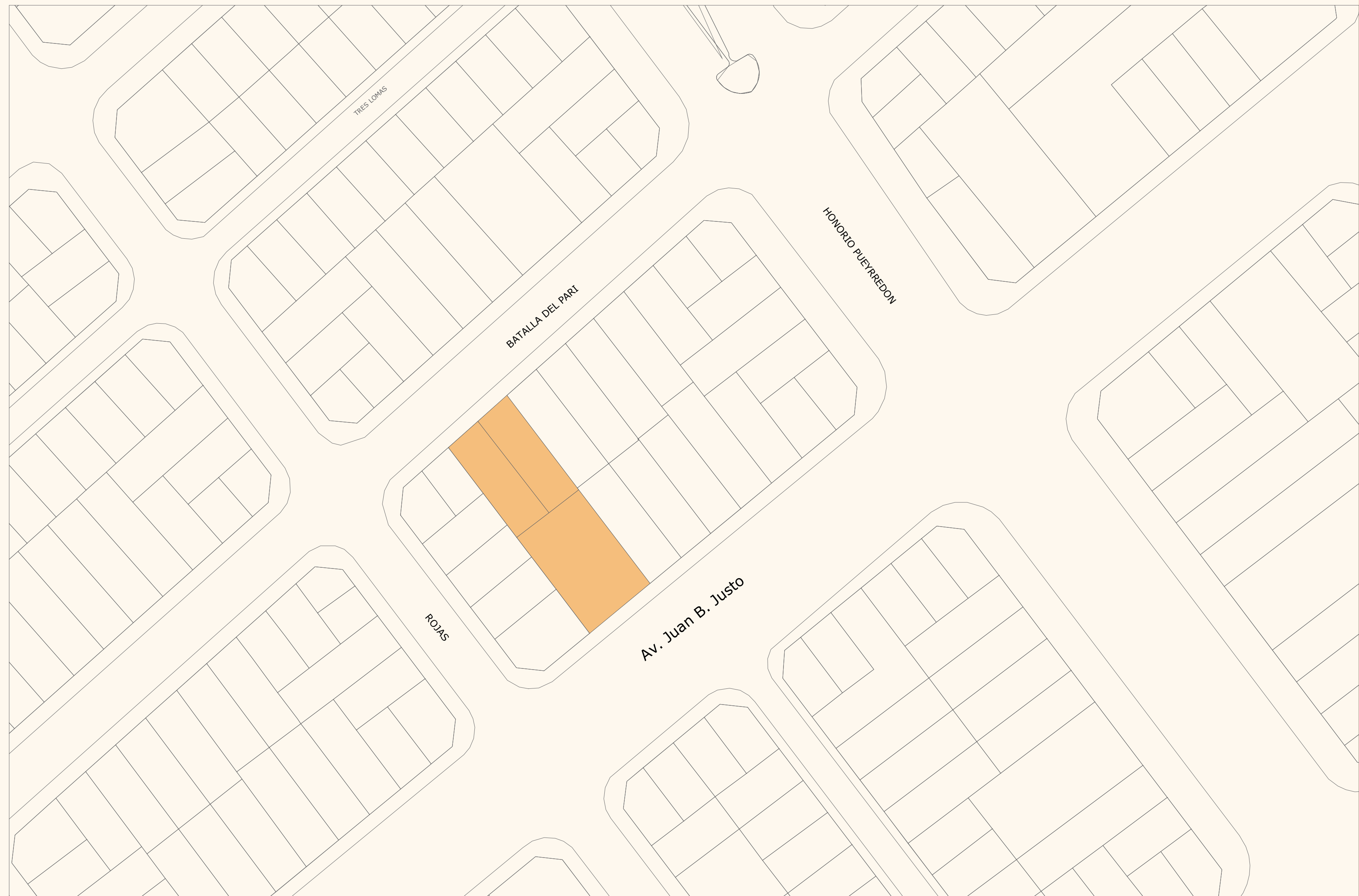
