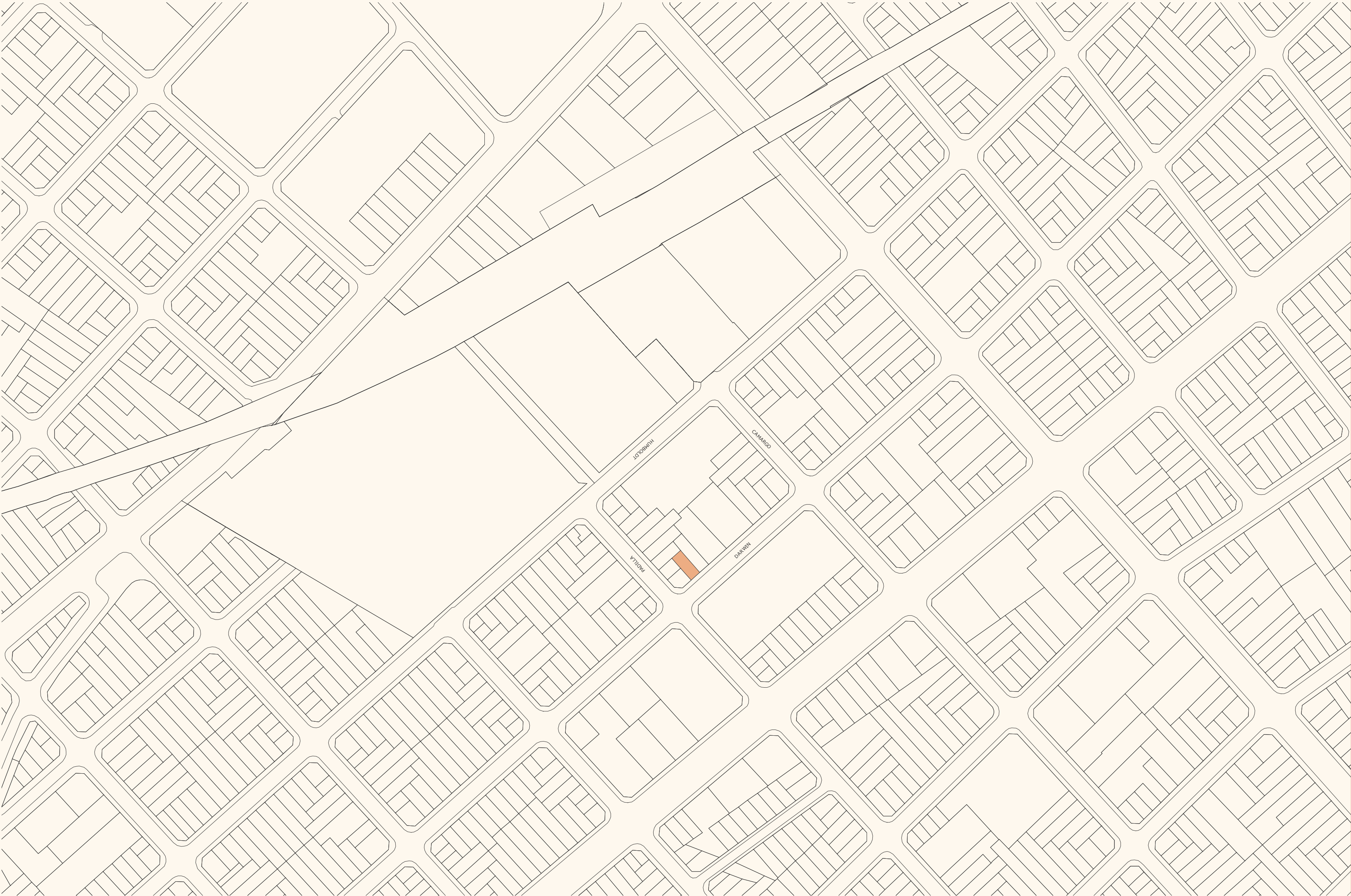
