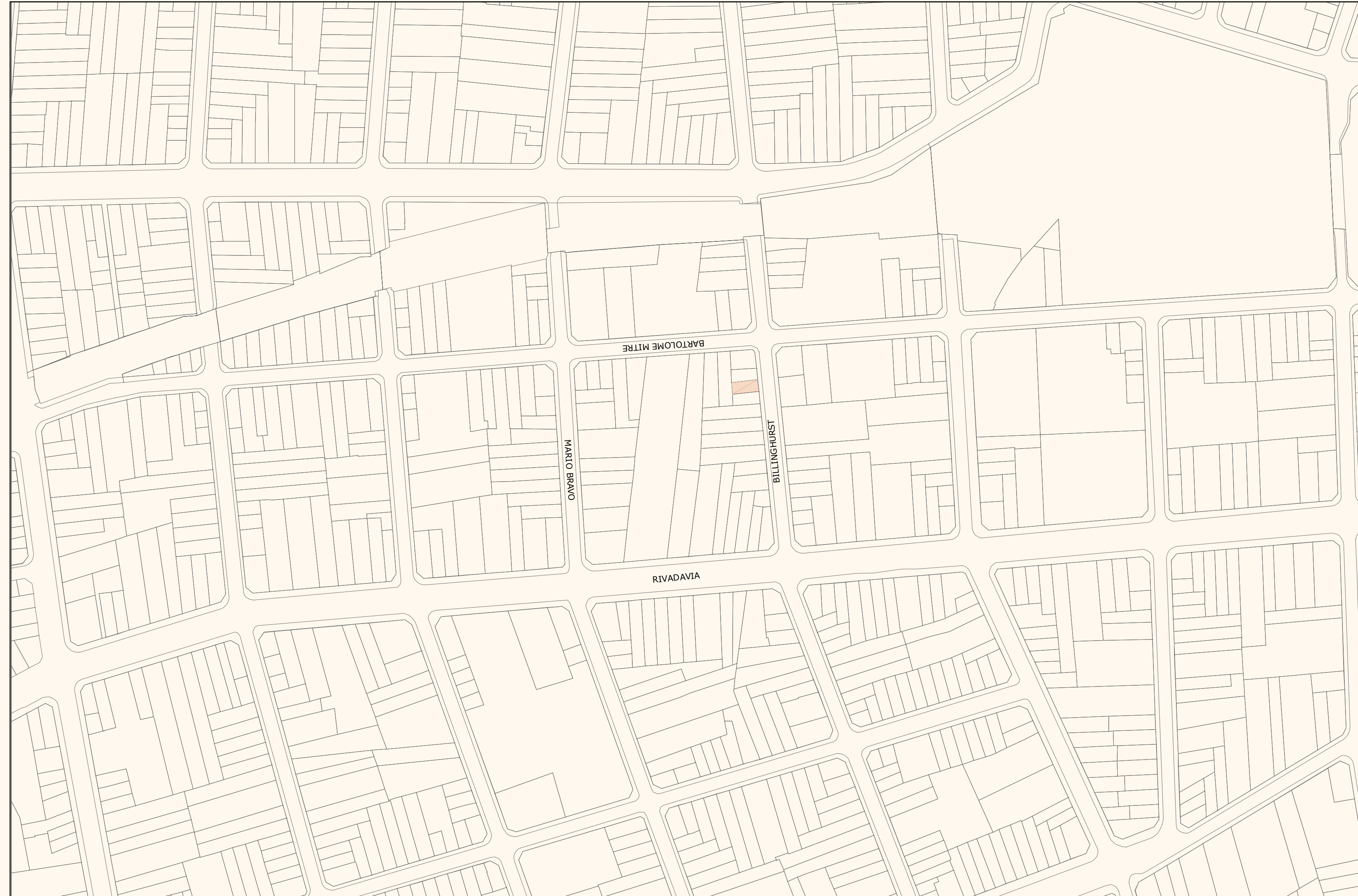
