

ARRAYANES I

Ramos Mejía, Provincia de Buenos Aires





Ubicación: Ramos Mejía, Provincia de Buenos Aires

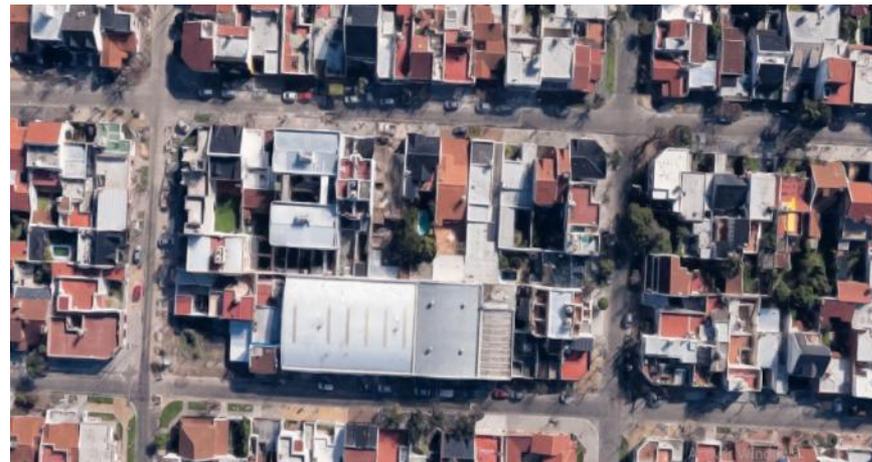


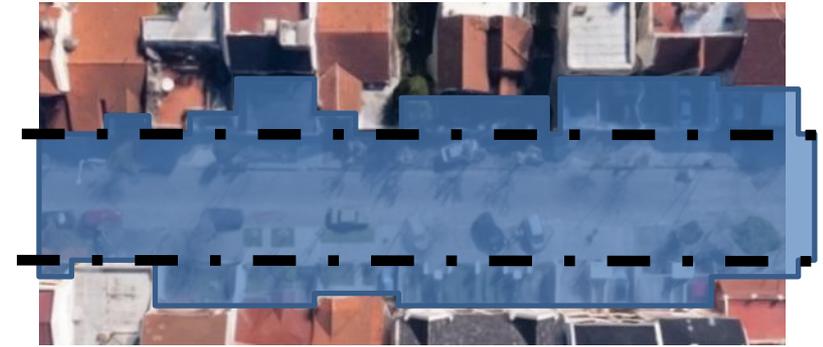
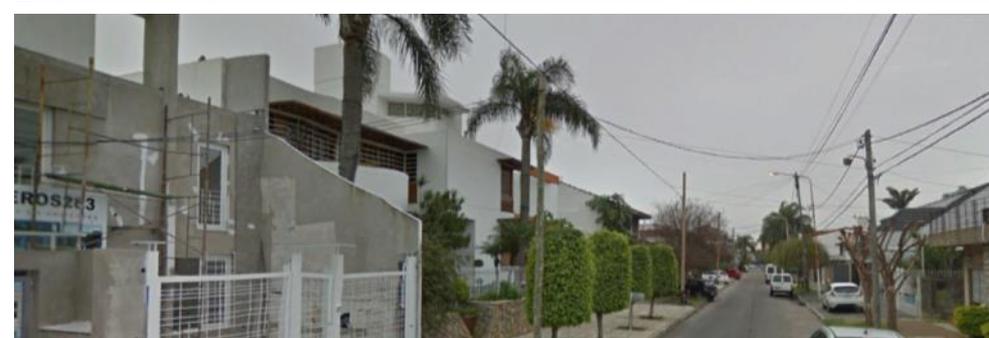
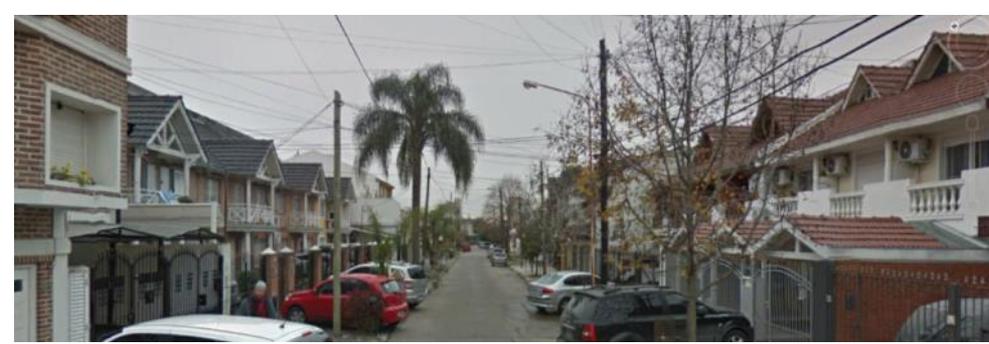
Imagen Satelital



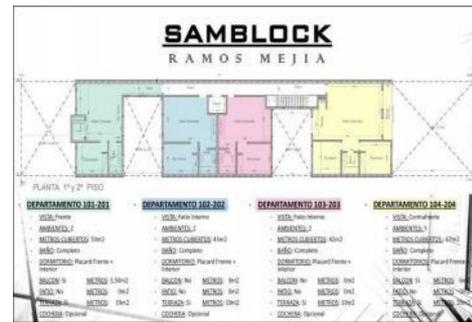
Imagen Satelital



Fachada



Morfología Urbana - Relación con la L.O.