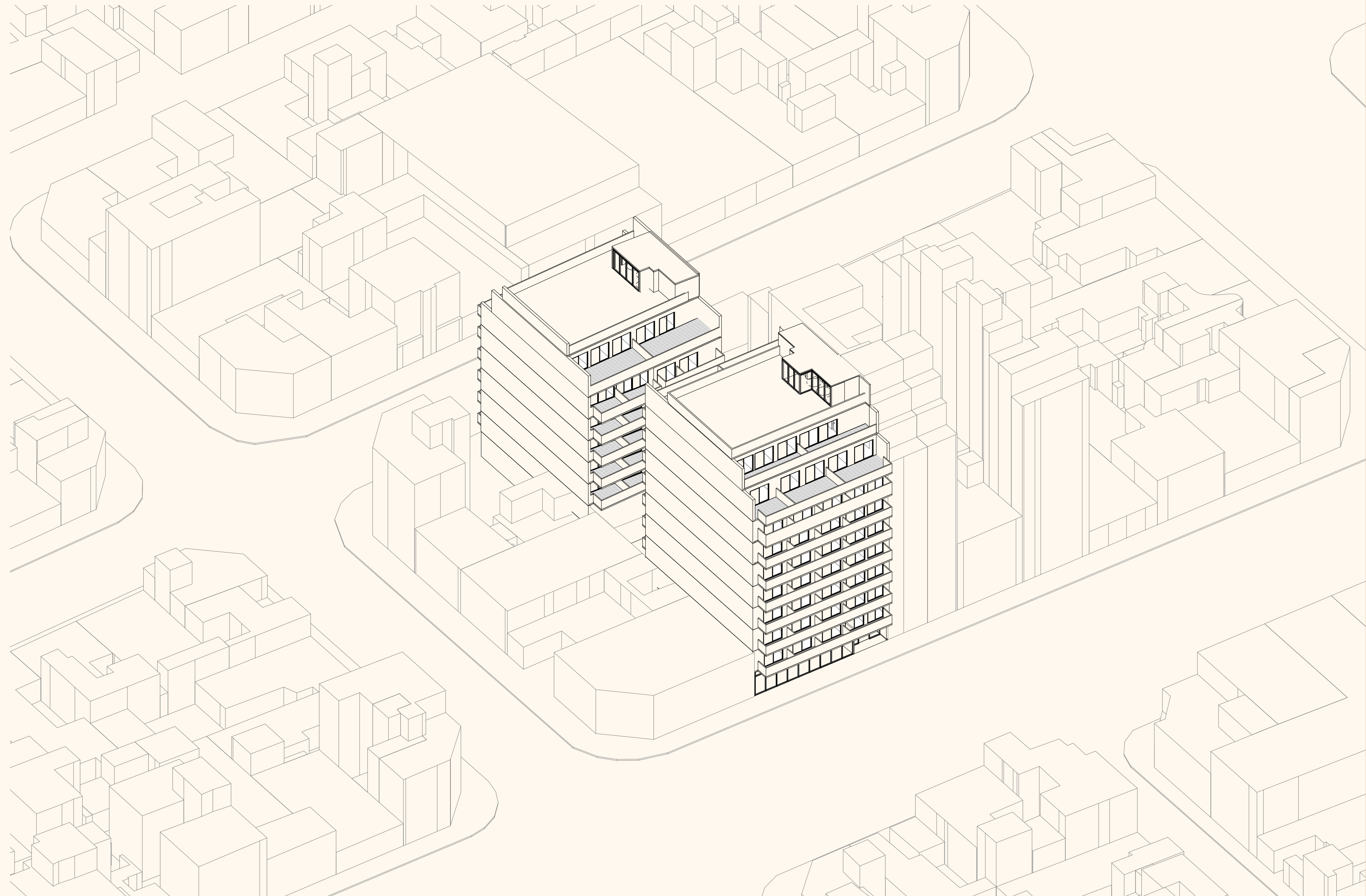


