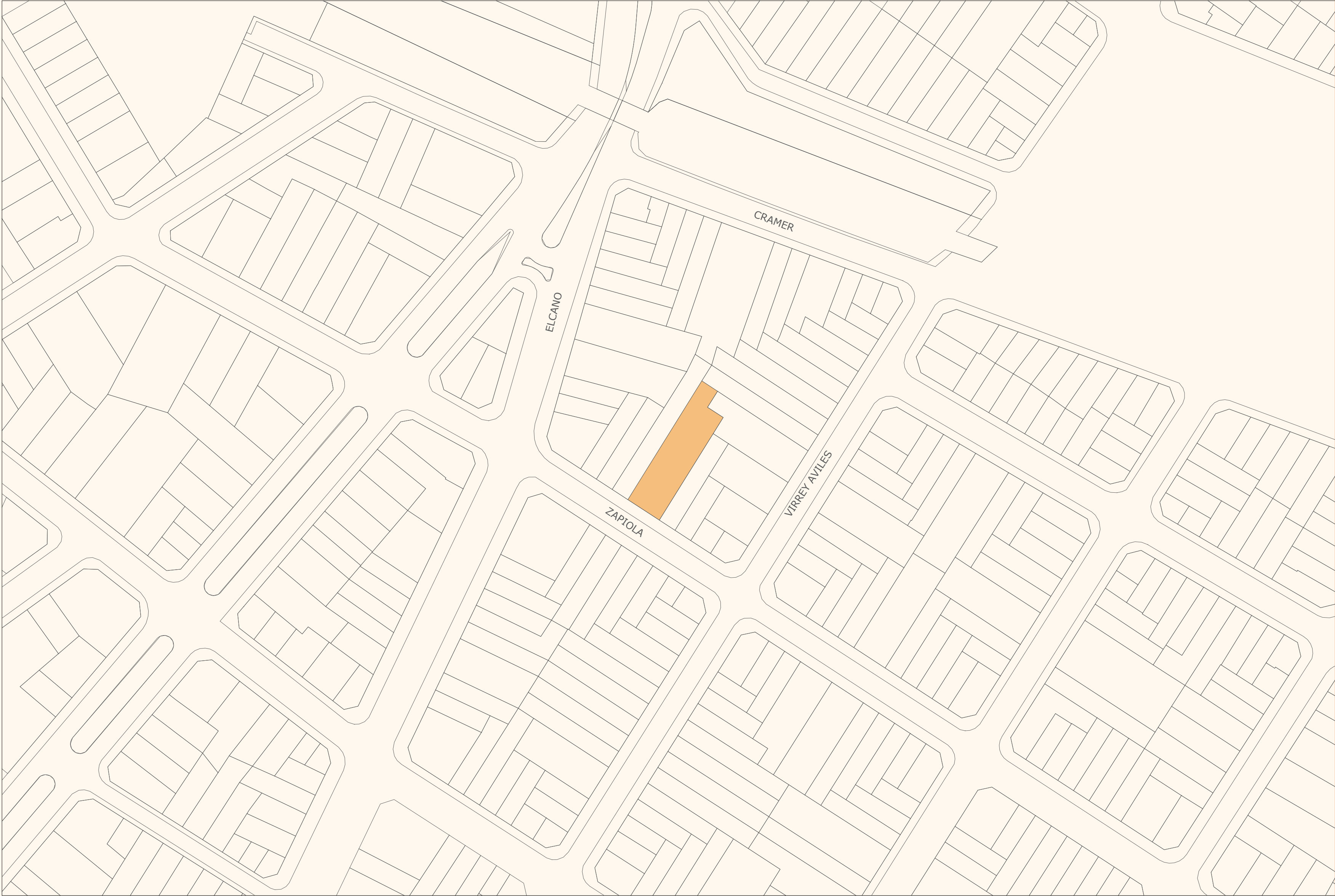