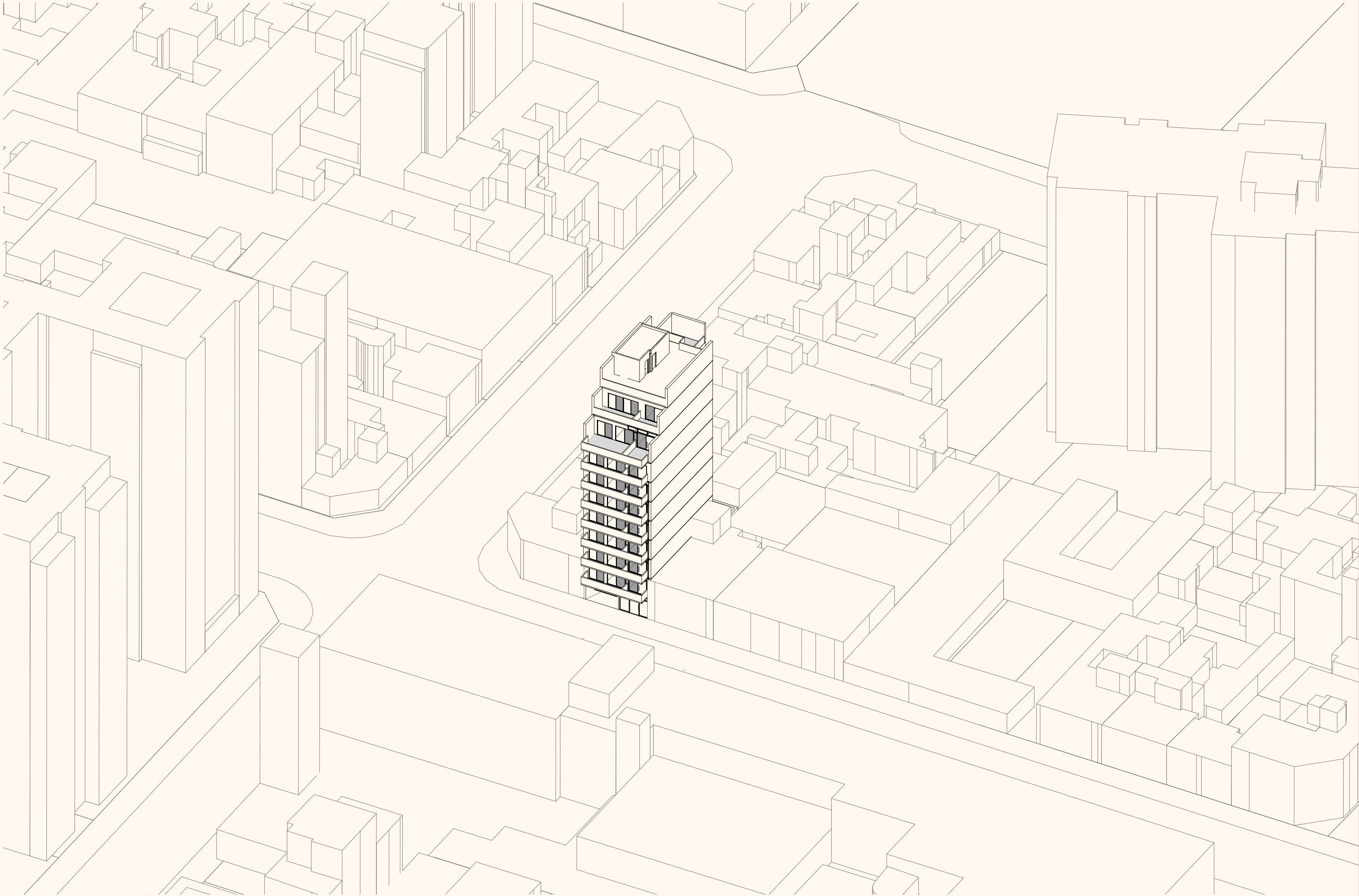


