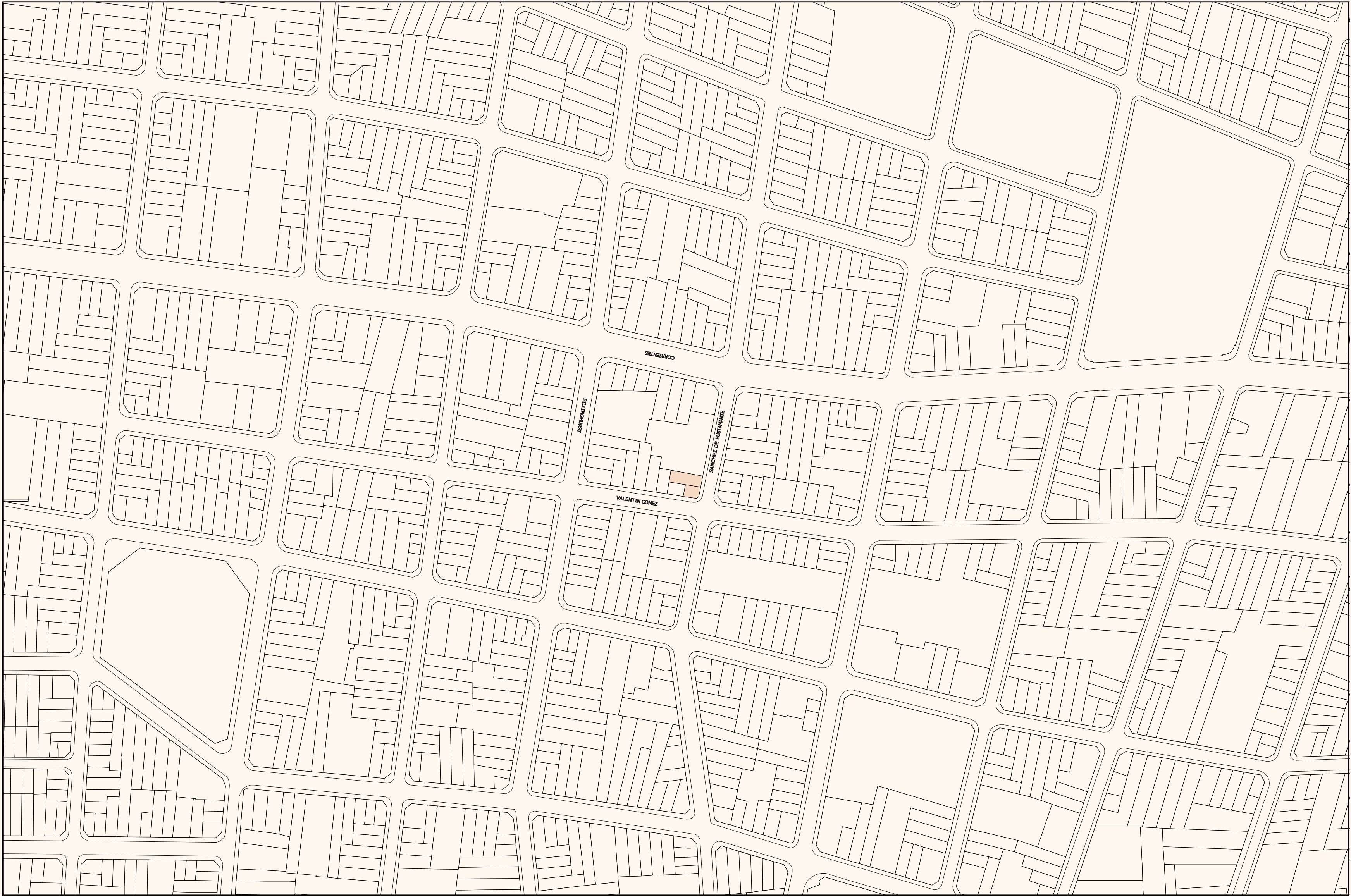