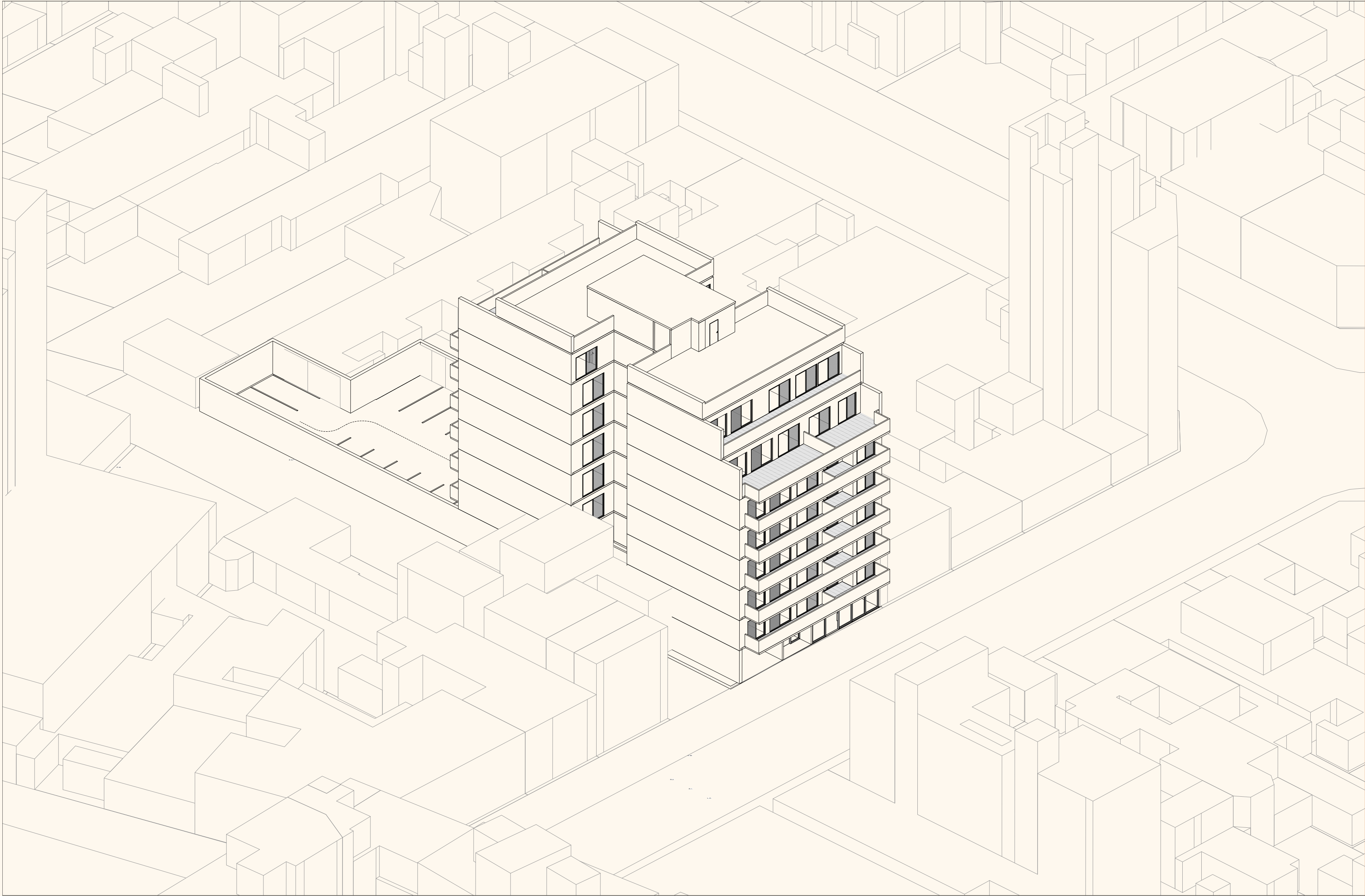


