PB + 5 + 2 Ret.

Mixtura de usos

Nivel 2

Planta primer retiro

x1

Perímetro construible

FALSO

Planta segundo retiro

x1

PB

PISO

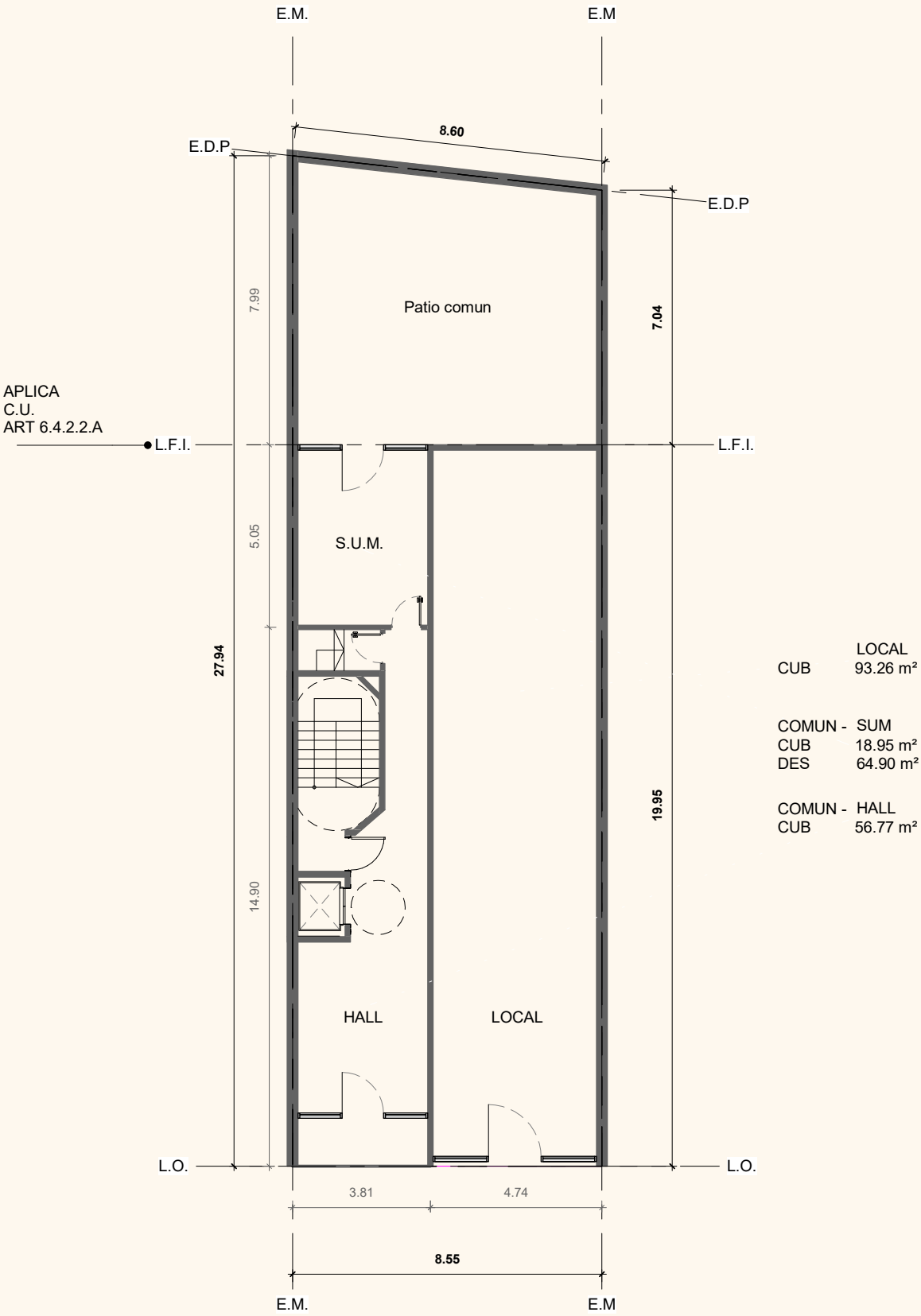