Complejos de viviendas en la zona

Emprendimientos en ejecución en la zona

DATOS DEL LOTE

Calle: Garay 149/51/53/55

Localidad: Ramos Mejía

Partido: La Matanza

Provincia: Provincia de Buenos Aires

Entre calles: Cerrito y Moreno

Padrón municipal: 842.181

Circunscripción: II

Sección: H

Manzana: 431

Parcela: 6D

Lotes: 5,6,7,8,9,10

Unificación de lotes: a verificar

Superficie del terreno: 1.315m² (a verificar)

Dimensión frente: 60.46m (a verificar)

Dimensión fondo: 21.78m (a verificar)

Zonificación: U1 A2 (Ramos Mejía) Tipo: C

FOT: 1.5 → **1.972,50m²**

FOS: 0.6 → **789m²**

Densidad: 400 → 400 x 1.315m² / 10.000 → 52 habitantes / 2 = 26 dormitorios

Retiro frente: No es obligatorio

Retiro lateral: No es obligatorio

Retiro fondo: 4.15m mínimo

Altura máxima: Cubierta plana: 9.00m / Cubierta inclinada: 11.50m

Estacionamientos: 3.50m² x habitantes → 182m² de cocheras / 12.5m² → **14 cocheras**

PREMIOS

"Por sobre los valores máximos de F. O. T. y densidad habitacional fijada para cada zona, se establecen los siguientes premios que en conjunto no superarán el 70 % de los valores máximos"

Por ancho de parcela

A partir de los diez metros de ancho de la parcela, se incrementa el 1 % por cada metro que se exceda de dicha medida. Máximo permitido: 25 %.

Se excede en 50ml el frente → 50% → **máximo 25%**

FOT: Se incrementa 25% → 1.315m² x 1.5 (FOT) x 1.25 (premio) **2.465.62m²**

Densidad: 400 x 1.25 = 500 → 500x1.315m²/10.000 → 65hab / 2 = **32 dorm.**

Cocheras: 3.50m² x 65 habitantes 227.50m² de cocheras → **18 cocheras mínimo**

Premios por proyecto

Estos premios se analizarán de acuerdo a la mejor configuración del proyecto, para optimizar las posibilidades de sus múltiples parámetros.

Por retiro lateral →

Por cada metro de retiro voluntario de los ejes divisorios se incrementa un 2,5 % , computándose este premio cuando el retiro voluntario sea igual o mayor de 4,15 m. Máximo permitido : 30 %

-Factible, debido a la ocupación por FOS-

Por retiro frente →

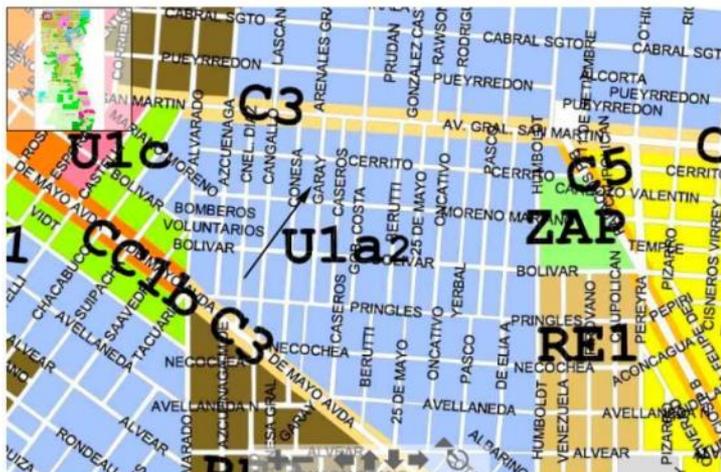
Por cada metro de retiro voluntario se incrementa un 3 % . Máximo permitido : 15 % (5 metros).

-Factible, debido a la ocupación por FOS-

Por menor ocupación del FOS →

Por cada 10 % que se disminuya la ocupación del F.O.S., el incremento es del 5%. Máximo permitido: 10 %

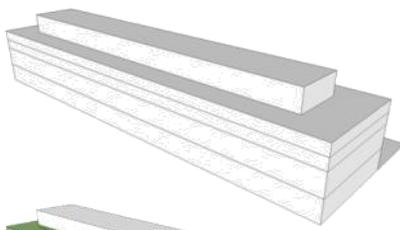
-Factible, debido a la ocupación por FOS-



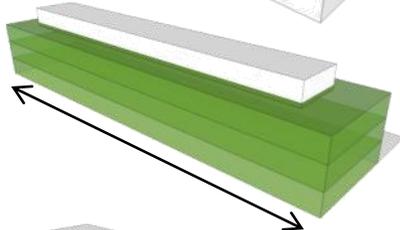
Plano zonificación



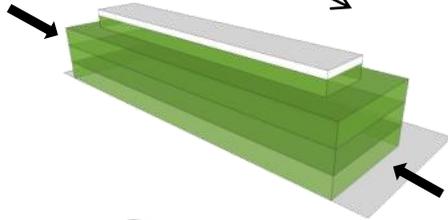
Volumetría máxima



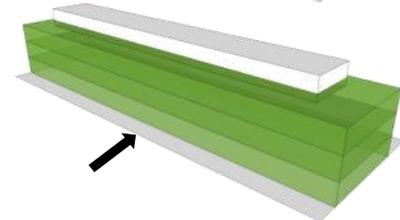
Premio por ancho de parcela



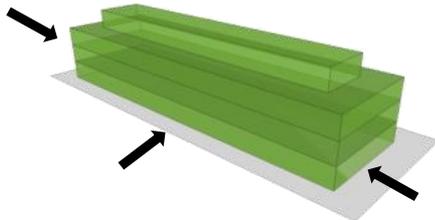
Premio por retiro lateral



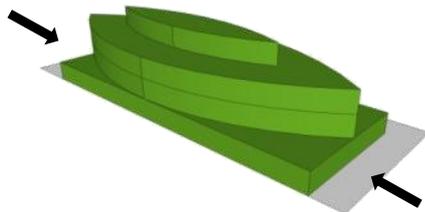
Premio por retiro de frente



Premio por retiro de frente + retiro lateral



Volumetrías alternativas



A - SIN PREMIOS	
FOT	1,50
FOT Terreno	1.972,50
Densidad	26
Cantidad niveles (FOT/FOS)	2,50
Cocheras obligatorias	15