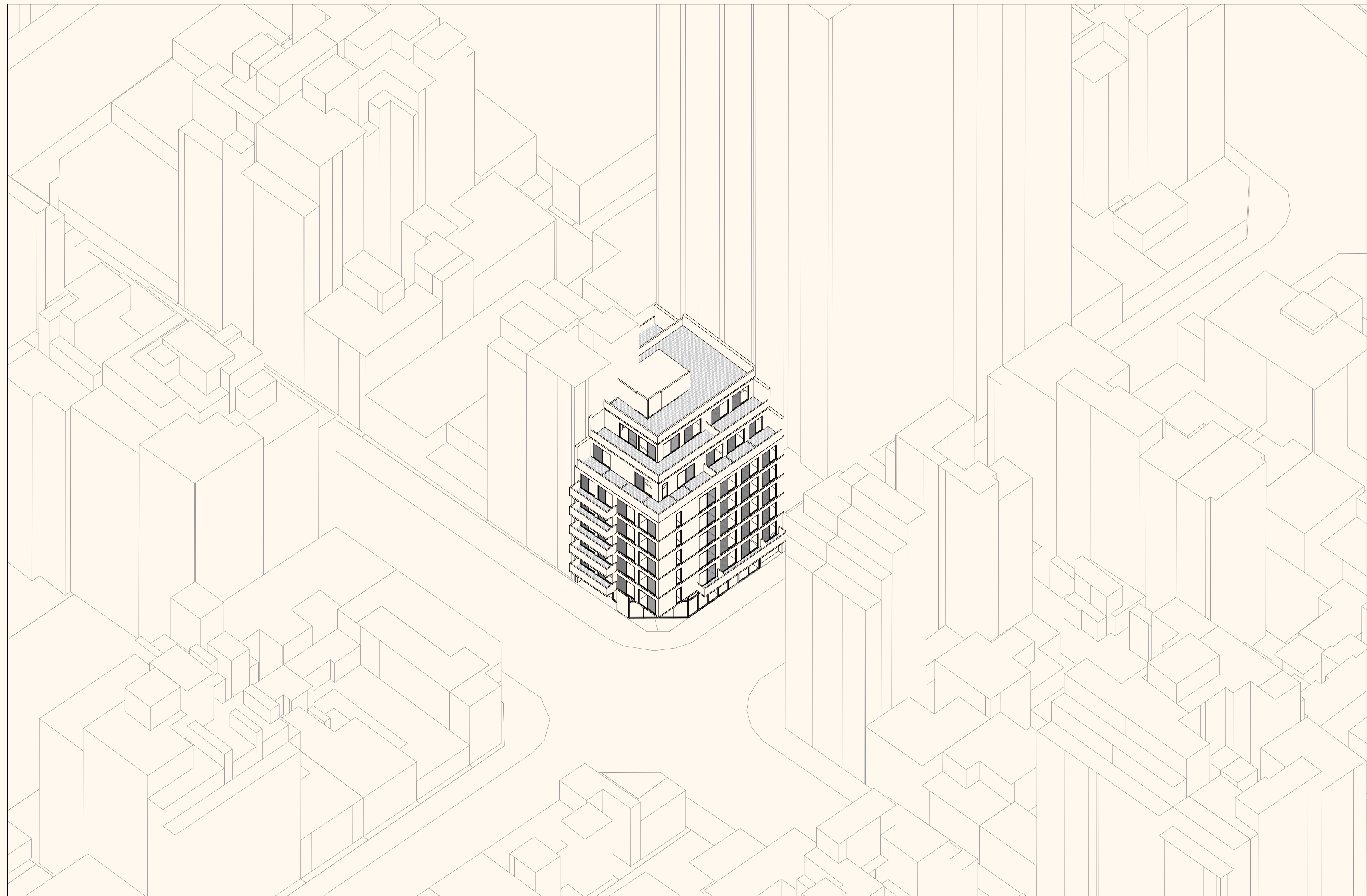


