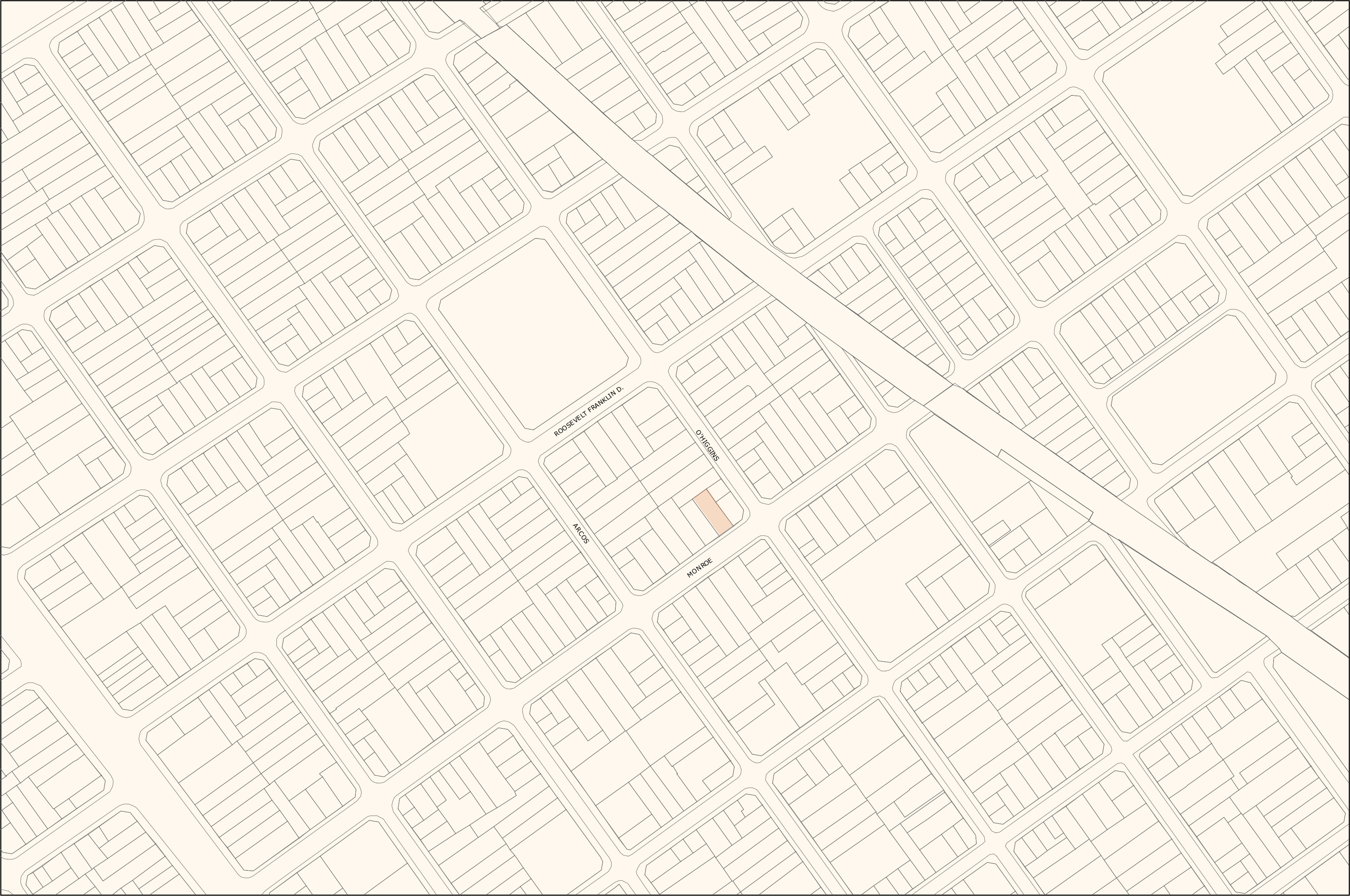