93 m²

METROS VENDIBLES

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 93

Locales x1

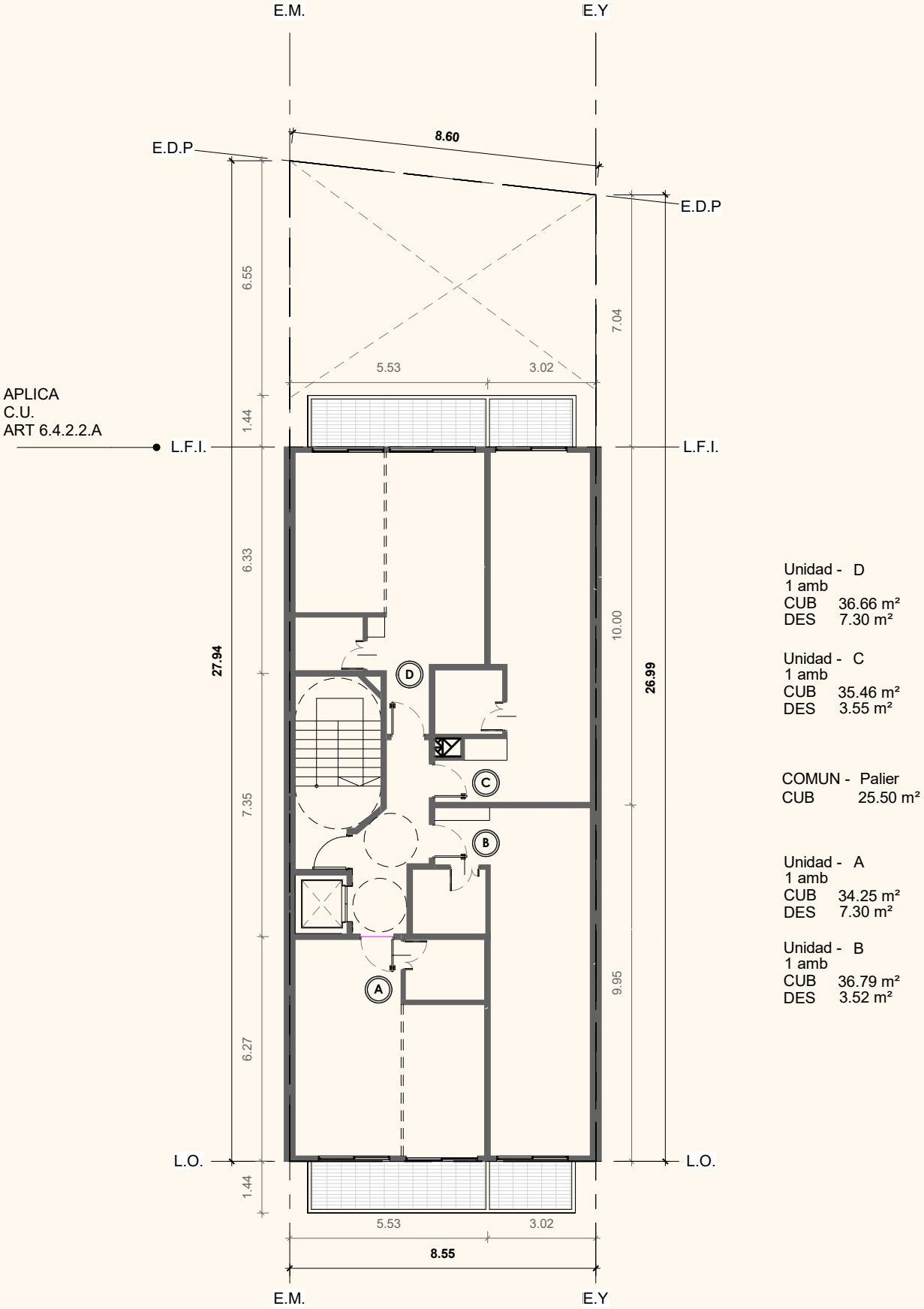


Plantas 1 a 5

165 m²

Cub. 143 + S.Cub. 22