**Sanchez de
Bustamante
406 - 420**



Sanchez de Bustamante 406 - 420

Sanchez de Bustamante 406 - 420



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

17,52 m

Fondo Promedio

18,21 m

Superficie

319 m²

Superficie edificable

250 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

FOT

2,77

Capacidad vendible

884 m²

CPU VIEJO

Unidad edificable

USAM

Altura según código

17,20 m

Plantas tipo sobre PB

x5

Extensión pisos y retiros

PB + 5 + 2 Ret.

Mixtura de usos

Nivel 2

Planta primer retiro

x1

Perímetro construible

LFI

Planta segundo retiro

x1

CÓDIGO URBANO

PB

72 m²

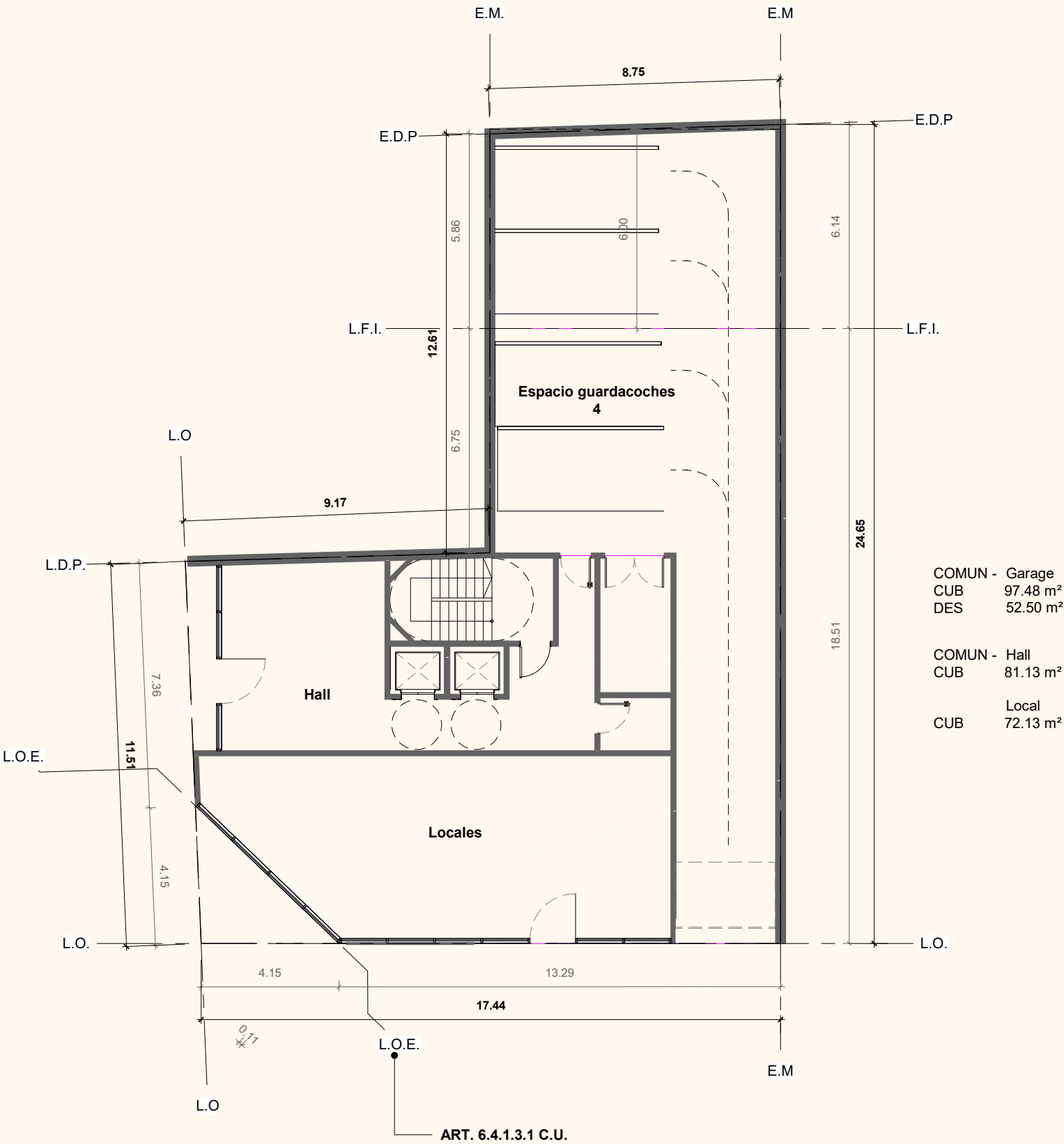
Cub. 72

Cocheras x4
Locales x1

PISO

METROS VENDIBLES

METROS VENDIBLES DESGLOCE



PISO

Plantas 1 a 5

METROS VENDIBLES

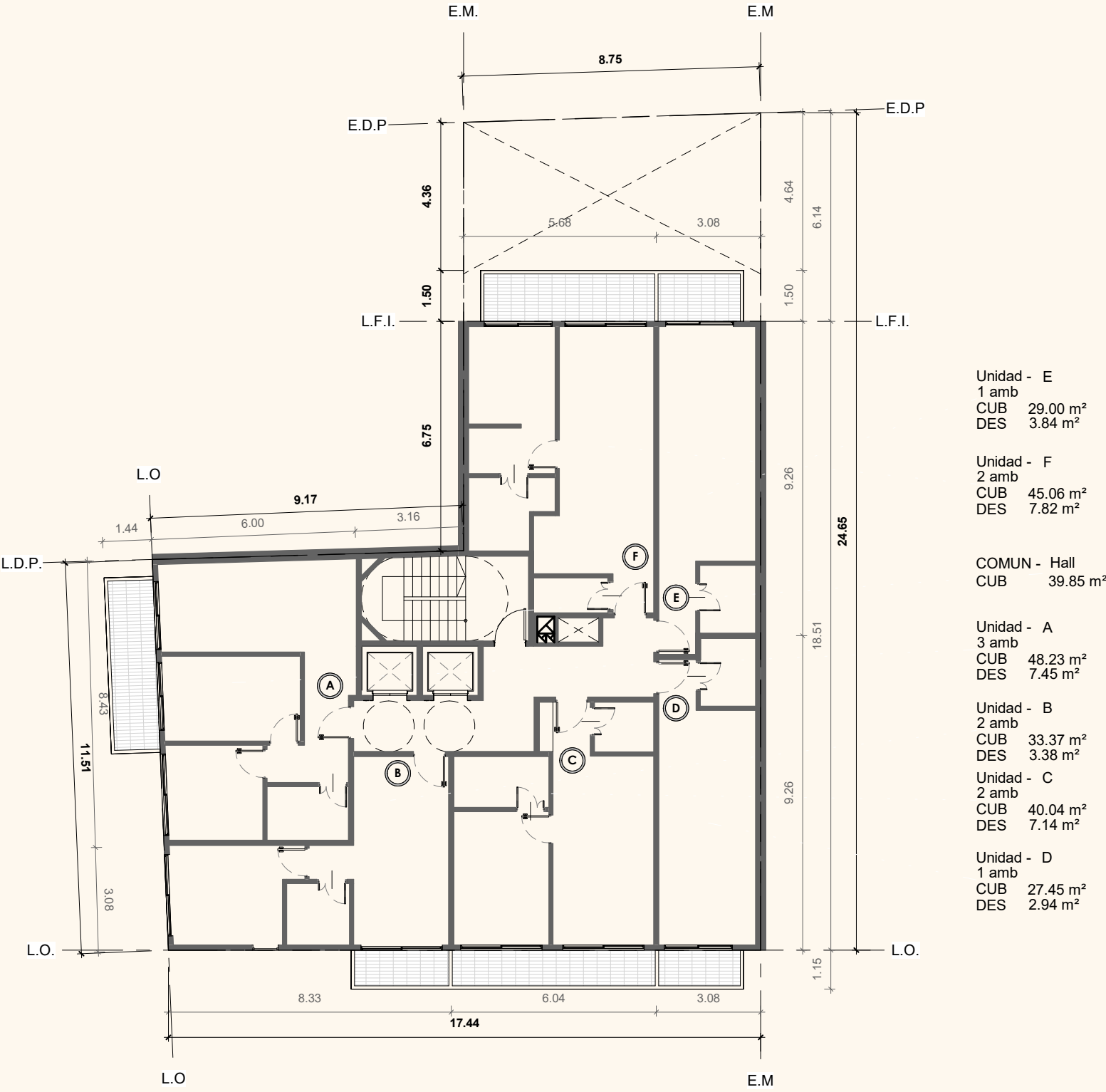
256 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 223 + S.Cub. 33

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x2
Dos ambientes x3
Tres ambientes x1