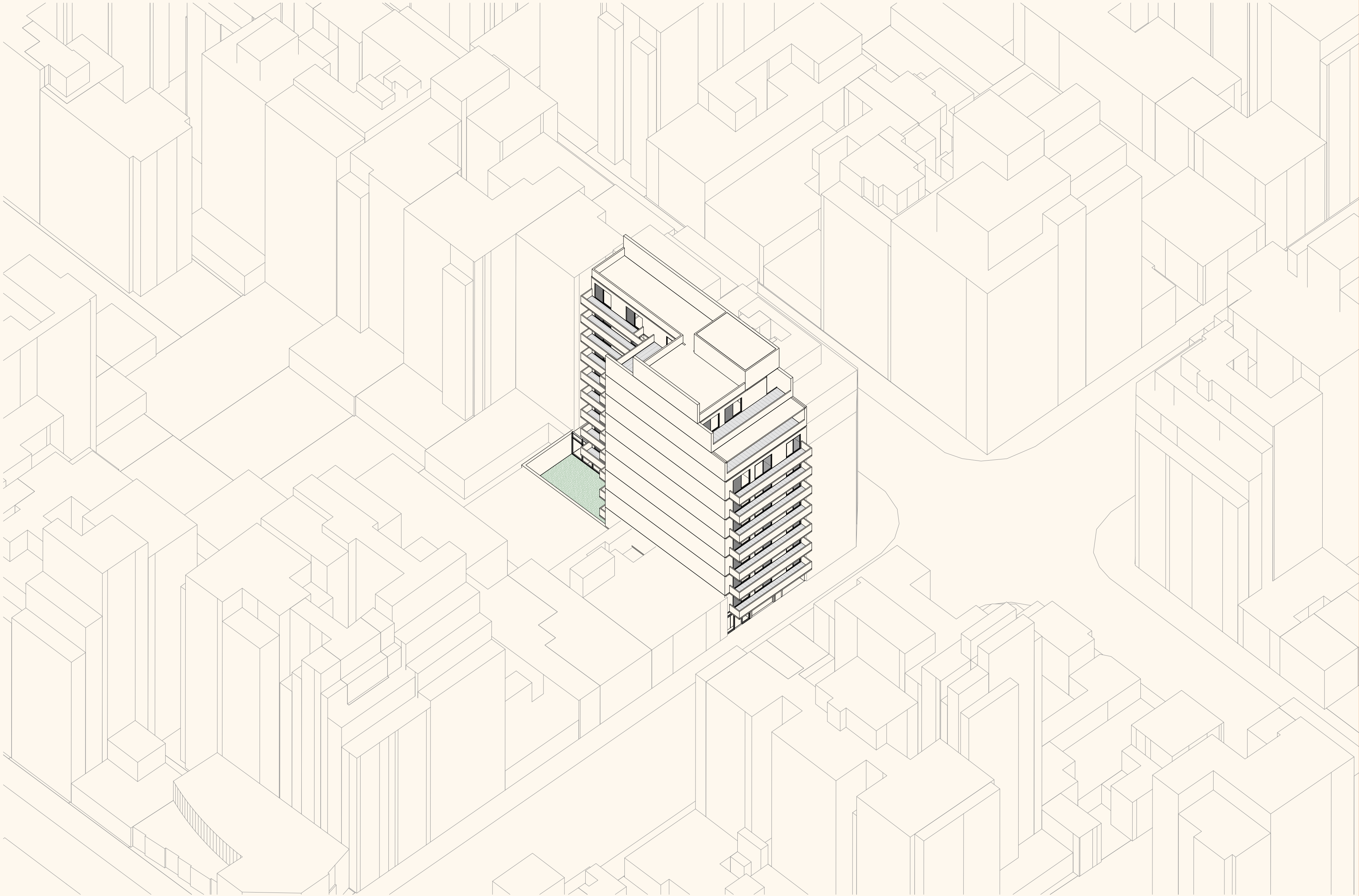