Avenida Juan B. Justo 3375 - Batalla del Pari 572

Avenida Juan B. Justo 3375 - Batalla del Pari 572



**Avenida
Juan B.
Justo 3375 -
Batalla del
Pari 572**



AREA DE PROTECCION HISTORICA		DATOS	PARCELA
Catalogación	Barrio	Frente Promedio	
Desestimado	Villa Crespo	17,00 m	
Protección	Tipo de manzana	Fondo Promedio	
Desestimado	Atipica	50,98 m	
Estado		Superficie	
Desestimado		866 m²	
Edificio anterior a 1941		Superficie edificable	
Desestimado		680 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

C3I

Altura según código

45,00 m

FOT

4

Capacidad vendible

3.466 m²

CPU VIEJO

Unidad edificable

USAA

Altura según código

22,80 m

Plantas tipo sobre PB

x7

Extensión pisos y retiros

PB + 7 + 2 Ret.

Mixtura de usos

Nivel 4

Planta primer retiro

x1

Perímetro construible

FALSO

Planta segundo retiro

x1

CÓDIGO URBANO

AVENIDA JUAN B. JUSTO 3375 - BATALLA DEL PARI 572

PLANTAS ARQUITECTURA

ESQUEMA DE ARMADO SEGUN CU

PB

593 m²

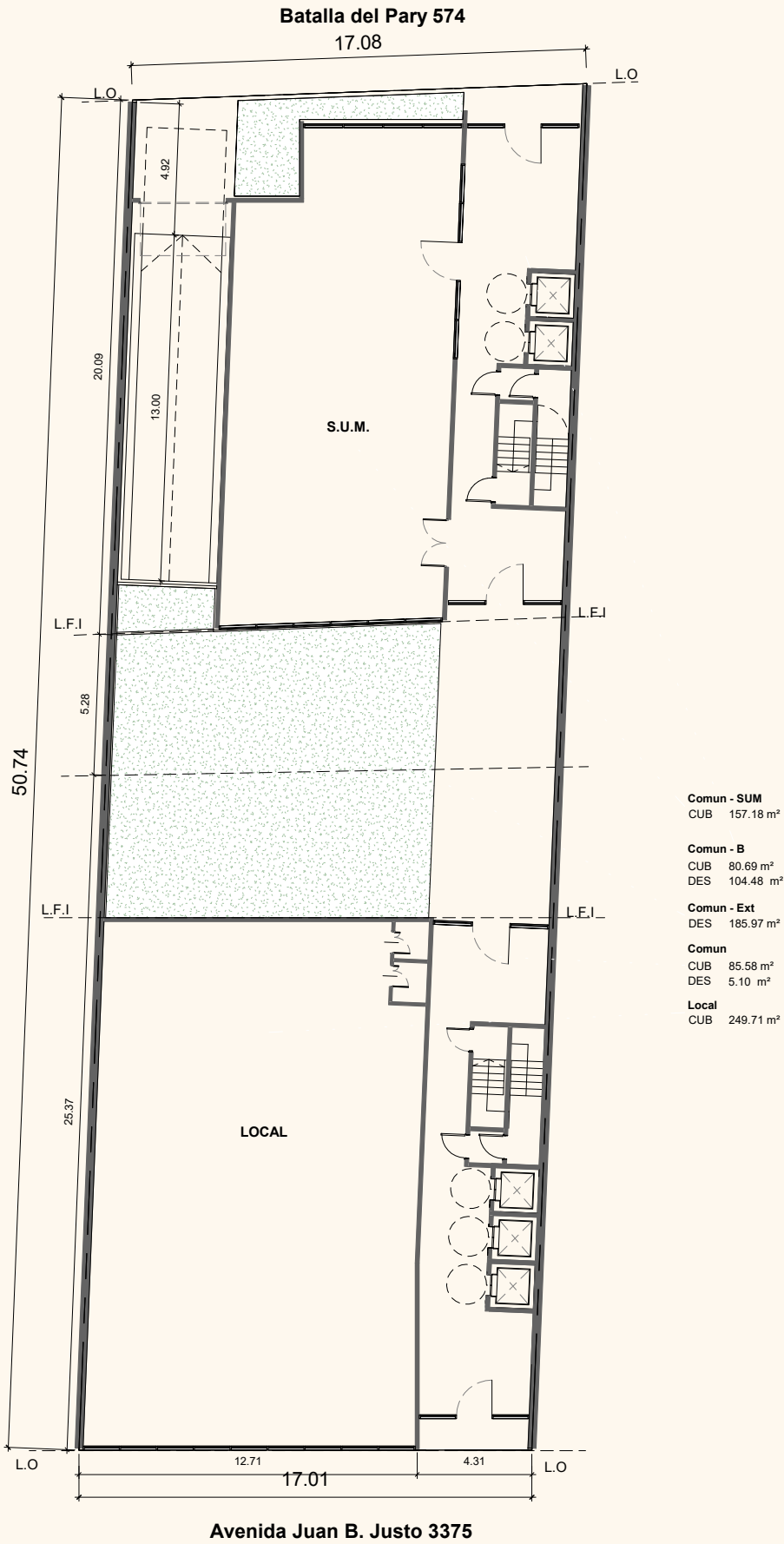
Cub. 407 + Desc. 186