Monoambientes x4



PISO

Planta 6

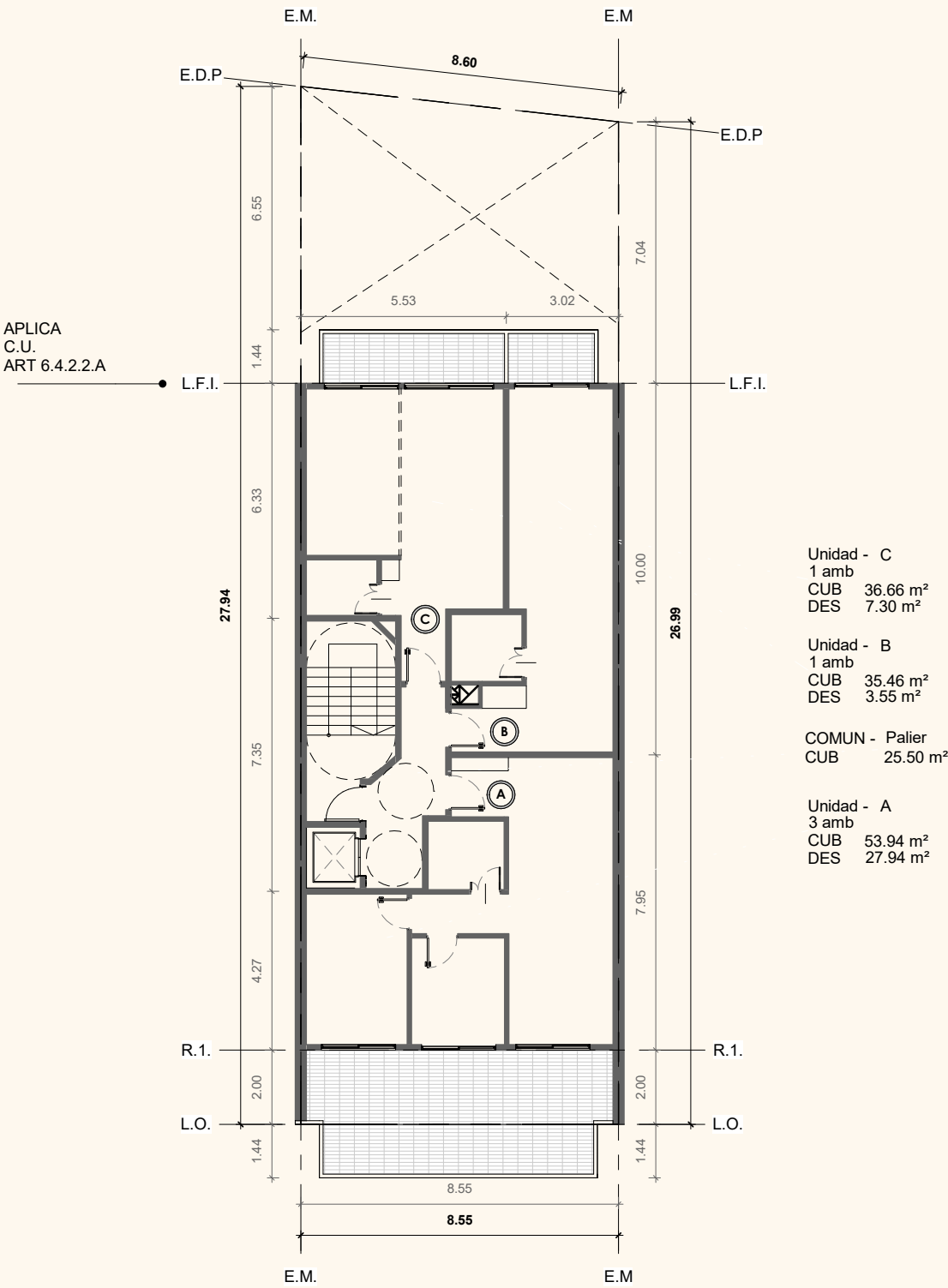
METROS VENDIBLES
165 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 126 + S.Cub. 11 + Desc. 28