Volumetría máxima:
9m de altura +
1 nivel retirado hasta 11.50m

B - PREMIO POR ANCHO TERRENO		25%
FOT	2.465,63	
Densidad	33	
Cantidad niveles (FOT/FOS)	3,13	
Cocheras obligatorias	19	

El premio por ancho de parcela viene dado por las dimensiones del lote

C - POR RETIRO LATERAL +20%		45%
FOT	2.860,13	
Densidad	38	
Cantidad niveles (FOT/FOS)	3,63	
Cocheras obligatorias	21	

Implica 4.15m de retiro en cada lateral.

D - RETIRO FRENTE + 9%		34%
FOT	2.643,15	
Densidad	35	
Cantidad niveles (FOT/FOS)	3,35	
Cocheras obligatorias	20	

Implica 3.00m de retiro al frente.

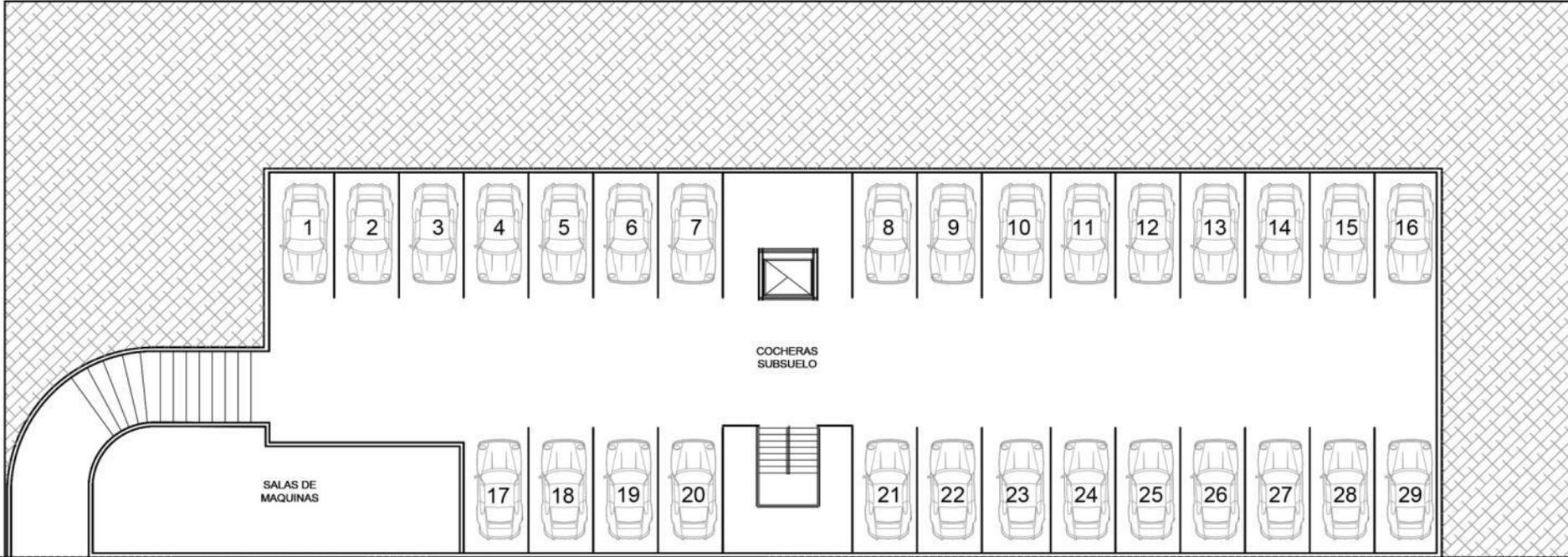
E - RETIRO LATERAL + FRENTE +20% + 9%		54%
FOT	3.037,65	
Densidad	40	
Cantidad niveles (FOT/FOS)	3,85	
Cocheras obligatorias	23	

No verifica su implementación, los retirados condicionan la volumetría no pudiendo aplicarse completamente el FOT resultante.