Locales x1

PISO

METROS VENDIBLES

METROS VENDIBLES DESGLOCE



PISO

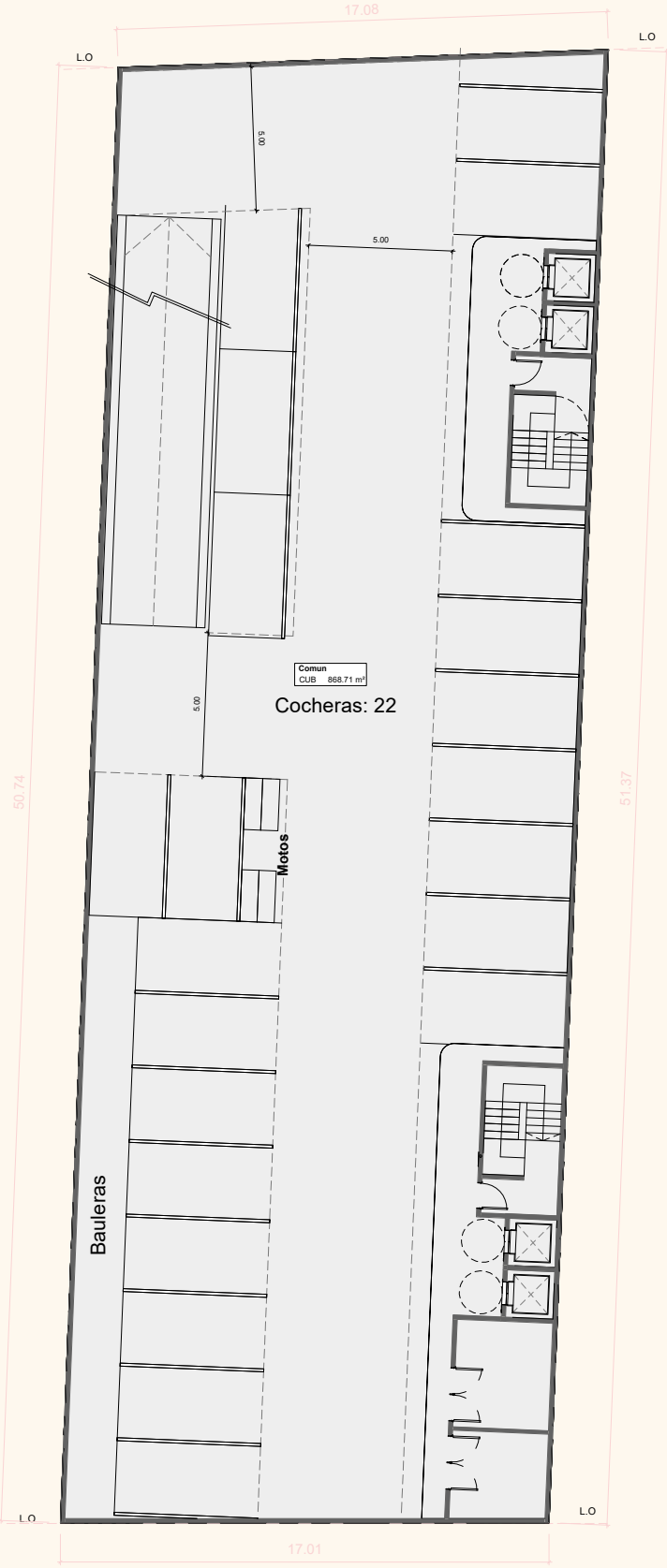
Subsuelos 1+2

CANTIDAD DE COCHERAS TOTALES

44

ACCESO AL SUBSUELO

Via rampa



PISO

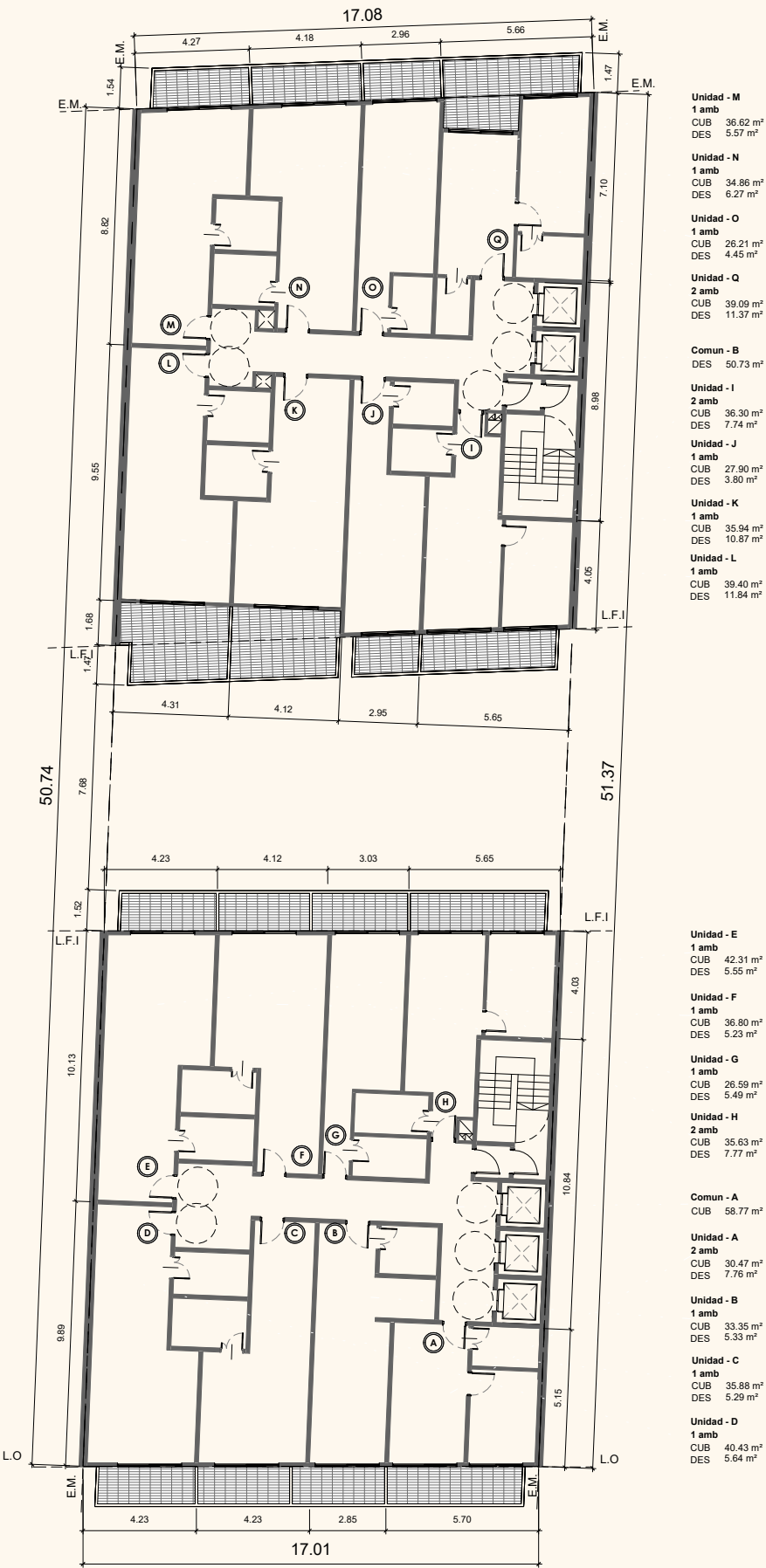
Planta 1 a 5

METROS VENDIBLES

668 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 558 + S.Cub. 110



PISO

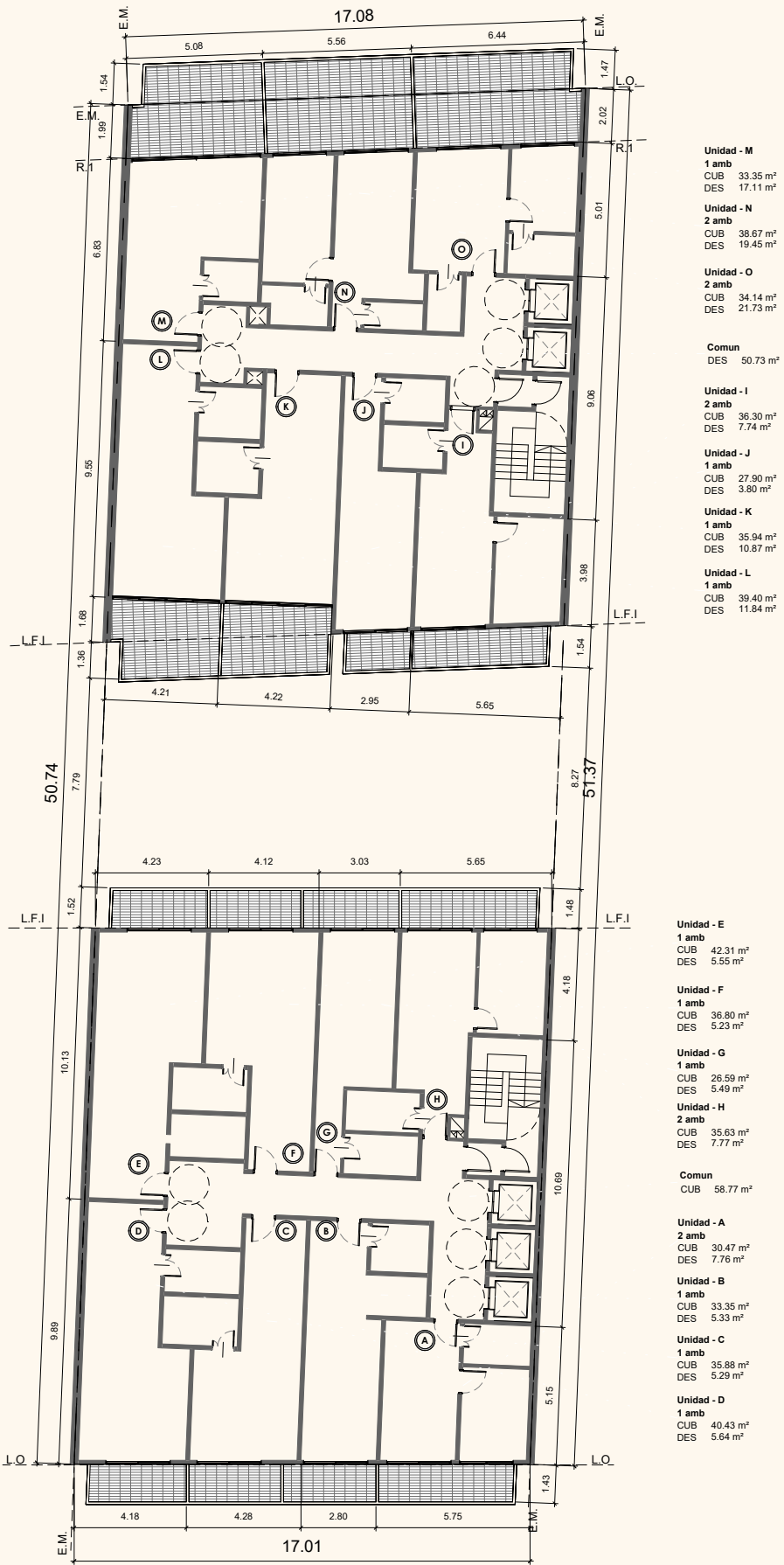
Planta 6

METROS VENDIBLES

668 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 527 + S.Cub. 82 + D. 58