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x2
Tres ambientes x1



PISO

Planta 7

METROS VENDIBLES

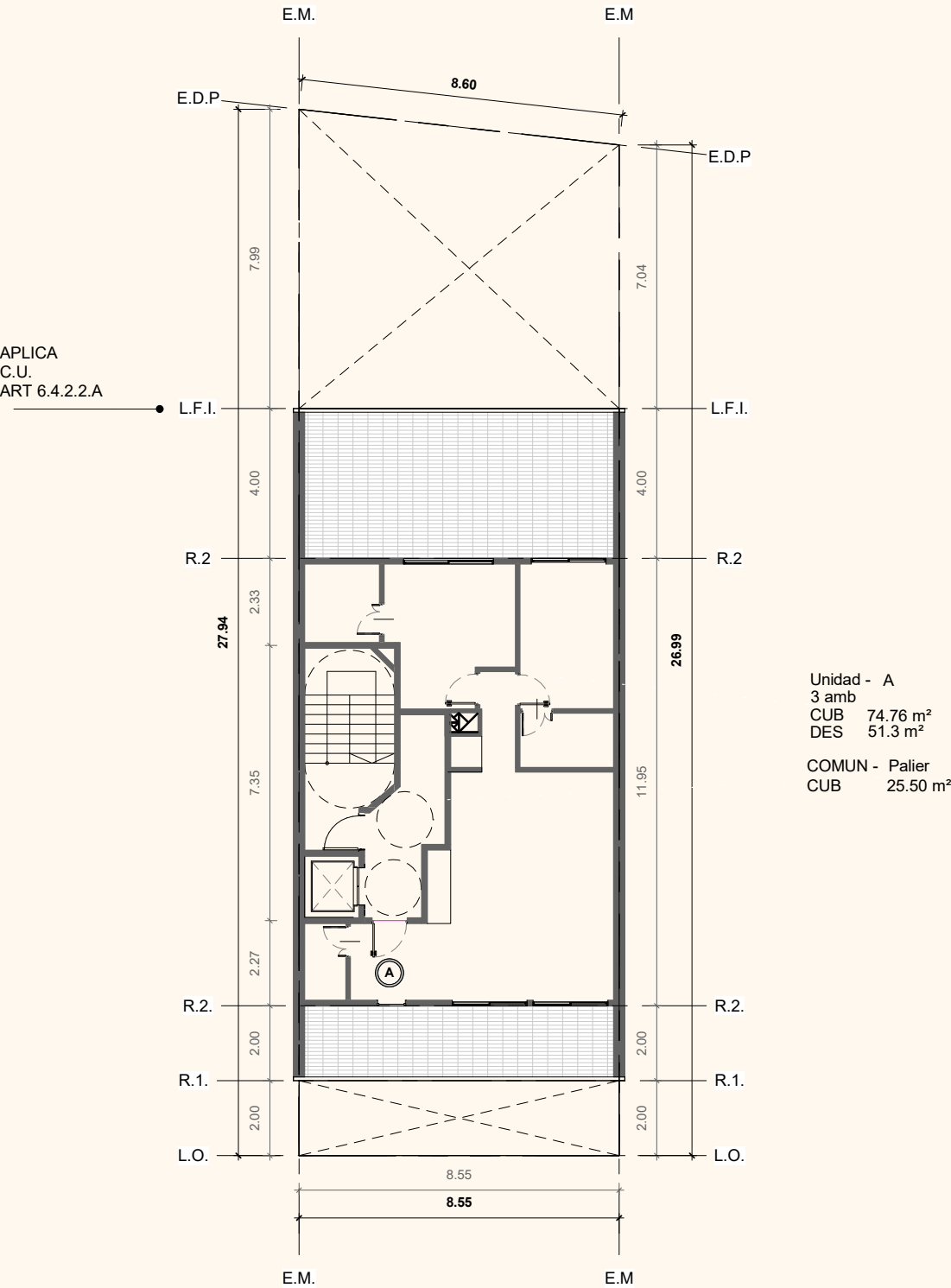
126 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 75 + Desc. 51

UNIDADES POR PLANTA

Tres ambientes x1



Balance de Superficies

● Comunes ● Vendibles

PB	x1	CUBIERTOS		SEMICUBIERTOS		DESCUBIERTOS		ACUMULADOS	
		Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles
PB	x1	112 m ²	93 m ²	0 m ²	0 m ²	65 m ²	0 m ²	177 m ²	93 m ²
1 a 5	x5	26 m ²	143 m ²	0 m ²	22 m ²	0 m ²	0 m ²	26 m ²	165 m ²
6	x1	26 m ²	126 m ²	0 m ²	11 m ²	75 m ²	28 m ²	26 m ²	165 m ²
7	x1	26 m ²	75 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	51 m ²	26 m ²	126 m ²
Terraza	x1	26 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	75 m ²	0 m ²	100 m ²	0 m ²
Totales	Acumulados	316 m ²	1.010 m ²	0 m ²	119 m ²	140 m ²	79 m ²	456 m ²	1.208 m ²

Potencial edificable



metros construibles cubiertos

1.326 m²

metros construibles acumulados

1.664 m²

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

metros vendibles cubiertos

1.010 m²

metros vendibles semicubiertos

119 m²

metros vendibles descubiertos

79 m²

Ley de Plusvalia Urbana

CONTRIBUCION A PAGAR EN USD

11.949

usd

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

11.492

uva

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA		
Alicuota diferencial (%)	Valor inccidencia de suelo (UVA)	Edificabilidad adicional (m ²)
27%	170	250

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.

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.