Monroe 2011

Monroe 2011





Monroe 2011

AREA DE PROTECCION HISTORICA

Catalogación

Desestimado

Protección

Desestimado

Estado

Desestimado

Edificio anterior a 1941

Desestimado

Barrio

Belgrano

Tipo de manzana

Tipica

DATOS

PARCELA

Frente Promedio

11,25 m

Fondo Promedio

29,38 m

Superficie

330 m²

Superficie edificable

251 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

20,78 m

Unidad edificable

USAA

Altura según código

22,80 m

Plantas tipo sobre PB

x7

FOT

3,46

Capacidad vendible

1.144 m²

Extensión pisos y retiros

PB + 7 + 2 Ret.

Mixtura de usos

Nivel 3

Planta primer retiro

x1

Perímetro construible

LFI

Planta segundo retiro

x1

PB

84 m²

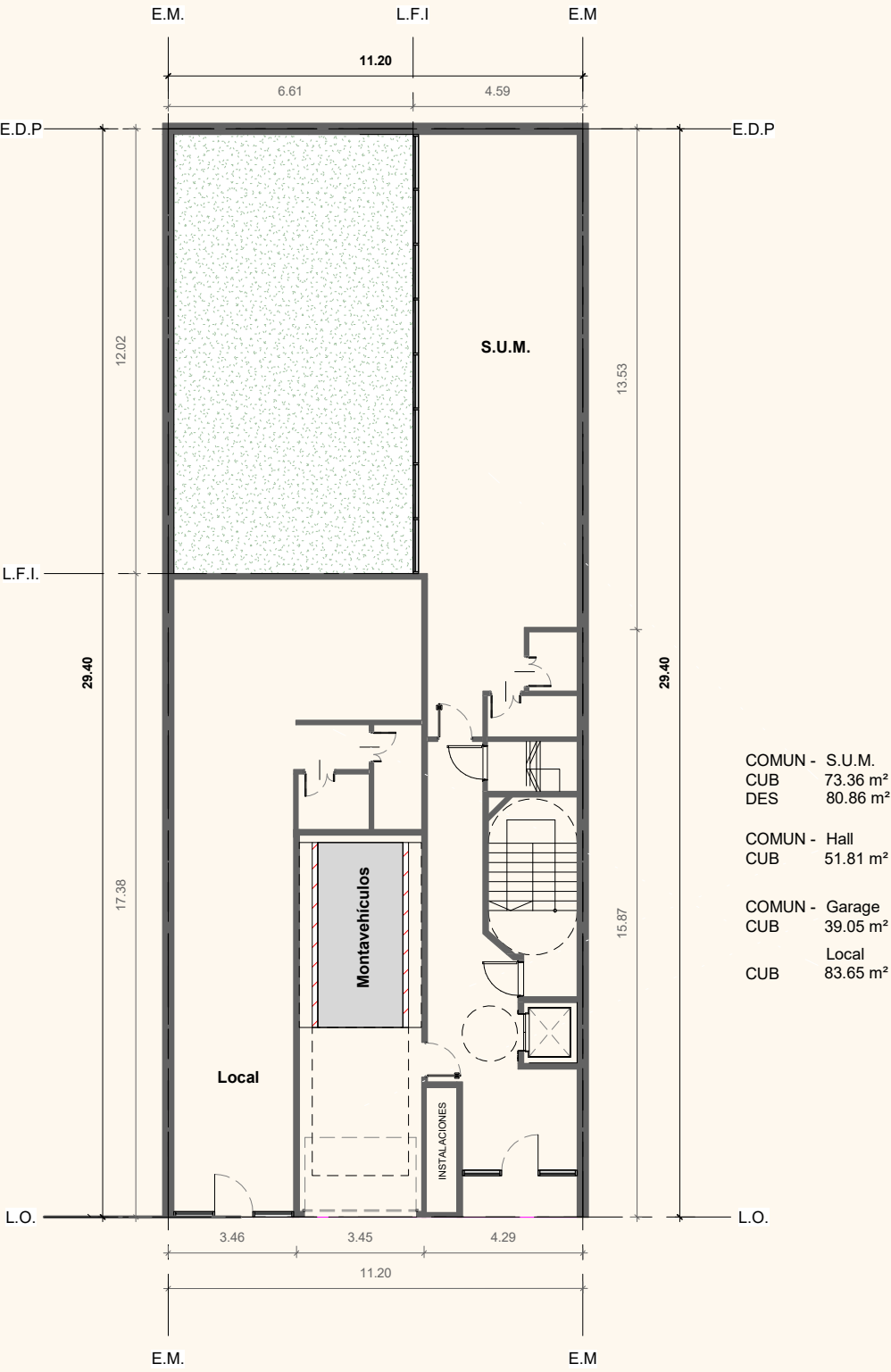