PISO

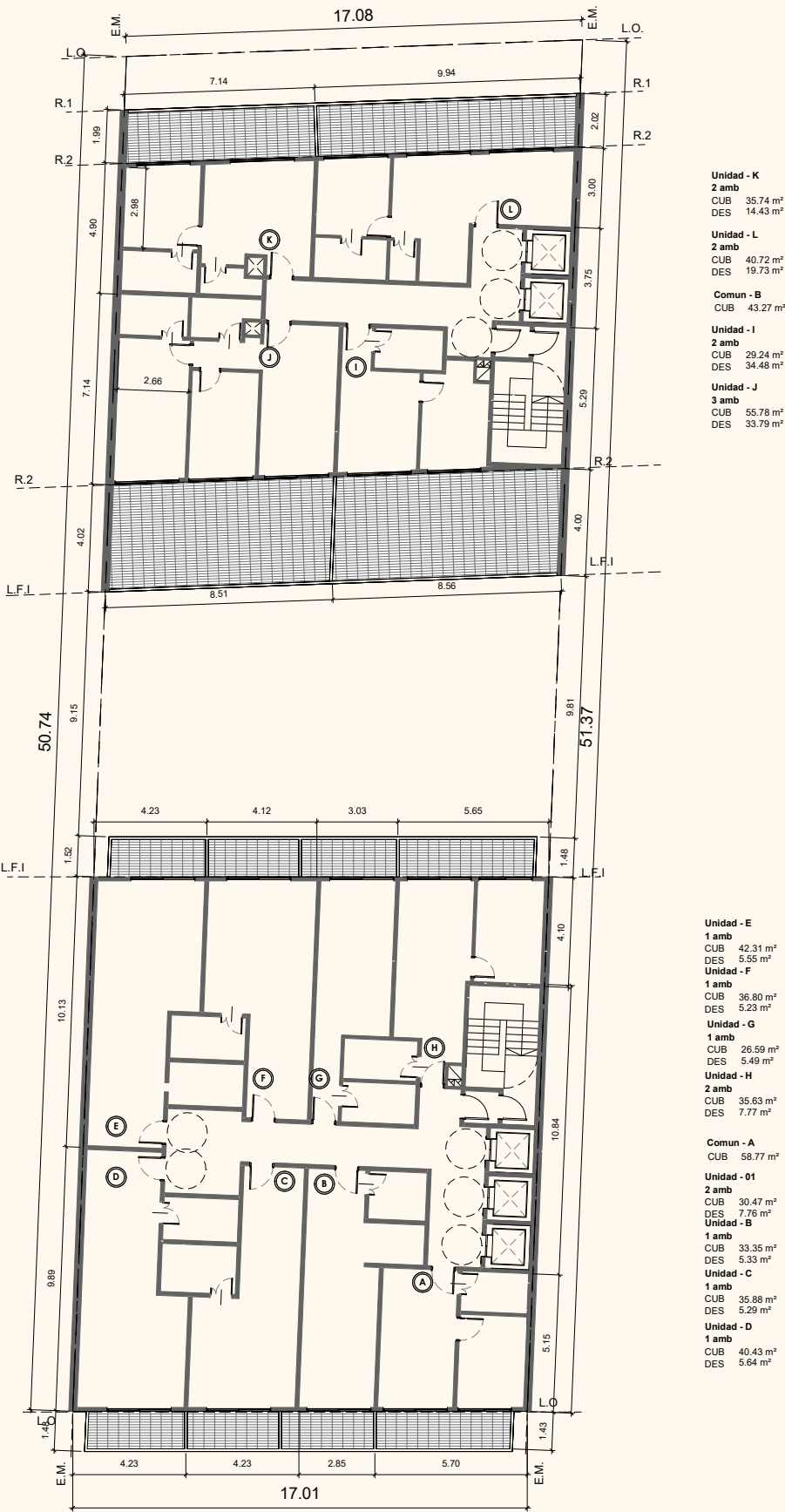
Planta 7

METROS VENDIBLES

593 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 443 + S.Cub. 48 + D. 102