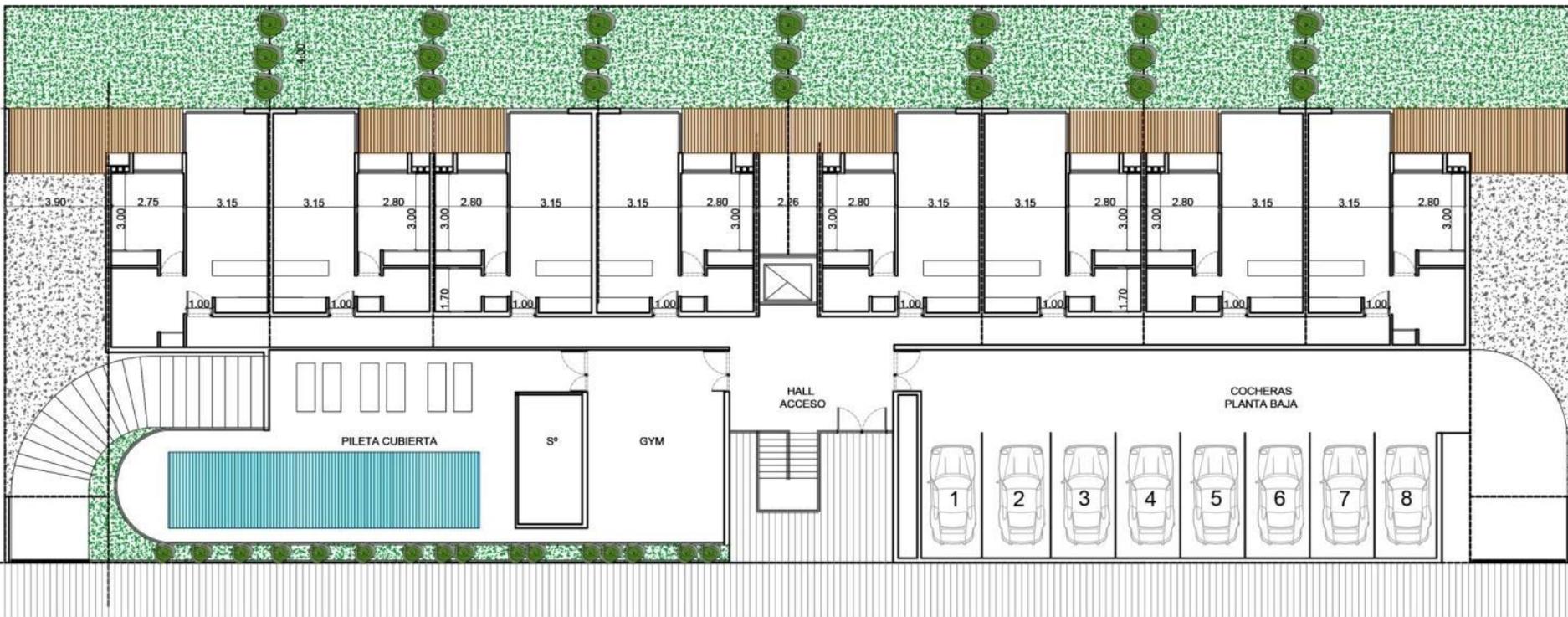
F - VOLUMETRIA ALTERNATIVA +20%		45%
FOT	2.860,13	
Densidad	38	
Cantidad niveles (FOT/FOS)	3,63	
Cocheras obligatorias	23	

La reducción morfológica implica no poder resolver completamente el FOT





UF 1	UF 2	UF 3	UF 4	UF 5	UF 6	UF 7	UF 8
Cub: 52.10m ²	Cub: 44.10m ²	Cub: 52.10m ²					
S/cub: 16.50m ²	S/cub: 06.30m ²	S/cub: 06.30m ²	S/cub: 08.45m ²	S/cub: 08.45m ²	S/cub: 06.30m ²	S/cub: 06.30m ²	S/cub: 16.50m ²
Jardín: 40.85m ²	Jardín: 25.25m ²	Jardín: 25.25m ²	Jardín: 29.30m ²	Jardín: 29.30m ²	Jardín: 25.25m ²	Jardín: 25.25m ²	Jardín: 40.85m ²