PISO

Planta 6

METROS VENDIBLES

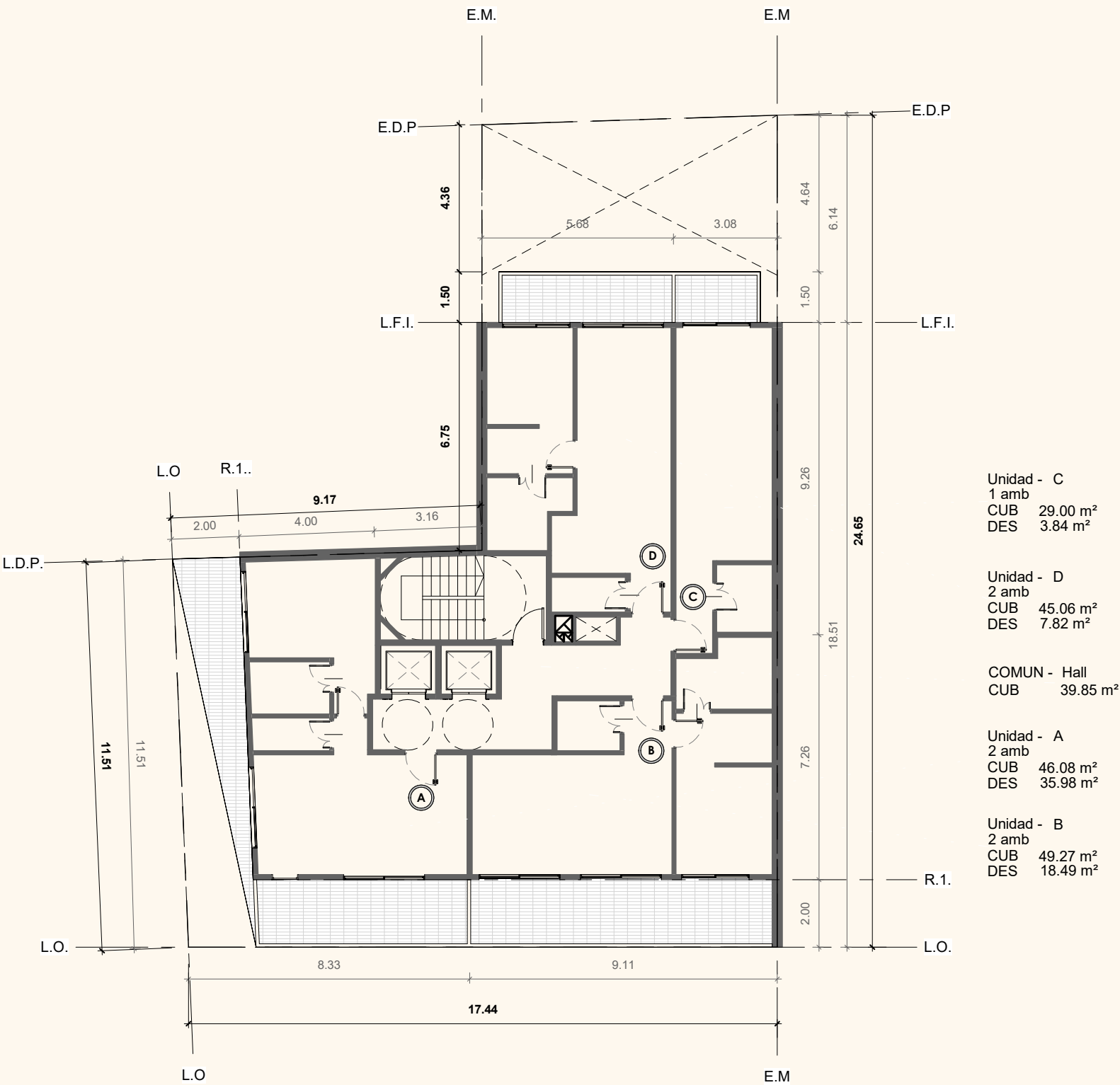
236 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 169 + S.Cub. 12 + Desc. 54