Cub. 84

Locales x1

PISO

METROS VENDIBLES

METROS VENDIBLES DESGLOCE



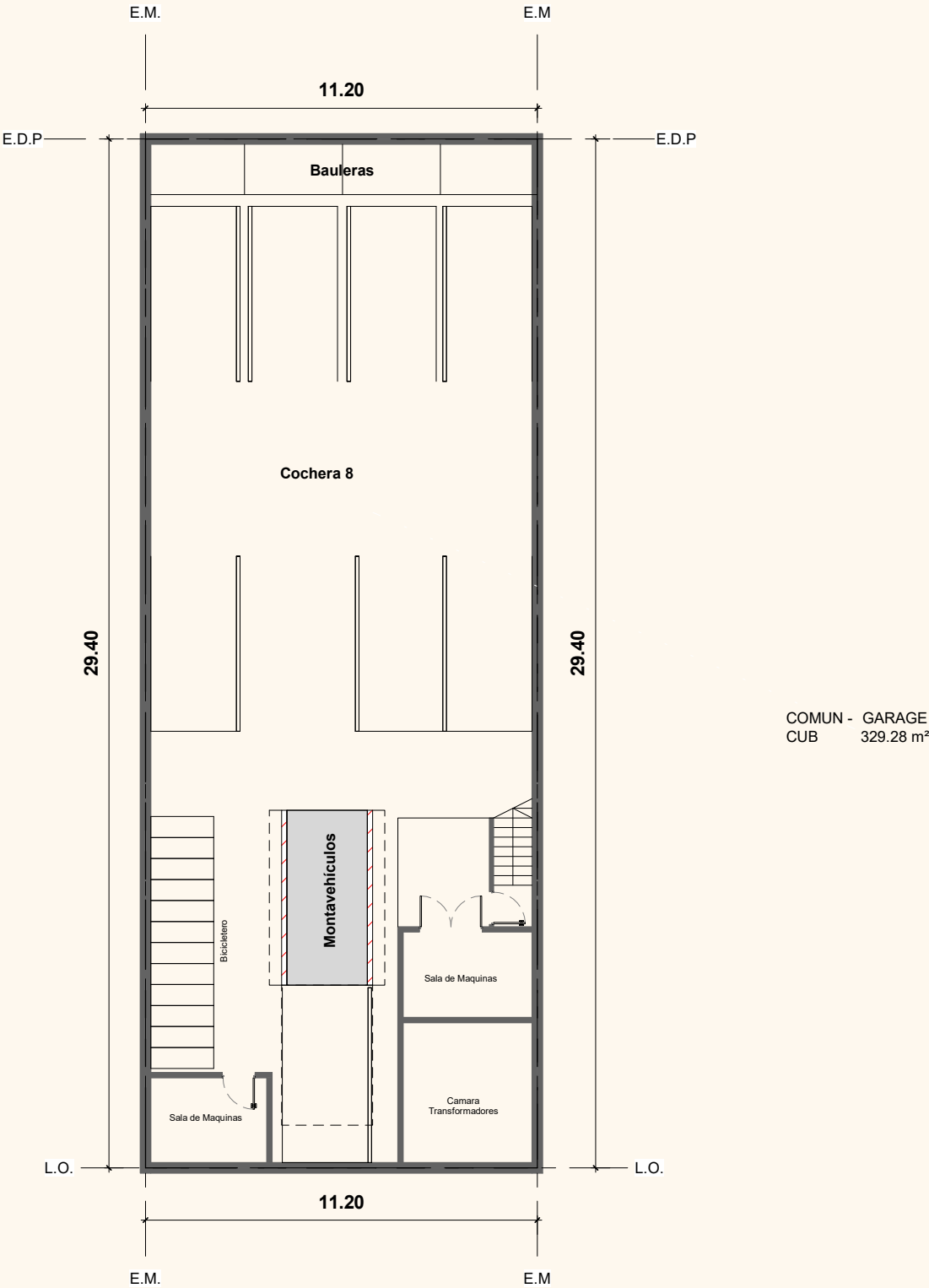
Subsuelo

CANTIDAD DE COCHERAS TOTALES

8

ACCESO AL SUBSUELO

Via montacargas



PISO

Plantas 1 a 7

METROS VENDIBLES

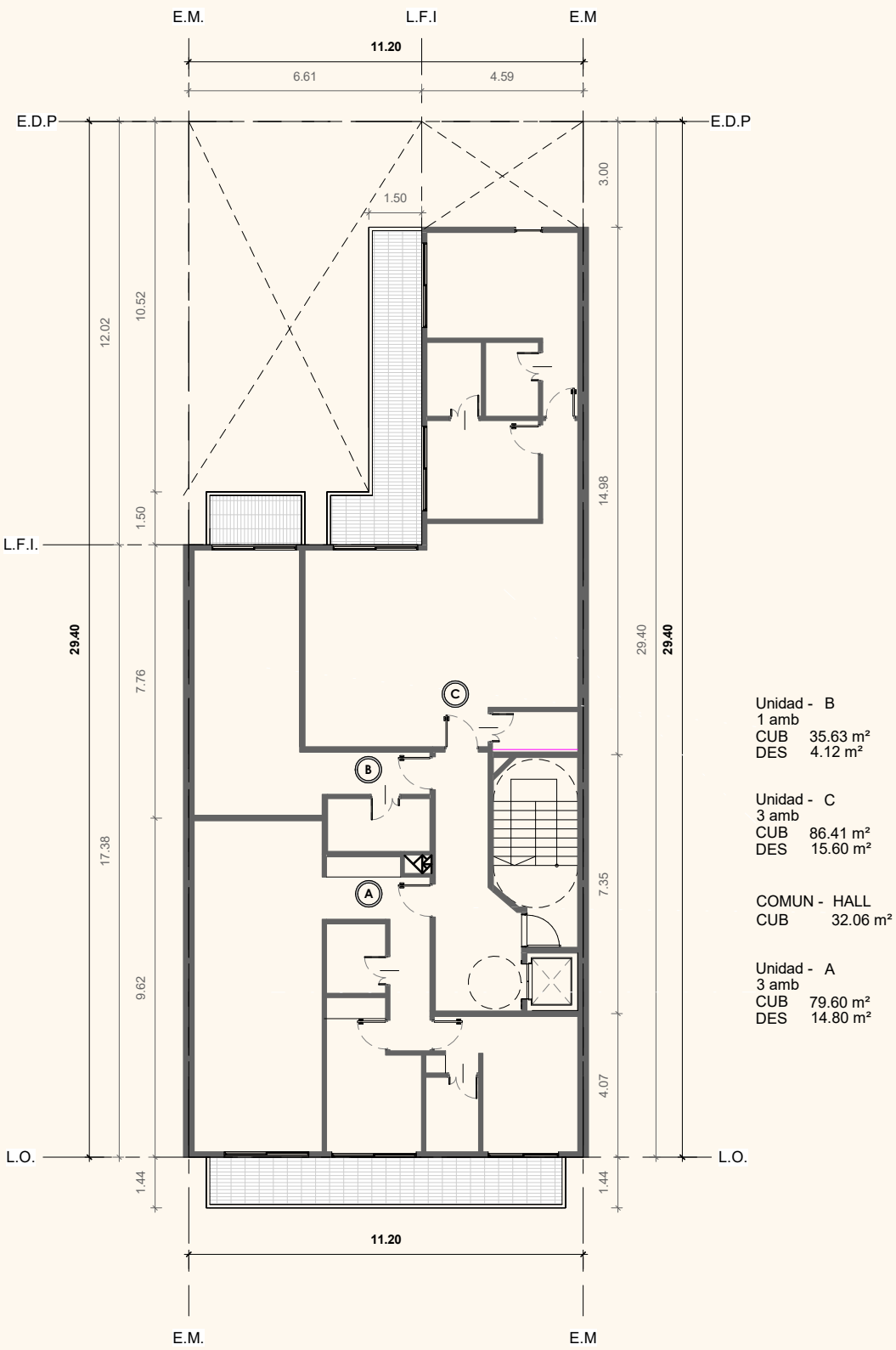
236 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 202 + S.Cub. 35