Zapiola

1545



Zapiola 1545



Zapiola 1545

AREA DE PROTECCION HISTORICA

Catalogación

Sin proteccion

Protección

Sin proteccion

Estado

Sin estado

Edificio anterior a 1941

No

Barrio

Barrio

Colegiales

Tipo de manzana

Tipica

DATOS

Frente Promedio

15,69 m

Fondo Promedio

54,15 m

Superficie

850 m²

Superficie edificable

474 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

R2BI

Altura según código

10,50 m

FOT

1,6

Capacidad vendible

1.359 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

FALSO

Planta segundo retiro

x1

CÓDIGO URBANO

ZAPIOLA 1545

PB

179 m²

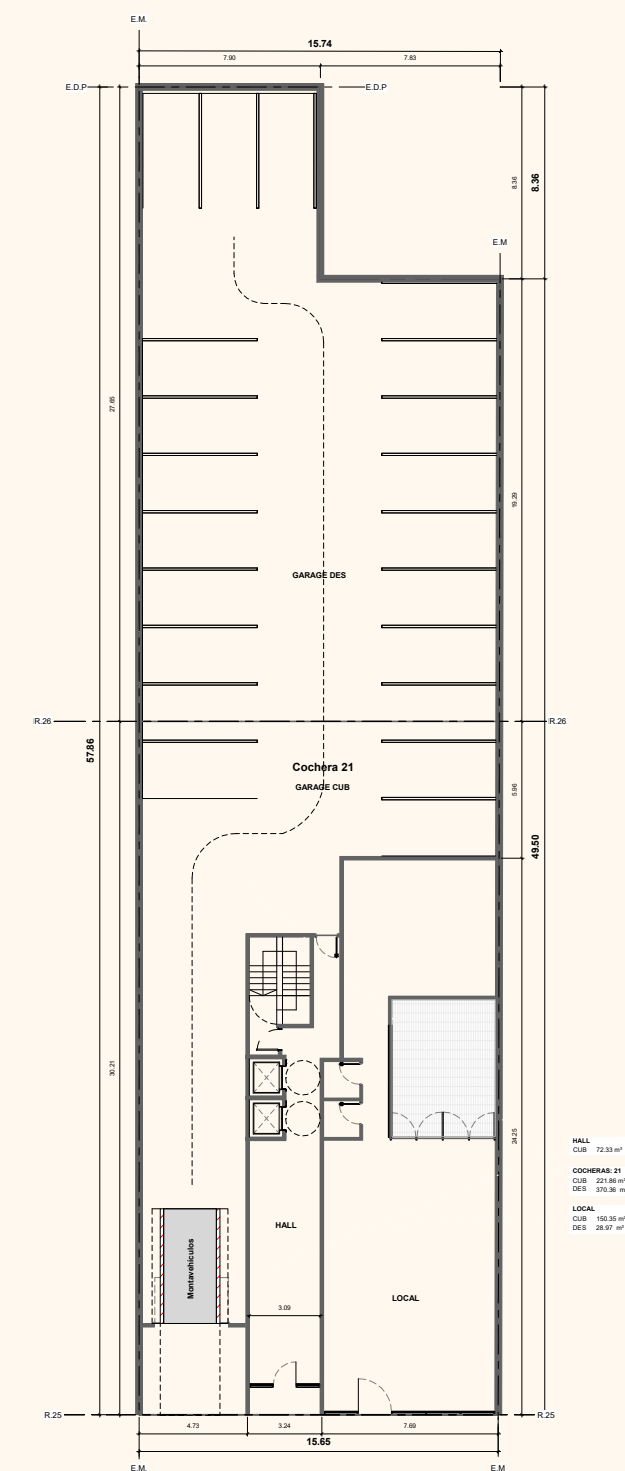
Cub. 150 + Desc. 29

Cocheras x21
Locales x1

Terres. COMPRA

PLANTAS ARQUITECTURA

ESQUEMA DE ARMADO SEGUN CU

**MATRICULA 7720 - CUCICBA**

PISO

No posee

CANTIDAD DE COCHERAS TOTALES

0

ACCESO AL SUBSUELO

Via montacargas

PISO

Planta 1

METROS VENDIBLES

0 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

PISO

Plantas 1 a 5

METROS VENDIBLES

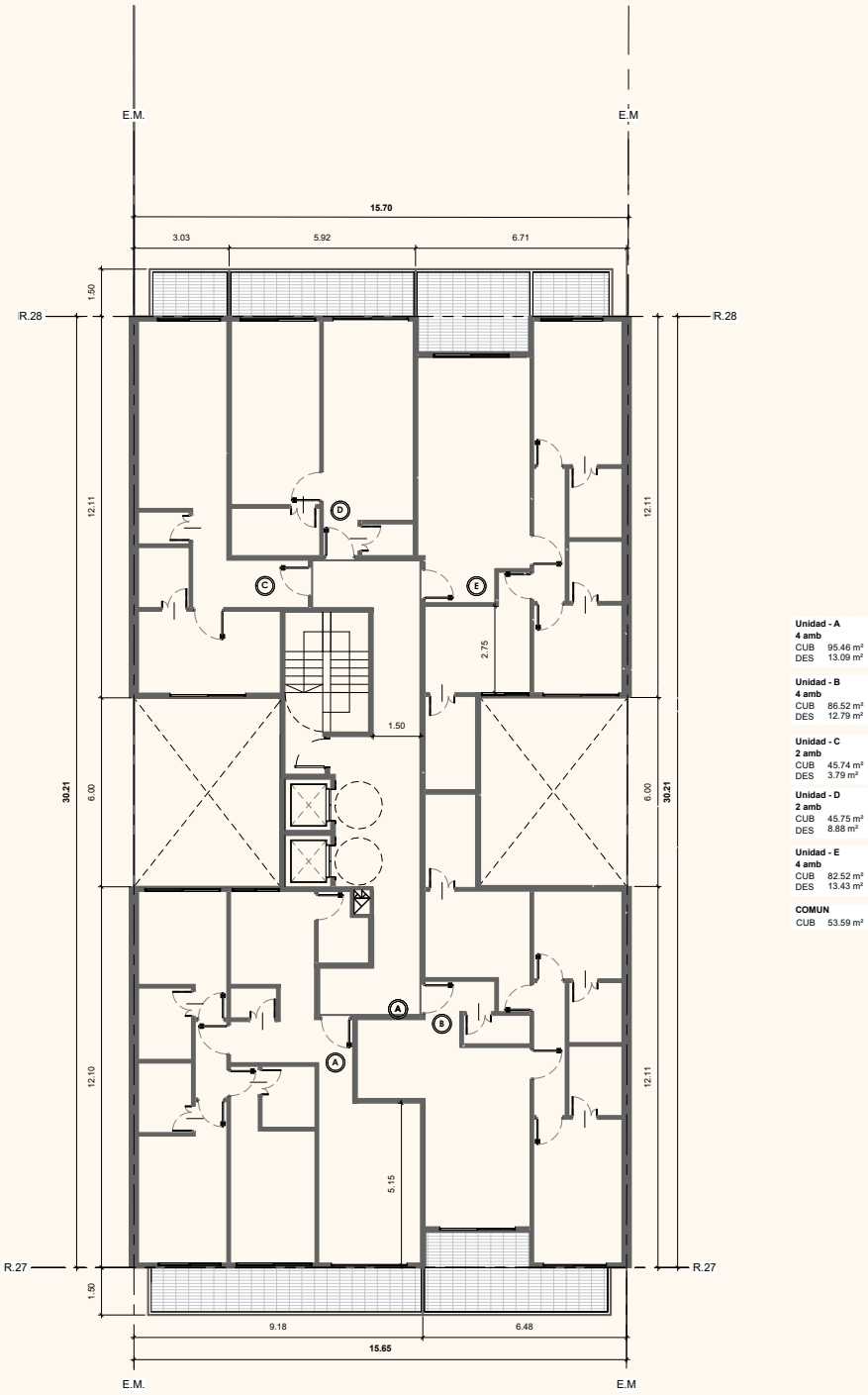
408 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 356 + S.Cub. 52