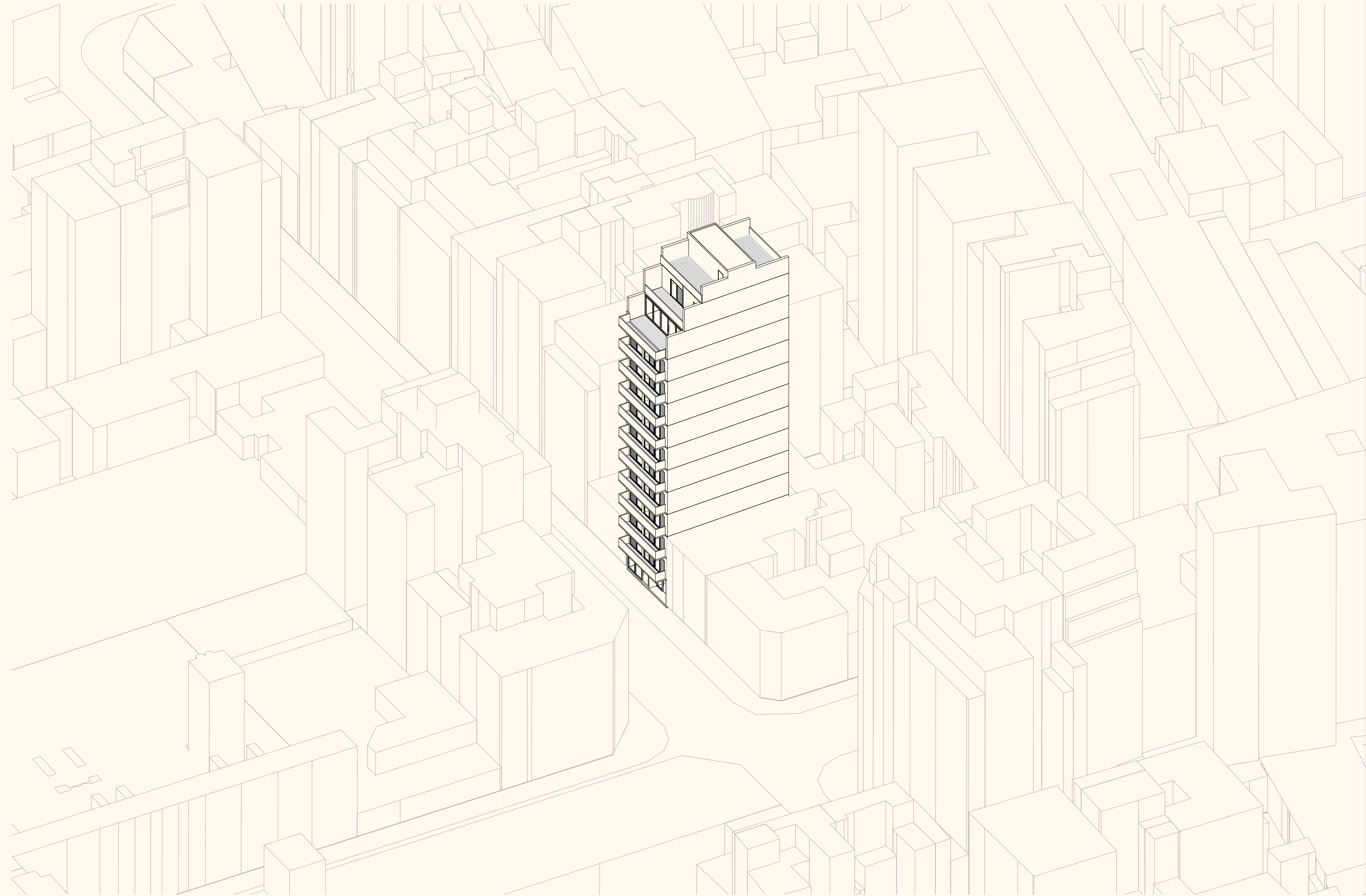