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x1
Tres ambientes x2



PISO

Planta 8

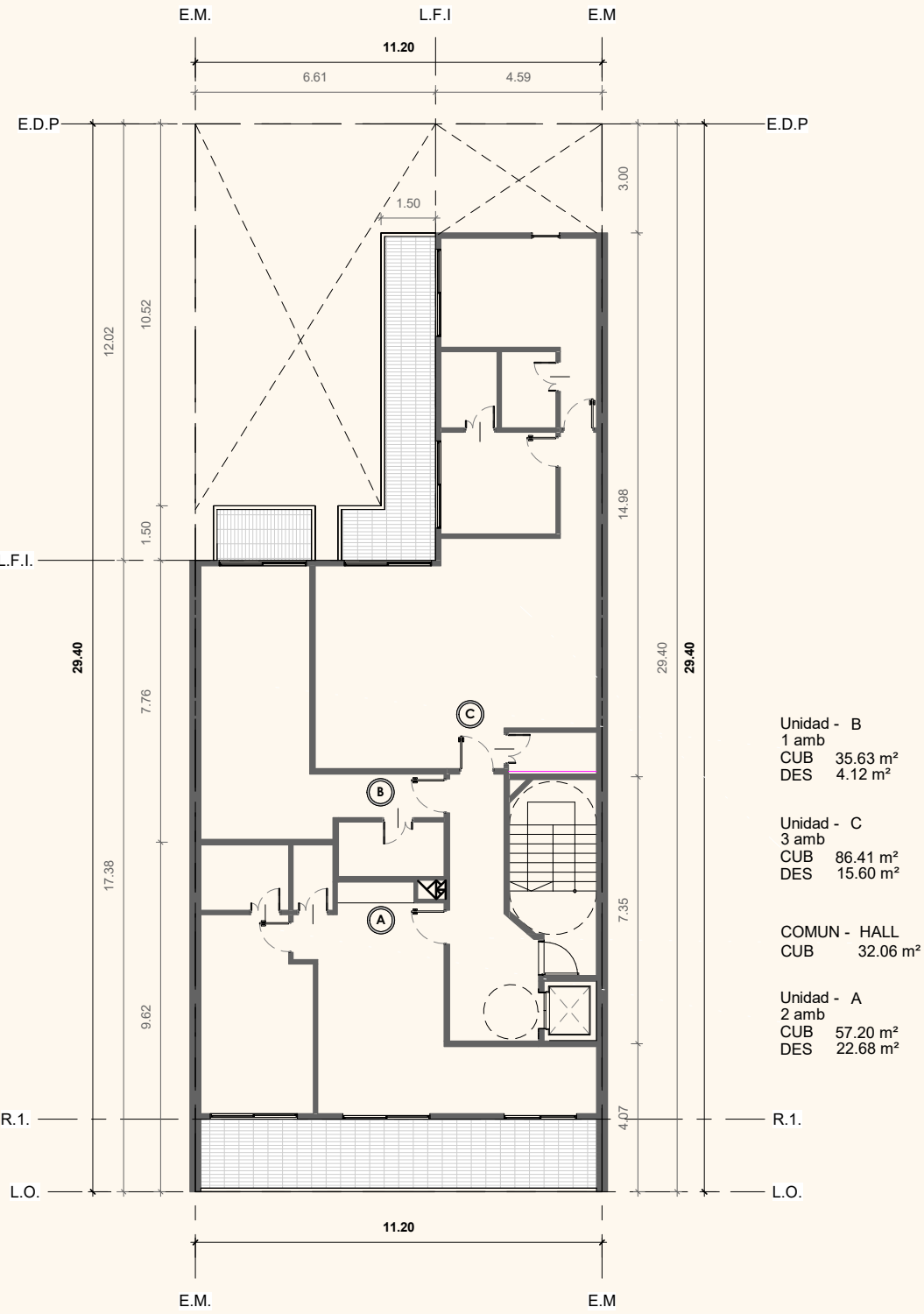
METROS VENDIBLES
222 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 179 + S.Cub. 20 + Desc. 23

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x1
Dos ambientes x1
Tres ambientes x1