Darwin 416



Darwin 416



Darwin 416

AREA DE PROTECCION HISTORICA

Catalogación

Sin proteccion

Protección

Desestimado

Estado

Nota CAAP

Edificio anterior a 1941

Si

Barrio

Villa Crespo

Tipo de manzana

Atipica

DATOS

PARCELA

Frente Promedio

8,66 m

Fondo Promedio

21,14 m

Superficie

183 m²

Superficie edificable

157 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

FOT

3,46

Capacidad vendible

634 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 3

Planta primer retiro

x1

Perímetro construible

FALSO

Planta segundo retiro

x1

CÓDIGO URBANO

PB

PISO

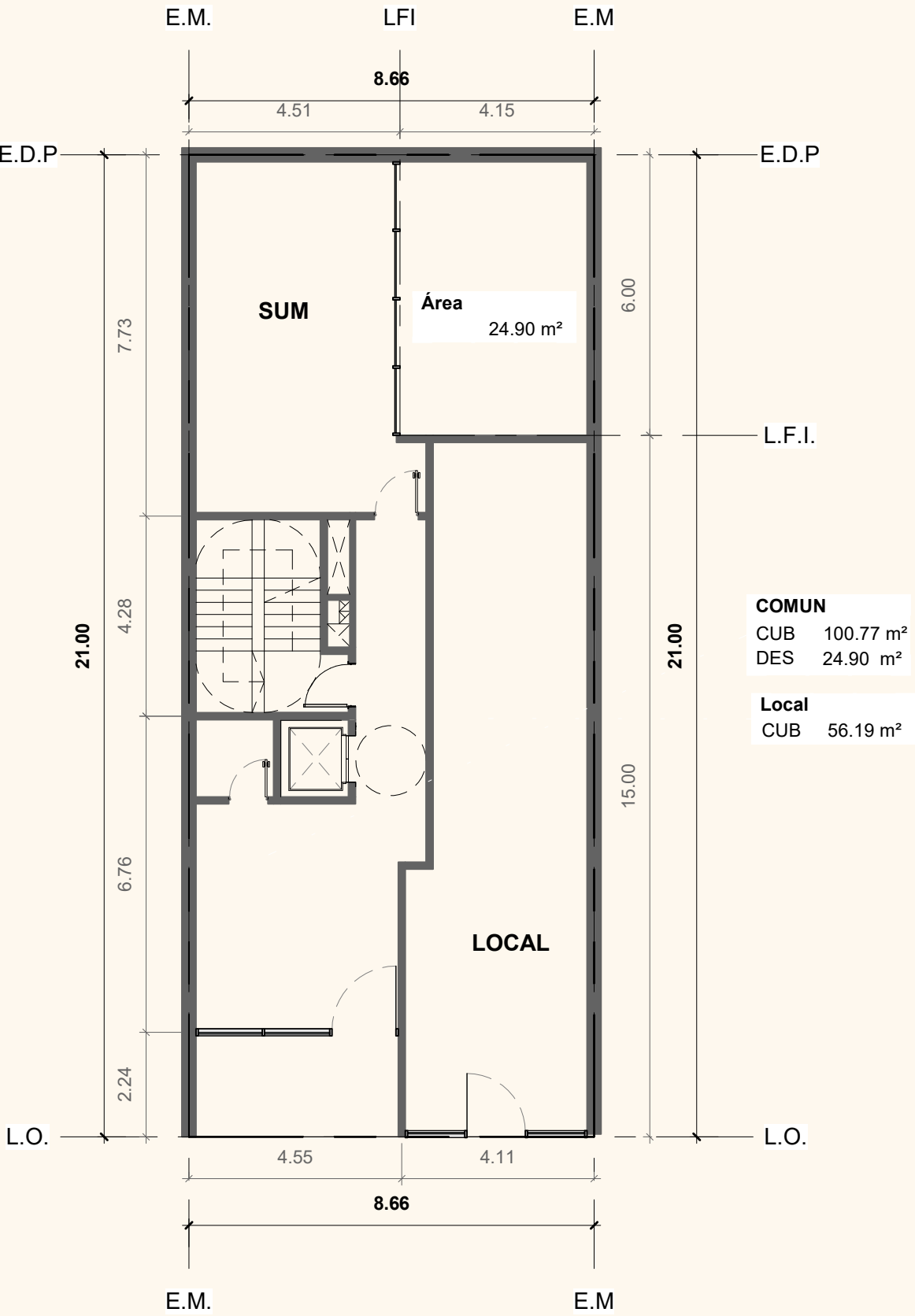