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x1
Dos ambientes x3



PISO

Planta 7

METROS VENDIBLES

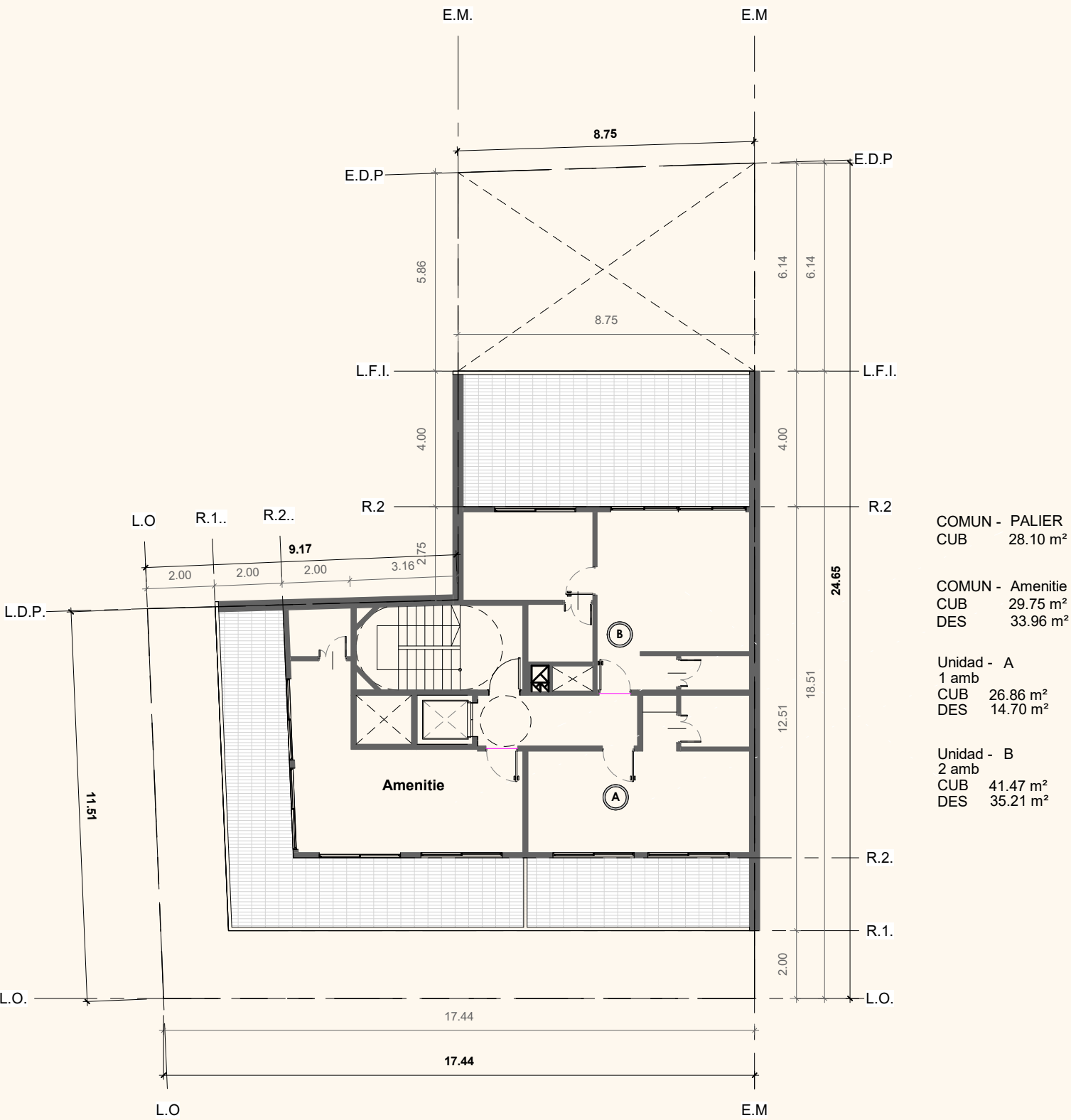
163 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 98 + Desc. 65

UNIDADES POR PLANTA

Espacios comunes x1
Monoambientes x1
Dos ambientes x1



Balance de Superficies

● Comunes ● Vendibles

PB	x1	CUBIERTOS		SEMICUBIERTOS		DESCUBIERTOS		ACUMULADOS	
		Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles
PB	x1	179 m ²	72 m ²	0 m ²	0 m ²	53 m ²	0 m ²	231 m ²	72 m ²
1 a 5	x5	40 m ²	223 m ²	0 m ²	33 m ²	0 m ²	0 m ²	40 m ²	256 m ²
6	x1	28 m ²	169 m ²	0 m ²	12 m ²	98 m ²	54 m ²	40 m ²	236 m ²
7	x1	28 m ²	98 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	65 m ²	28 m ²	163 m ²
Terraza	x1	28 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	98 m ²	0 m ²	126 m ²	0 m ²
Totales	Acumulados	474 m ²	1.455 m ²	0 m ²	175 m ²	151 m ²	119 m ²	624 m ²	1.749 m ²

Potencial edificable



metros construibles cubiertos

1.929 m²

metros construibles acumulados

2.374 m²

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

metros vendibles cubiertos

1.455 m²

metros vendibles semicubiertos

175 m²

metros vendibles descubiertos

119 m²

Ley de
Plusvalia Urbana

31.548
usd

26.001
uva

Alicuota diferencial (%)

27%

Valor inccidencia de suelo (UVA)

210

Edificabilidad adicional (m²)

459

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.

Esta parcela posee edificios linderos que la hace plausible al completamiento de tejido o edificabilidad.
Verificar con el organismo competente su aplicación y de qué tipo.

Artículos de impacto:

-6.4.4.5

-6.5.

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.