# Billinghurst 84

# Billinghurst 84



# Billinghurst 84



## 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

**7,75 m**

Fondo Promedio

**17,82 m**

Superficie

**138 m<sup>2</sup>**

Superficie edificable

**107 m<sup>2</sup>**

# 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.

## INFORMACIÓN

Zonificación

C3I

Altura según código

20,79 m

FOT

4

Capacidad vendible

552 m<sup>2</sup>

CPU VIEJO

Unidad edificable

CM

Altura según código

31,20 m

Plantas tipo sobre PB

x10

Mixtura de usos

Nivel 2

Planta primer retiro

x1

Extensión pisos y retiros

PB + 10 + 2 Ret.

Perímetro construible

LFI

Planta segundo retiro

x1

CÓDIGO URBANO

PISO

PB

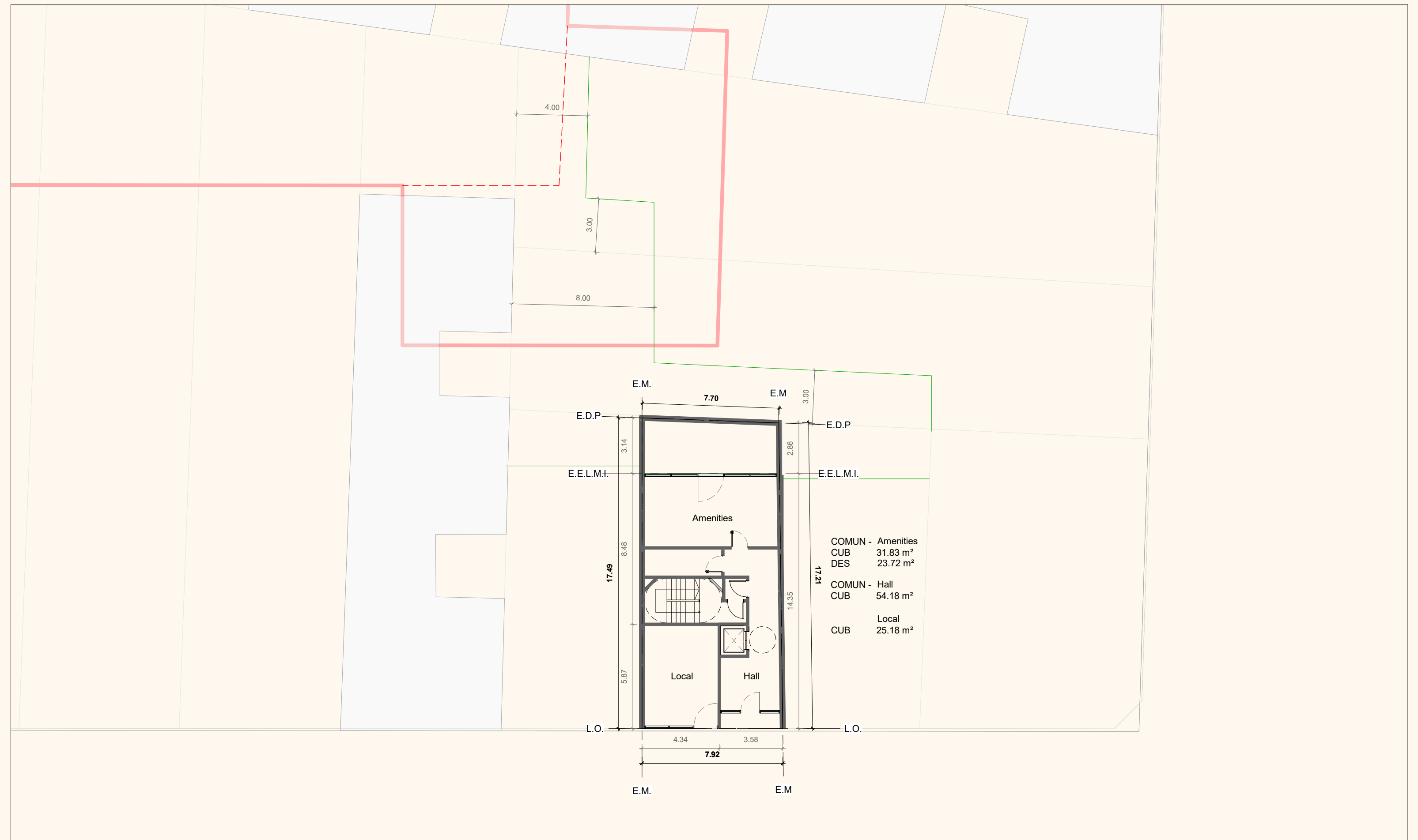
METROS VENDIBLES

25 m<sup>2</sup>

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 25

Locales x1



PISO

# Plantas 1 a 10

METROS VENDIBLES