56 m²

METROS VENDIBLES

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 56

Locales x1



PISO

Plantas 1 a 7

METROS VENDIBLES

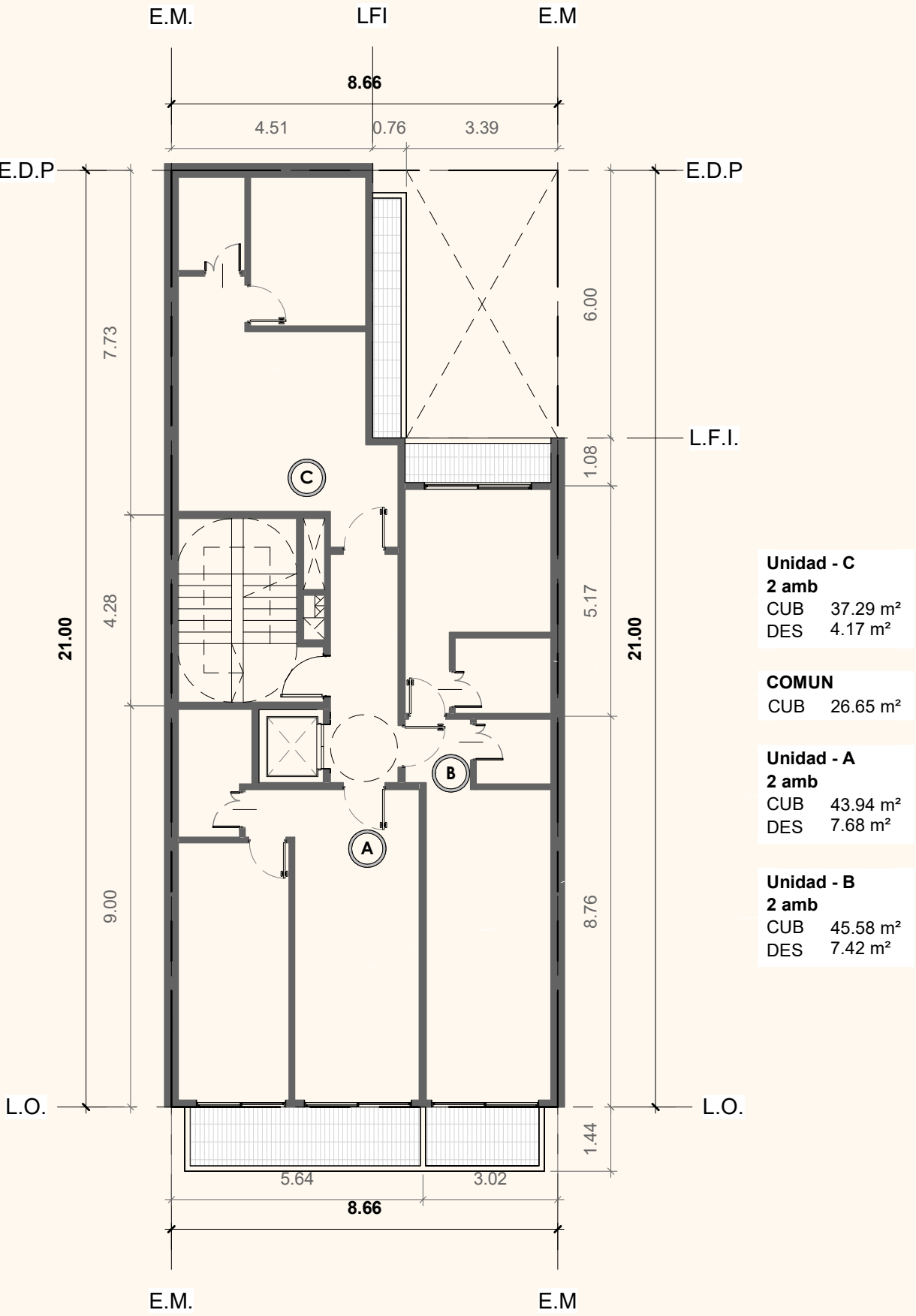
146 m²

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 127 + S.Cub. 19

UNIDADES POR PLANTA

Dos ambientes x3



Planta 8

146 m²

Cub. 109 + S.Cub. 4 + D. 32

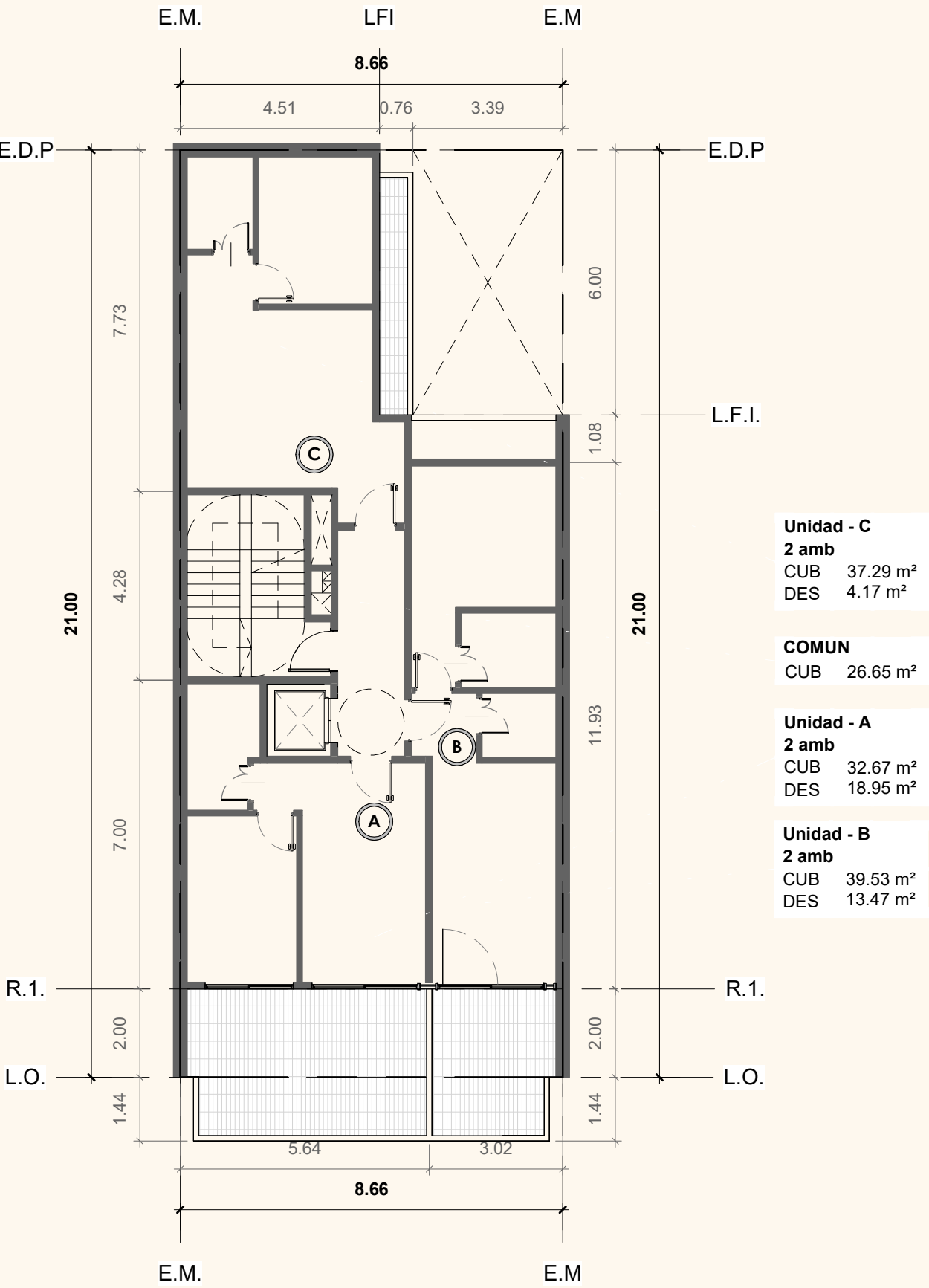
Dos ambientes x3

PISO

METROS VENDIBLES

METROS VENDIBLES DESGLOCE

UNIDADES POR PLANTA



Planta 9

113 m²

Cub. 70 + Desc. 43

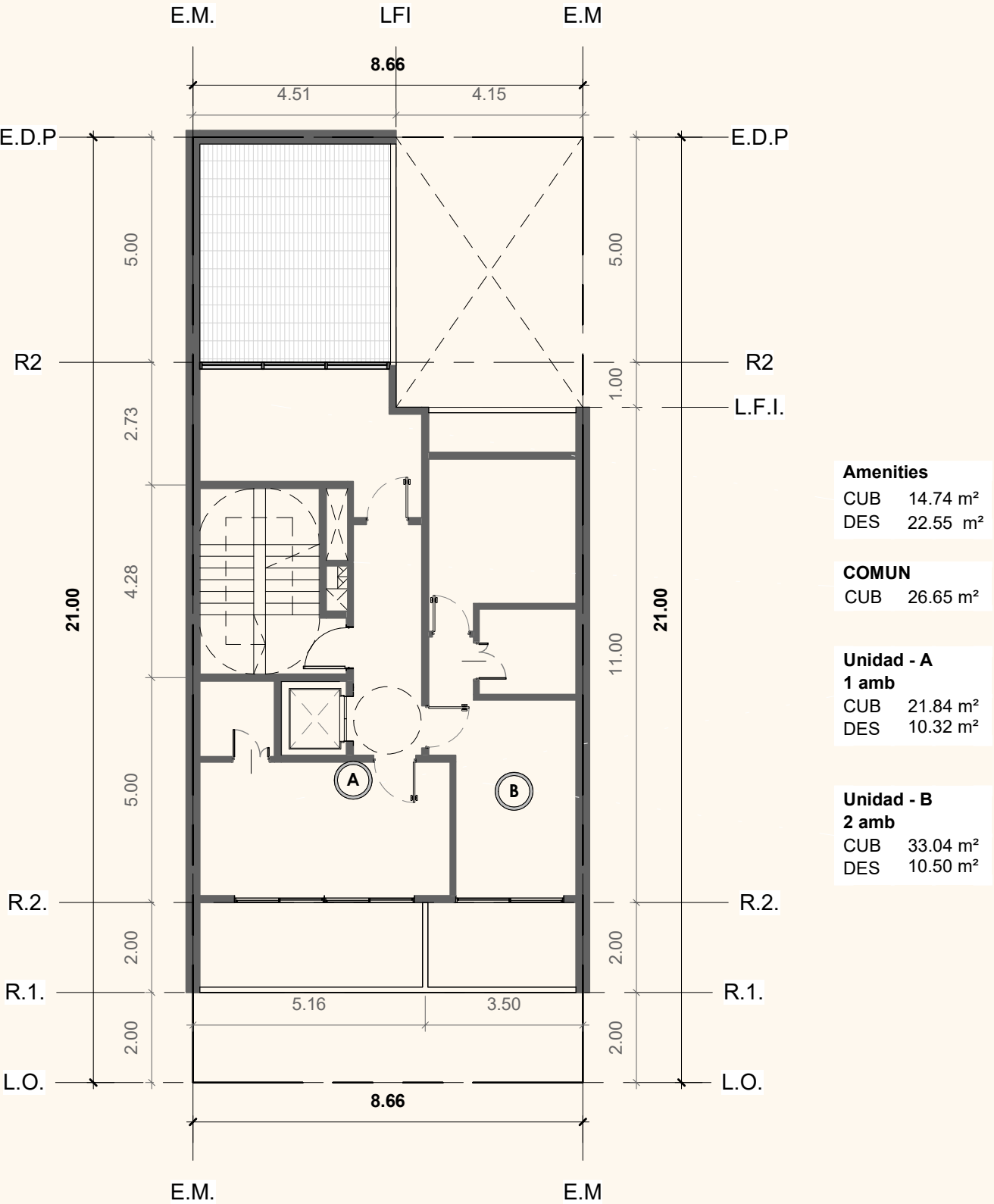
Espacios comunes x1
Monoambientes x1
Dos ambientes x1

PISO

METROS VENDIBLES