UF 101
 Cub: 44.10m2
 S/cub: 06.85m2
 Desc.: 10.40m2

UF 102
 Cub: 44.10m2
 S/cub: 06.85m2

UF 103
 Cub: 44.10m2
 S/cub: 06.85m2

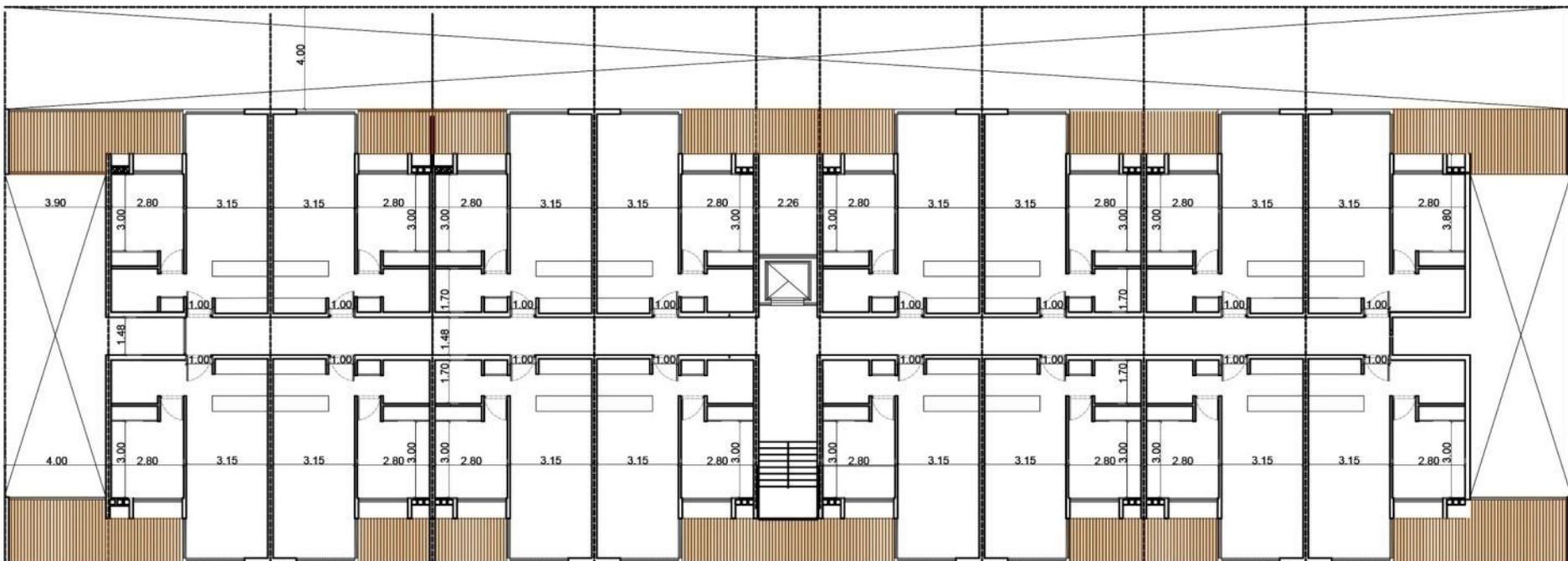
UF 104
 Cub: 44.10m2
 S/cub: 07.10m2

UF 105
 Cub: 44.10m2
 S/cub: 07.10m2

UF 106
 Cub: 44.10m2
 S/cub: 06.85m2

UF 107
 Cub: 44.10m2
 S/cub: 06.85m2

UF 108
 Cub: 44.10m2
 S/cub: 06.85m2
 Desc.: 10.40m2



UF 109
 Cub: 44.10m2
 S/cub: 06.85m2
 Desc.: 10.40m2

UF 110
 Cub: 44.10m2
 S/cub: 06.85m2

UF 111
 Cub: 44.10m2
 S/cub: 06.85m2

UF 112
 Cub: 44.10m2
 S/cub: 07.10m2

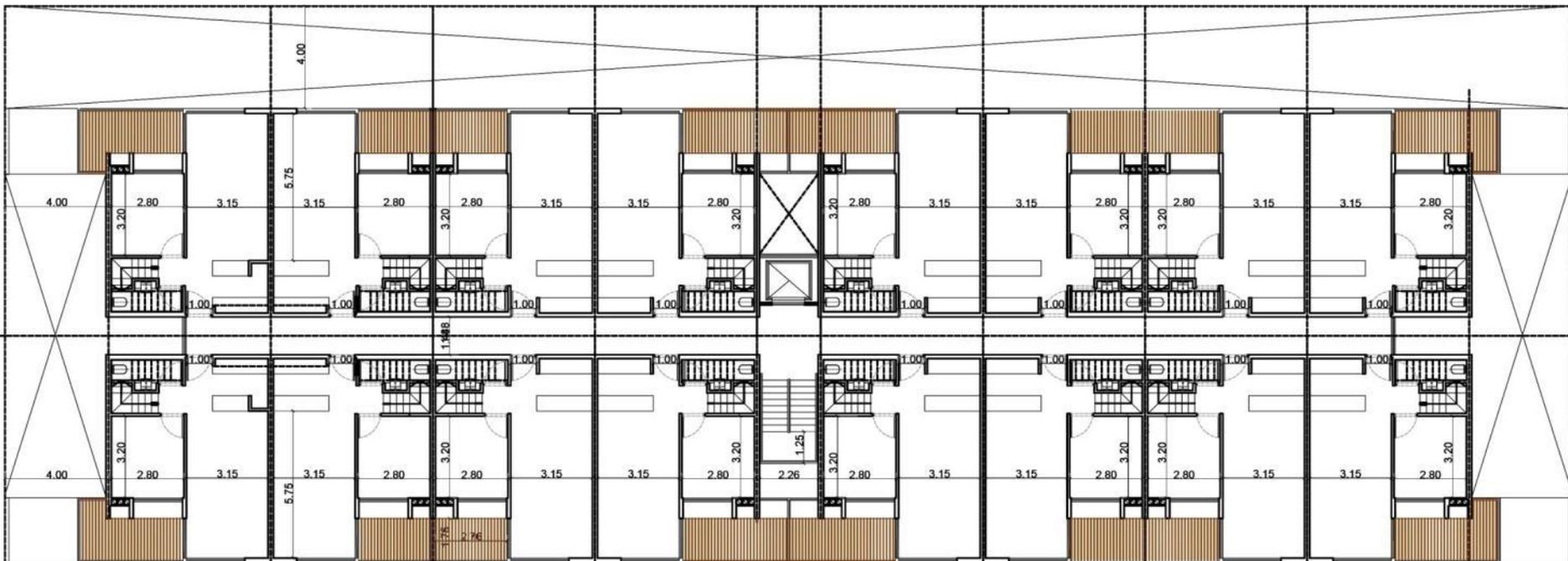
UF 113
 Cub: 44.10m2
 S/cub: 07.10m2

UF 114
 Cub: 44.10m2