PISO

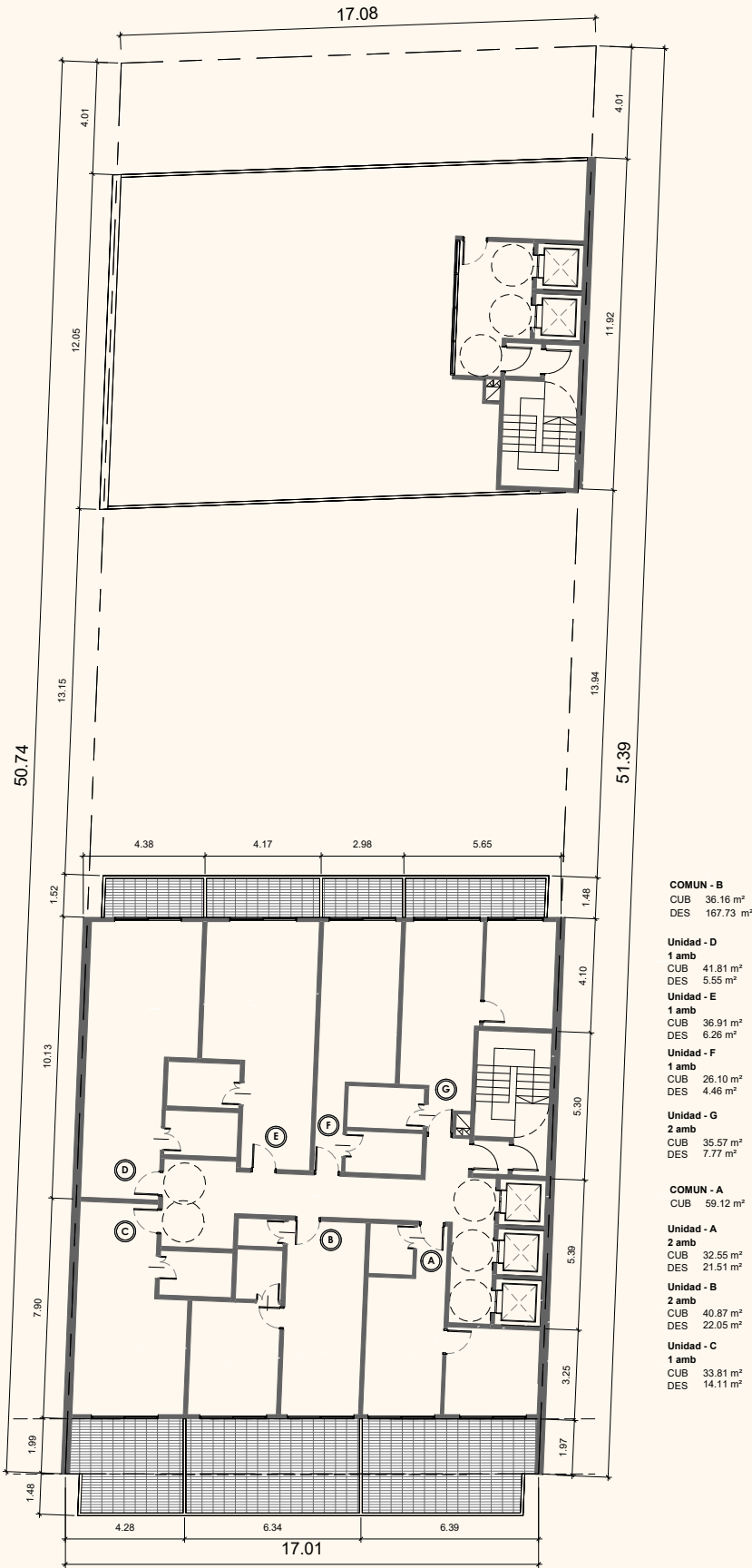
Planta 8

METROS VENDIBLES

329 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 248 + S.Cub. 24 + D. 58