PISO

Planta 9

METROS VENDIBLES

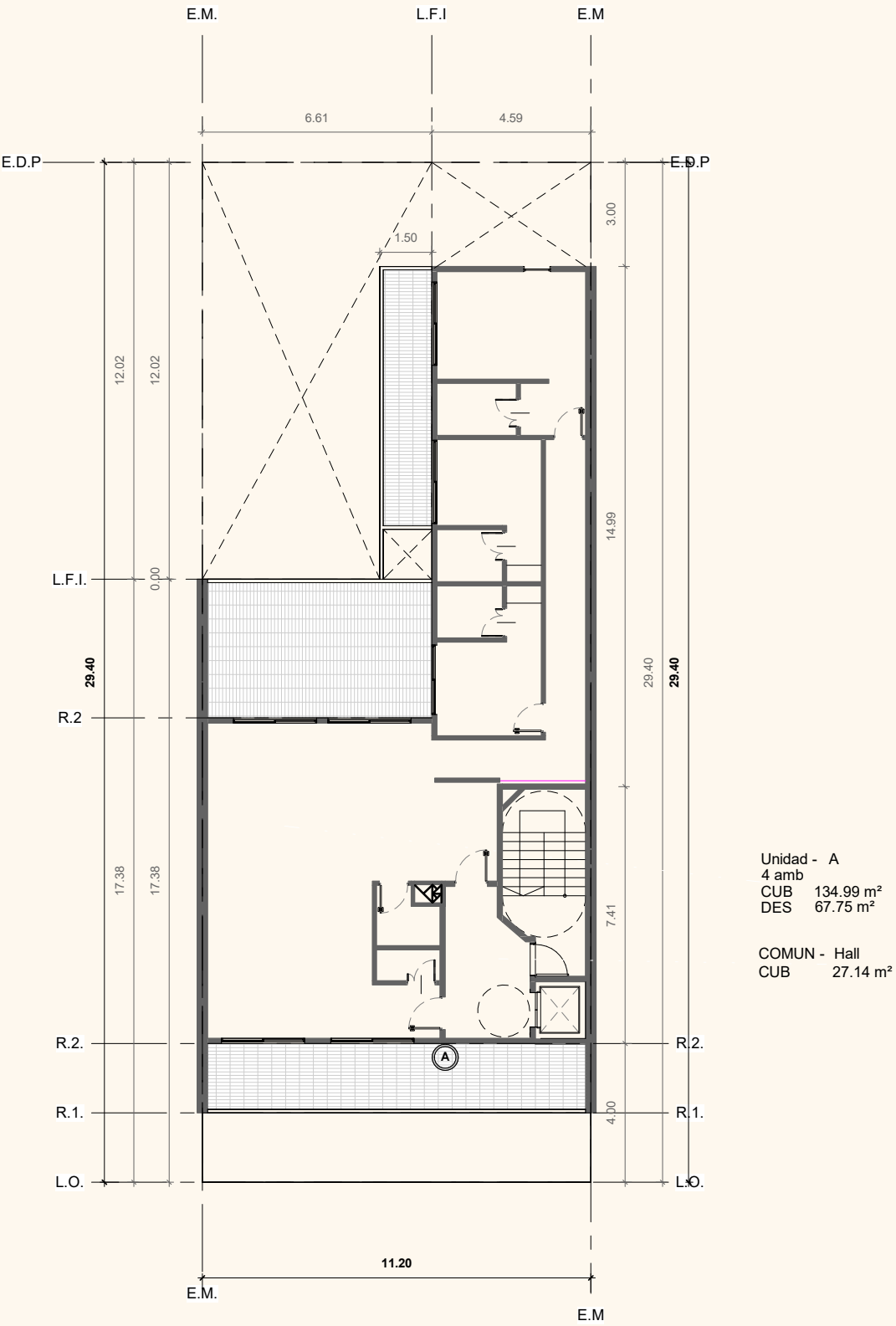
203 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 135 + Desc. 68

UNIDADES POR PLANTA

Cuatro ambientes x1



Balance de Superficies

● Comunes ● Vendibles

PB	x1	CUBIERTOS		SEMICUBIERTOS		DESCUBIERTOS		ACUMULADOS	
		Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles
PB	x1	164 m ²	84 m ²	0 m ²	0 m ²	81 m ²	0 m ²	245 m ²	84 m ²
1 a 7	x7	32 m ²	202 m ²	0 m ²	35 m ²	0 m ²	0 m ²	32 m ²	236 m ²
8	x1	27 m ²	179 m ²	0 m ²	20 m ²	135 m ²	23 m ²	32 m ²	222 m ²
9	x1	27 m ²	135 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	68 m ²	27 m ²	203 m ²
Terraza	x1	27 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	135 m ²	0 m ²	162 m ²	0 m ²
Totales	Acumulados	475 m ²	1.809 m ²	0 m ²	261 m ²	216 m ²	90 m ²	691 m ²	2.161 m ²

Potencial edificable

2.161 m²

METROS VENDIBLES TOTALES

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

metros construibles cubiertos

2.284 m²

metros construibles acumulados

2.852 m²

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

metros vendibles cubiertos

1.809 m²

metros vendibles semicubiertos

261 m²

metros vendibles descubiertos

90 m²

Ley de Plusvalia Urbana

CONTRIBUCION A PAGAR EN USD

147.355

usd

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

121.958

uva

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA		
Alicuota diferencial (%)	Valor inccidencia de suelo (UVA)	Edificabilidad adicional (m ²)
35%	510	683

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 - Enfrentamiento de áreas descubiertas
- 6.5 - Tipologías Edilicias

MONROE 2011

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.