UNIDADES POR PLANTA

Dos ambientes x2
Cuatro ambientes x3



PISO

Planta 6

METROS VENDIBLES

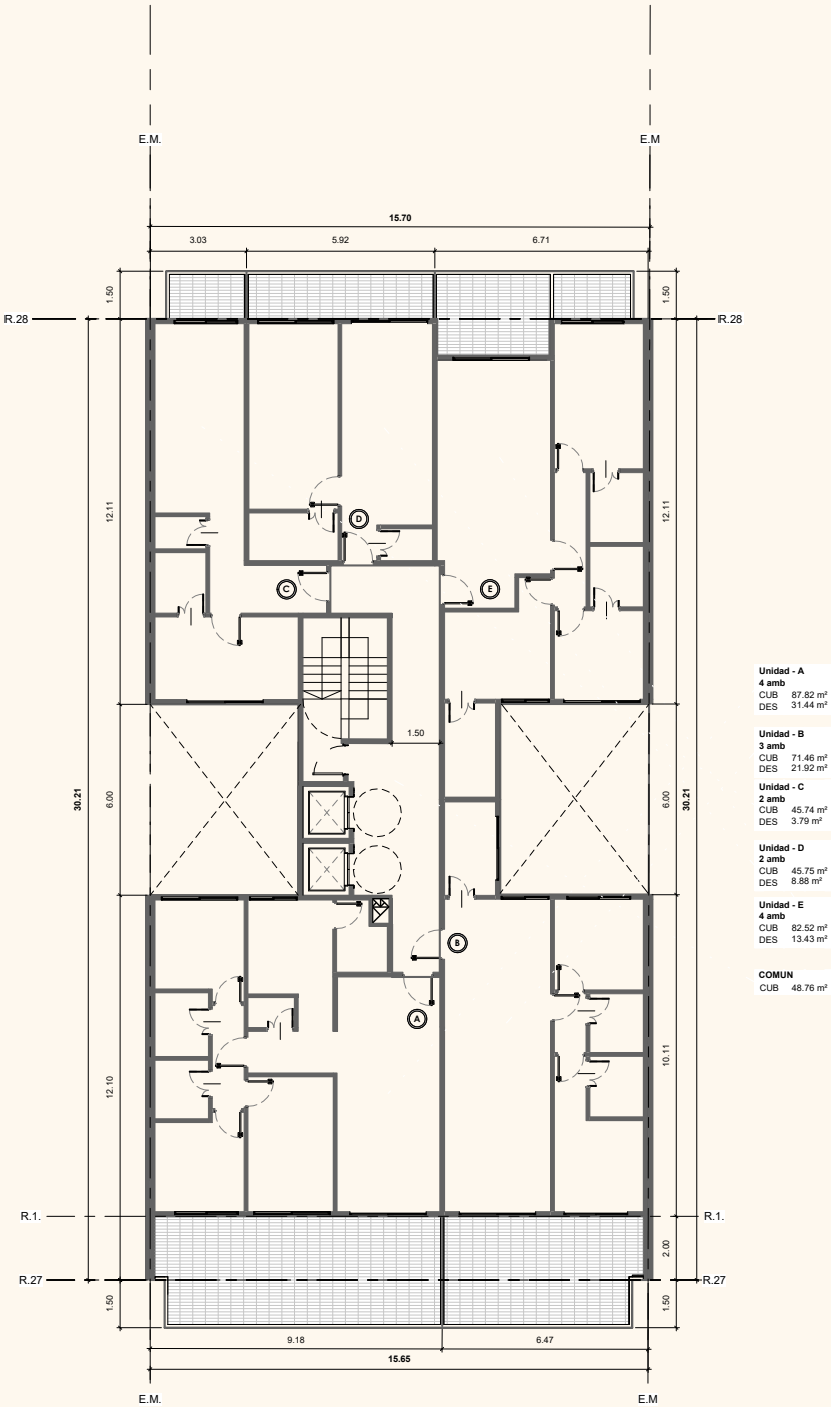
413 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 333 + S.Cub. 26 + D 53