PISO

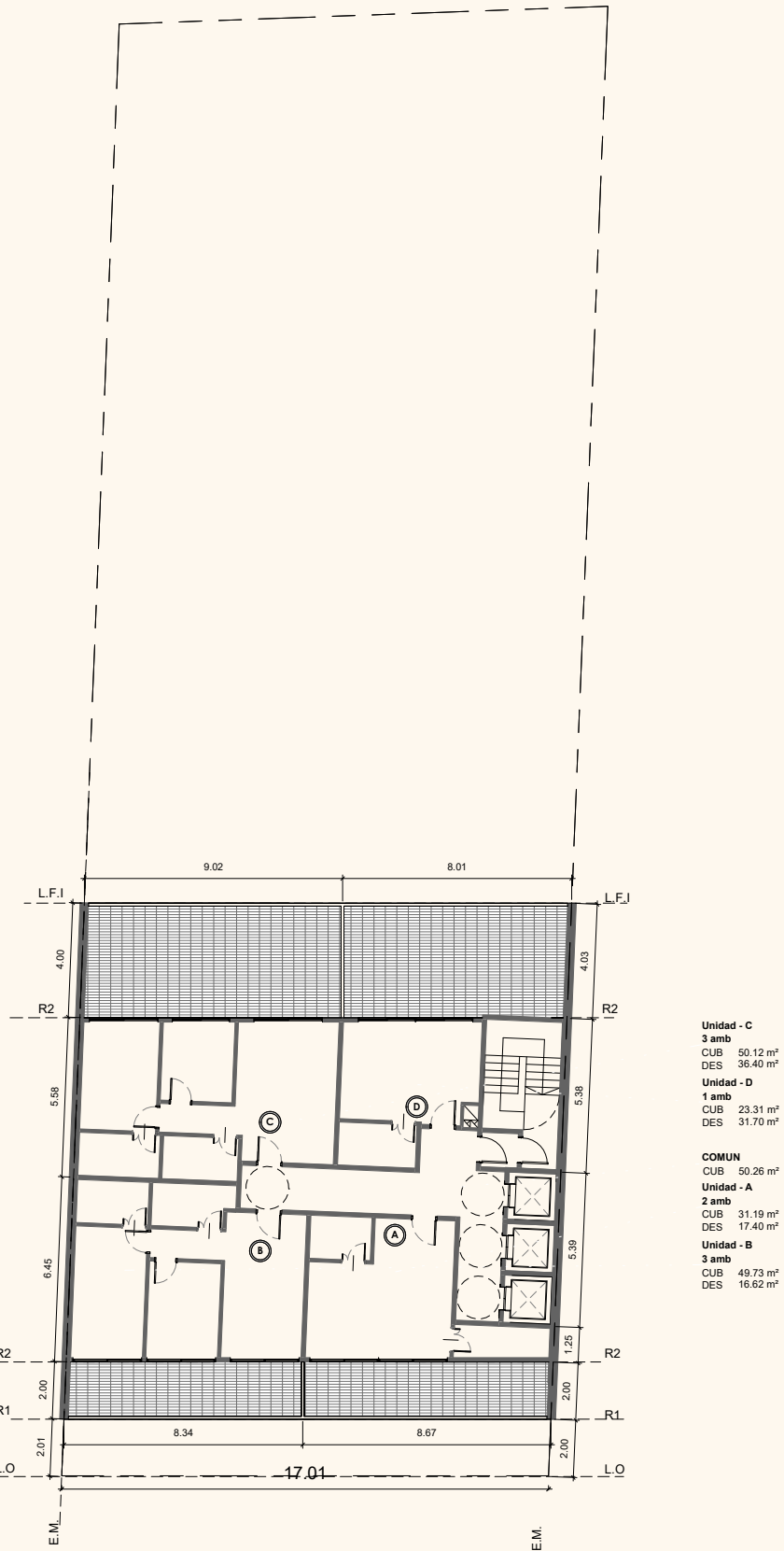
Planta 9

METROS UTILIZABLES (NO COMPUTADOS)

256 m²

METROS UTILIZABLES DESGLOSE (NO COMPUTADOS)

Cub. 154 + S.Cub. 102



Balance de Superficies

● Comunes ● Vendibles

PB	x1	CUBIERTOS		SEMICUBIERTOS		DESCUBIERTOS		ACUMULADOS	
		Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles
PB	x1	341 m²	407 m²	118 m²	0 m²	92 m²	186 m²	551 m²	593 m²
1 a 5	x5	110 m²	558 m²	0 m²	110 m²	0 m²	0 m²	110 m²	668 m²
6	x1	110 m²	527 m²	0 m²	82 m²	0 m²	58 m²	110 m²	668 m²
7	x1	102 m²	443 m²	0 m²	48 m²	0 m²	102 m²	102 m²	593 m²
8	x1	59 m²	248 m²	0 m²	24 m²	0 m²	58 m²	59 m²	329 m²
9	Terraza	58 m²	154 m²	0 m²	0 m²	0 m²	102 m²	400 m²	0 m²
Totales	Acumulados	1.232 m²	4.414 m²	118 m²	704 m²	419 m²	404 m²	1.769 m²	5.522 m²

Potencial edificable

METROS VENDIBLES TOTALES	
5.522 m ²	
CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA	

metros construibles cubiertos

metros construibles acumulados

5.646 m²

7.291 m²

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA		
metros vendibles cubiertos	metros vendibles semicubiertos	metros vendibles descubiertos
4.414 m ²	704 m ²	404 m ²

Ley de
Plusvalia Urbana

CONTRIBUCION A PAGAR EN USD

44.611

usd

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

39.730

uva

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

Alicuota diferencial (%)

27%

Valor inccidencia de suelo (UVA)

140

Edificabilidad adicional (m²)

1.051

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.

AVENIDA JUAN B. JUSTO 3375 - BATALLA DEL PARI 572

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.