 S/cub: 06.85m2

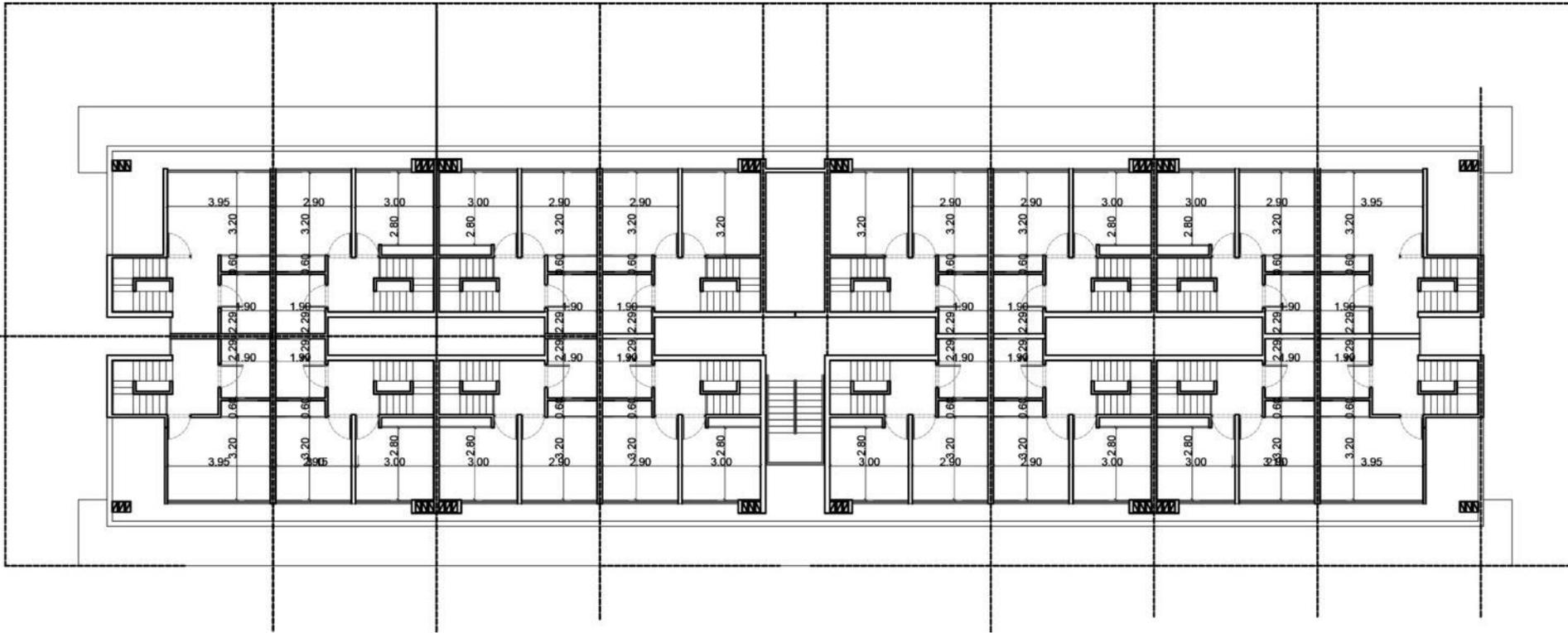
UF 115
 Cub: 44.10m2
 S/cub: 06.85m2

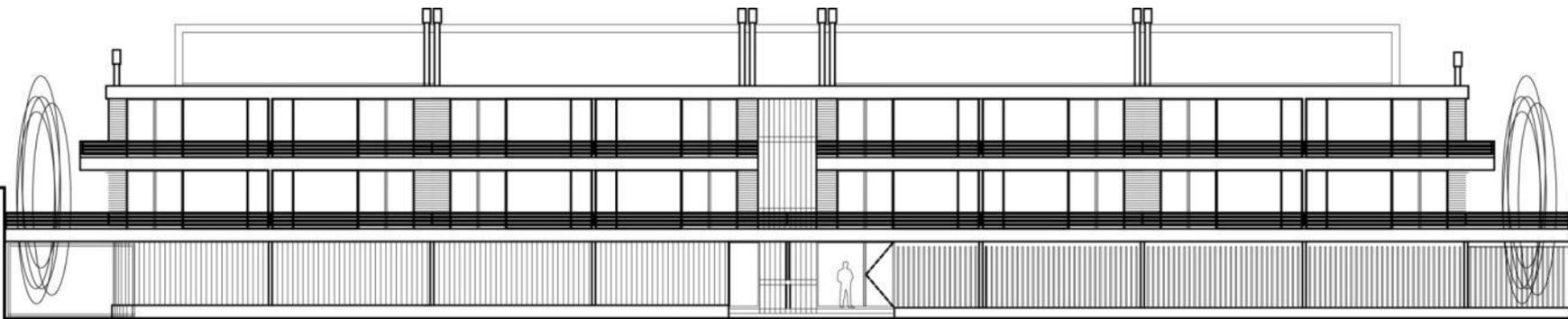
UF 116
 Cub: 44.10m2
 S/cub: 06.85m2
 Desc.: 10.40m2

UF 201	UF 202	UF 203	UF 204	UF 205	UF 206	UF 207	UF 208
Cub.: 76.20m ²							
Desc.: 09.75m ²	Desc.: 06.85m ²	Desc.: 06.85m ²	Desc.: 07.10m ²	Desc.: 07.10m ²	Desc.: 06.85m ²	Desc.: 06.85m ²	Desc.: 09.75m ²

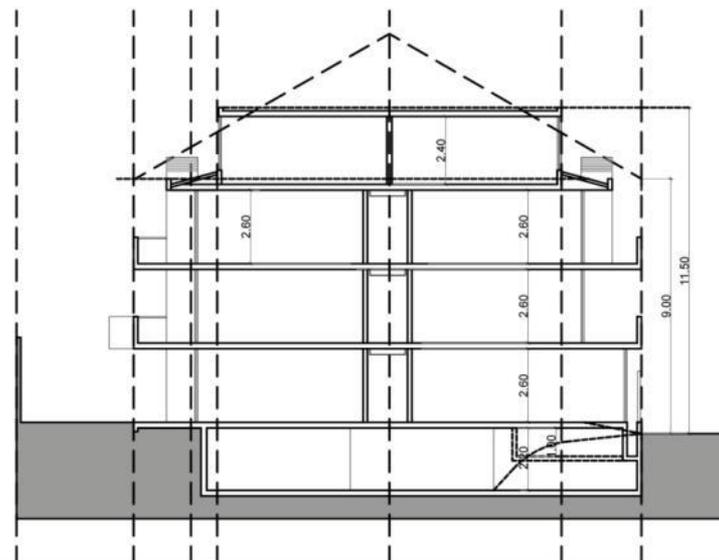


UF 209	UF 210	UF 211	UF 212	UF 213	UF 214	UF 215	UF 216
Cub.: 76.20m ²							
Desc.: 09.75m ²	Desc.: 06.85m ²	Desc.: 06.85m ²	Desc.: 07.10m ²	Desc.: 07.10m ²	Desc.: 06.85m ²	Desc.: 06.85m ²	Desc.: 09.75m ²