UNIDADES POR PLANTA

Dos ambientes x2
Tres ambientes x1
Cuatro ambientes x2



PISO

Planta 7

METROS VENDIBLES

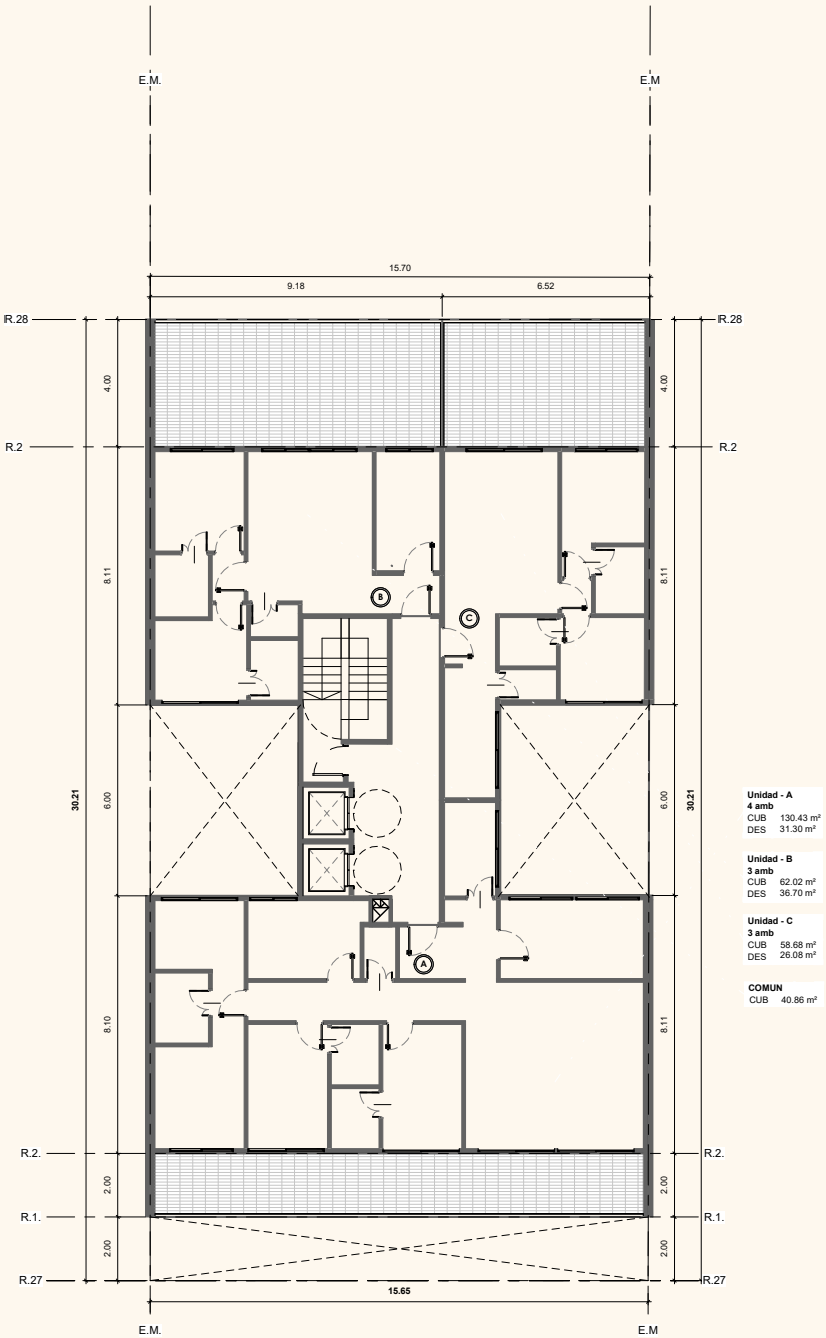
345 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 251 + Desc. 94

UNIDADES POR PLANTA

Tres ambientes x2
Cuatro ambientes x1



PISO

Terraza

METROS UTILIZABLES (NO COMPUTADOS)

0 m²

METROS UTILIZABLES DESGLOSE (NO COMPUTADOS)

Balance de Superficies

● Comunes ● Vendibles

PB	x1	CUBIERTOS		SEMICUBIERTOS		DESCUBIERTOS		ACUMULADOS	
		Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles
PB	x1	72 m²	150 m²	222 m²	0 m²	370 m²	29 m²	665 m²	179 m²
1 a 5	x5	54 m²	356 m²	0 m²	52 m²	0 m²	0 m²	54 m²	408 m²
6	x1	0 m²	333 m²	0 m²	26 m²	0 m²	53 m²	49 m²	413 m²
7	x1	41 m²	251 m²	0 m²	0 m²	0 m²	94 m²	41 m²	345 m²
Terraza	x1	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Totales	Acumulados	430 m²	2.515 m²	222 m²	286 m²	370 m²	176 m²	1.022 m²	2.977 m²

Potencial edificable

METROS VENDIBLES TOTALES	
2.977 m ²	
CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA	

metros construibles cubiertos

2.945 m²

metros construibles acumulados

3.999 m²

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA		
metros vendibles cubiertos	metros vendibles semicubiertos	metros vendibles descubiertos
2.515 m ²	286 m ²	176 m ²

Ley de
Plusvalia Urbana

CONTRIBUCION A PAGAR EN USD

171.910 usd

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

189.026 uva

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA		
Alicuota diferencial (%)	Valor inccidencia de suelo (UVA)	Edificabilidad adicional (m²)
35%	660	818

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.