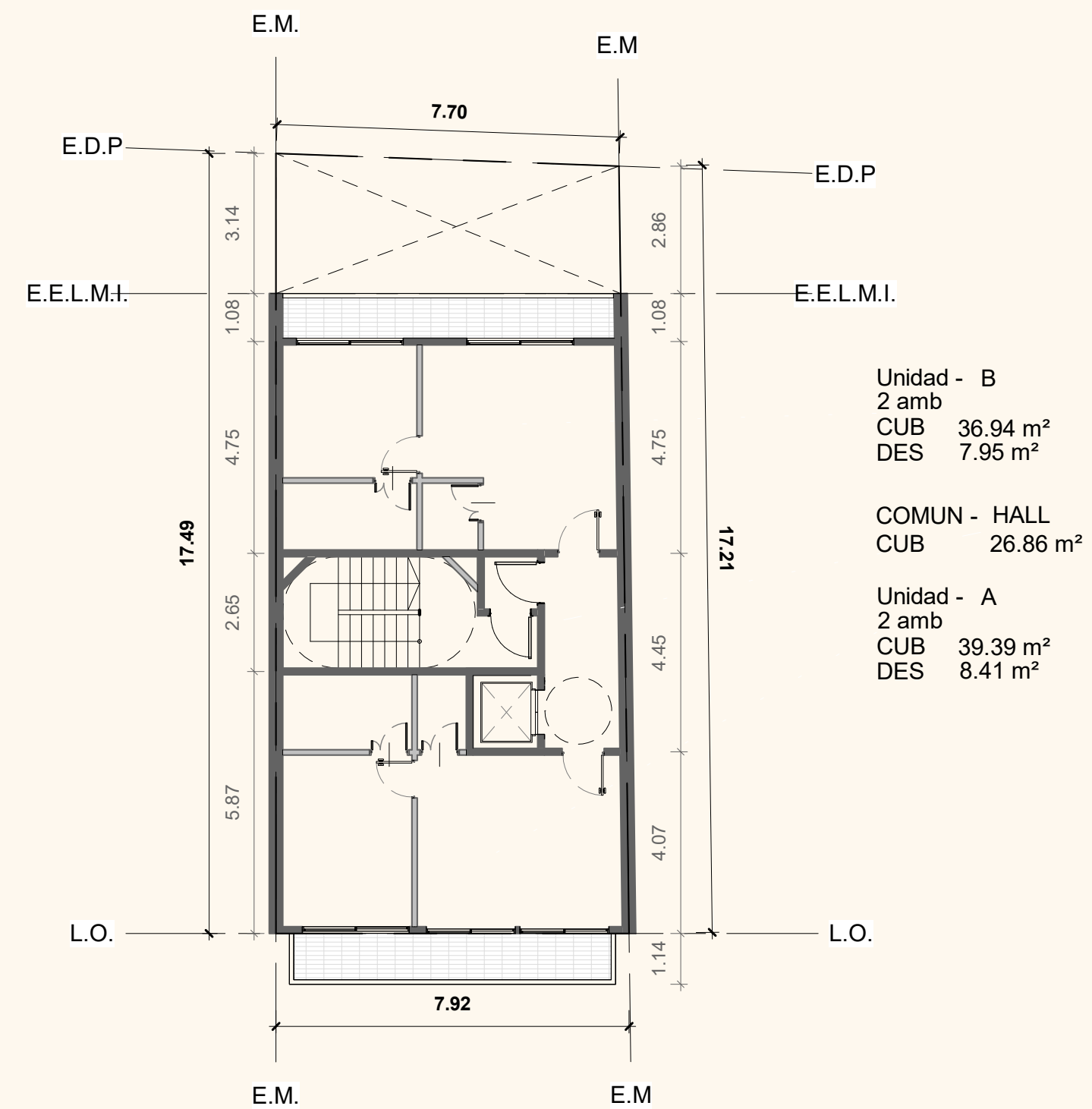
# 93 m<sup>2</sup>

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 76 + S.Cub. 16

UNIDADES POR PLANTA

Dos ambientes x2



PISO

# Planta 11

METROS VENDIBLES

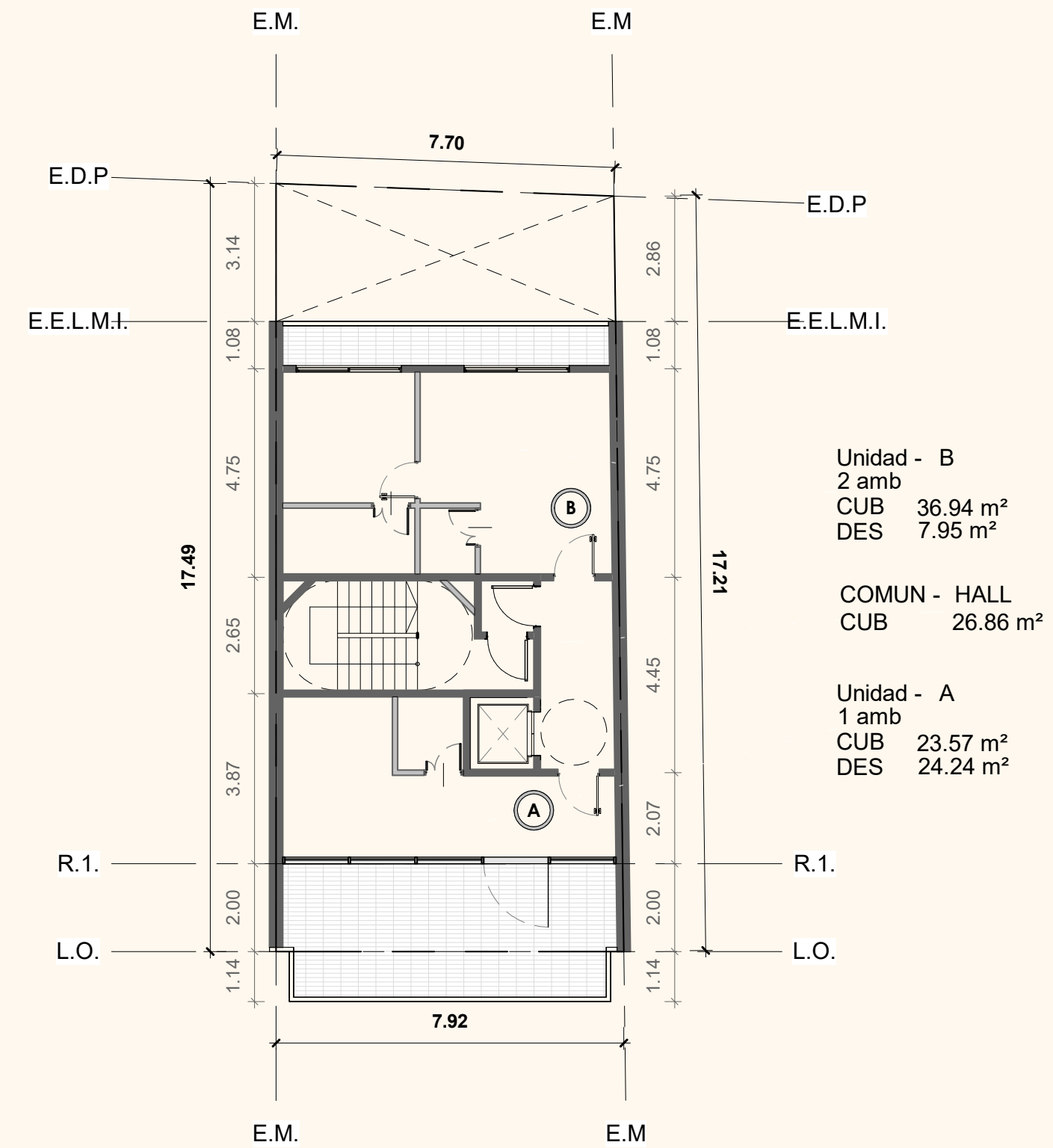
# 93 m<sup>2</sup>

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 61 + Desc. 32

UNIDADES POR PLANTA

Monoambientes x1  
Dos ambientes x1



PISO

# Planta 12

METROS VENDIBLES

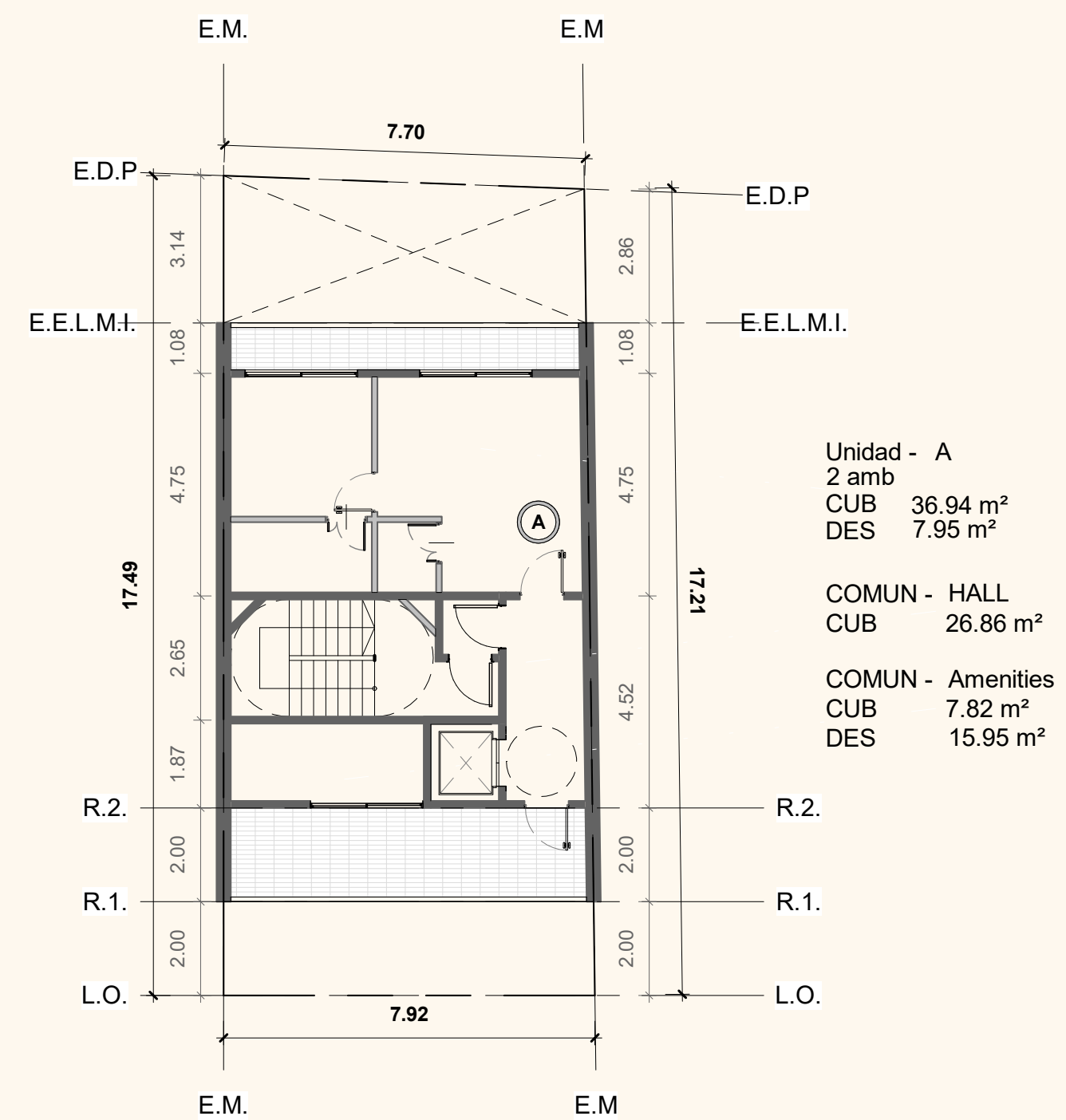
# 45 m<sup>2</sup>

METROS VENDIBLES DESGLOCE

Cub. 37 + Desc. 8

UNIDADES POR PLANTA

Dos ambientes x1



# Balance de Superficies

● Comunes ● Vendibles

		86 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup> <small>CUBIERTOS</small>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> <small>SEMICUBIERTOS</small>	24 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> <small>DESCUBIERTOS</small>	110 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup> <small>ACUMULADOS</small>