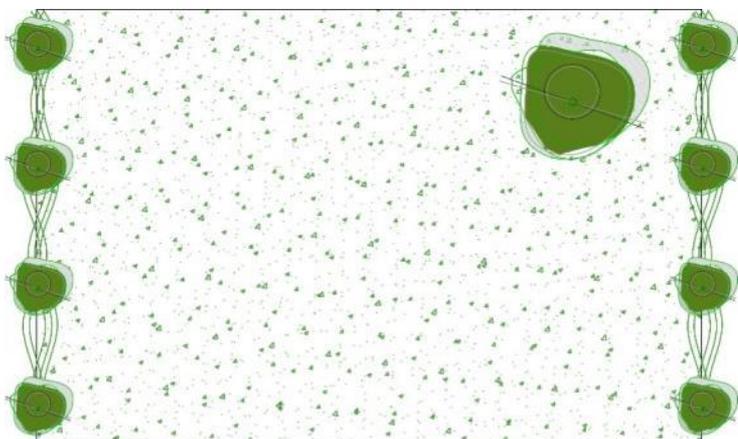


VISTA FRENTE



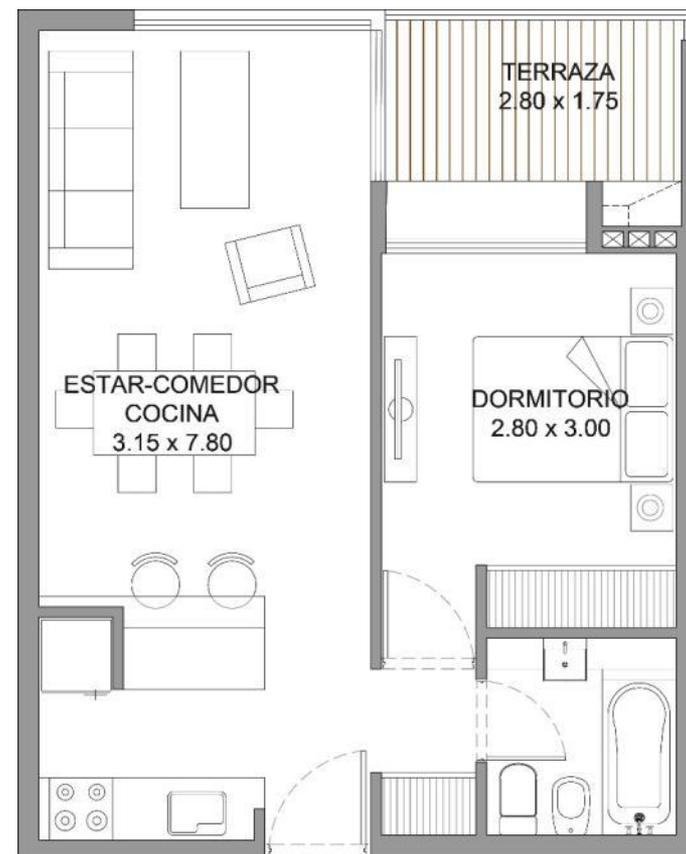
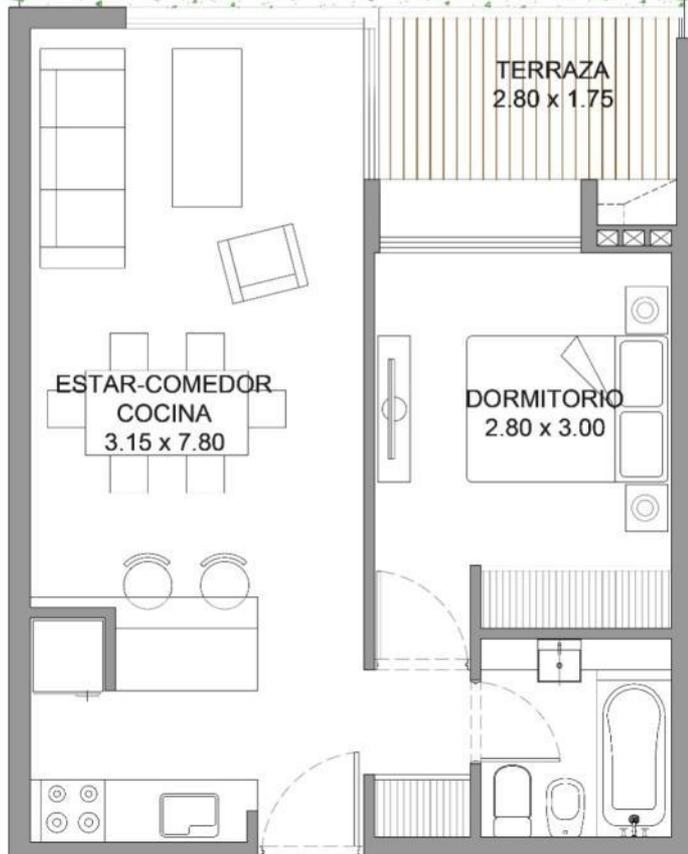
CORTE
TRANSVERSAL





UF TIPO – P.B.