METROS VENDIBLES DESGLOCE

UNIDADES POR PLANTA



Balance de Superficies

● Comunes ● Vendibles

		CUBIERTOS		SEMICUBIERTOS		DESCUBIERTOS		ACUMULADOS	
		Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles	Comunes	Vendibles
PB	x1	101 m²	56 m²	0 m²	0 m²	25 m²	0 m²	126 m²	56 m²
1 a 7	x7	27 m²	127 m²	0 m²	19 m²	0 m²	0 m²	27 m²	146 m²
8	x1	27 m²	109 m²	0 m²	4 m²	70 m²	32 m²	27 m²	146 m²
9	x1	27 m²	70 m²	0 m²	0 m²	0 m²	43 m²	27 m²	113 m²
Terraza	x1	27 m²	0 m²	0 m²	0 m²	70 m²	0 m²	96 m²	0 m²
Totales	Acumulados	367 m²	1.123 m²	0 m²	139 m²	95 m²	76 m²	462 m²	1.338 m²

Potencial edificable



metros construibles cubiertos

1.490 m²

metros construibles acumulados

1.800 m²

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

metros vendibles cubiertos

1.123 m²

metros vendibles semicubiertos

139 m²

metros vendibles descubiertos

76 m²

Ley de
Plusvalia Urbana

CONTRIBUCION A PAGAR EN USD

388.941

usd

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

36.154

uva

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

Alicuota diferencial (%)

Valor inccidencia de suelo (UVA)

Edificabilidad adicional (m²)

27%

240

558

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.

DARWIN 416

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.