PB	x1	86 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	25 m <sup>2</sup>
1 a 10	x10	27 m <sup>2</sup>	76 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>
11	x1	35 m <sup>2</sup>	61 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>	32 m <sup>2</sup>	27 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>
12	x1	35 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	16 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>	45 m <sup>2</sup>
Terraza	x1	35 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	37 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Totales	Acumulados	451 m <sup>2</sup>	886 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	164 m <sup>2</sup>	77 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	527 m <sup>2</sup>	1.090 m <sup>2</sup>

# Potencial edificable

METROS VENDIBLES TOTALES

# 1.090 m<sup>2</sup>

metros construibles cubiertos

# 1.337 m<sup>2</sup>

metros construibles acumulados

# 1.617 m<sup>2</sup>

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

metros vendibles cubiertos

# 886 m<sup>2</sup>

metros vendibles semicubiertos

# 164 m<sup>2</sup>

metros vendibles descubiertos

# 40 m<sup>2</sup>

# Ley de Plusvalia Urbana

CONTRIBUCION A PAGAR EN USD

17.269

usd

CONTRIBUCION A PAGAR EN UVA

13.959

uva

VARIABLES LEY DE PLUSVALIA URBANA

Alicuota diferencial (%)

Valor incidencia de suelo (UVA)

Edificabilidad adicional (m<sup>2</sup>)

27%

100

517

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.

**BILLINGHURST 84**

**Terres.**<sup>COMPRA</sup>

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.