Cub: 44.10m²
 S/cub: 06.85m²
 Jardín: 25.25m²



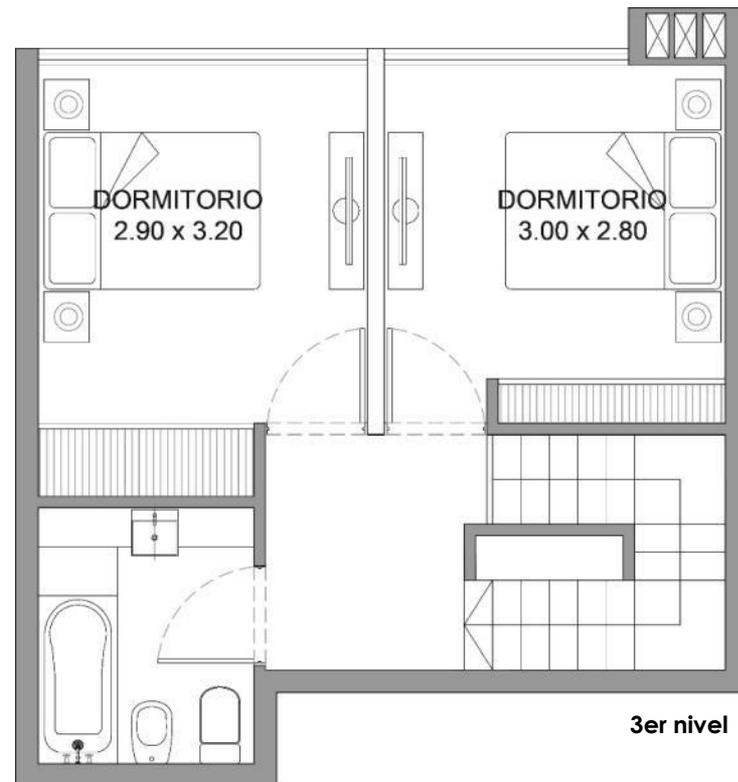
UF TIPO – 1º NIVEL

Cub: 44.10m²
 S/cub: 06.85m²





2do nivel



3er nivel

UF DUPLEX

Cub: 76.20m²

Desc.: 06.85m²



NIVEL	ITEM	UF	Nº	SUPERFICIES PROPIAS				SUPERFICIES COMUNES			COCHERAS		AMENITIES			
				CUBIERTAS	S-CUBIERTAS	DESCUBIERTAS	PARCIAL	CUBIERTAS	S-CUBIERTAS	DESCUBIERTAS	CUBIERTAS	CUBIERTAS	S-CUBIERTAS	DESCUBIERTAS		
SUBSUELO	29 Cocheras											700,00				
	Salas de Máquinas							65,90								
P.B.	2 ambientes	1	1	52,10	16,50	40,85	109,45									
	2 ambientes	2	2	44,10	6,30	25,25	75,65									
	2 ambientes	3	3	44,10	6,30	25,25	75,65									
	2 ambientes	4	4	44,10	8,45	29,30	81,85									
	2 ambientes	5	5	44,10	8,45	29,30	81,85									
	2 ambientes	6	6	44,10	6,30	25,25	75,65									
	2 ambientes	7	7	44,10	6,30	25,25	75,65									
	2 ambientes	8	8	52,10	16,50	40,85	109,45									
	Circulación								55,55							
	Hall de Acceso								21,40		32,00					
	Pileta + Solarium + Gym											160,90	22,89			
	Jardines laterales										90,00		20,00			
	8 Cocheras											189,00				
1º Nivel	2 ambientes	101	9	44,10	6,85	10,40	61,35									
	2 ambientes	102	10	44,10	6,85		50,95									
	2 ambientes	103	11	44,10	6,85		50,95									
	2 ambientes	104	12	44,10	7,10		51,20									
	2 ambientes	105	13	44,10	7,10		51,20									
	2 ambientes	106	14	44,10	6,85		50,95									
	2 ambientes	107	15	44,10	6,85		50,95									
	2 ambientes	108	16	44,10	6,85	10,40	61,35									
	2 ambientes	109	17	44,10	6,85	10,40	61,35									
	2 ambientes	110	18	44,10	6,85		50,95									
	2 ambientes	111	19	44,10	6,85		50,95									
	2 ambientes	112	20	44,10	7,10		51,20									
	2 ambientes	113	21	44,10	7,10		51,20									
	2 ambientes	114	22	44,10	6,85		50,95									
	2 ambientes	115	23	44,10	6,85		50,95									
	2 ambientes	116	24	44,10	6,85	10,40	61,35									
Circulación								90,70								
2º & 3º Nivel	3 ambientes en dúplex	201	25	76,20		9,75	85,95									
	3 ambientes en dúplex	202	26	76,20		6,85	83,05									
	3 ambientes en dúplex	203	27	76,20		6,85	83,05									
	3 ambientes en dúplex	204	28	76,20		7,10	83,30									
	3 ambientes en dúplex	205	29	76,20		7,10	83,30									
	3 ambientes en dúplex	206	30	76,20		6,85	83,05									
	3 ambientes en dúplex	207	31	76,20		6,85	83,05									
	3 ambientes en dúplex	208	32	76,20		9,75	85,95									
	3 ambientes en dúplex	209	33	76,20		9,75	85,95									
	3 ambientes en dúplex	210	34	76,20		6,85	83,05									
	3 ambientes en dúplex	211	35	76,20		6,85	83,05									
	3 ambientes en dúplex	212	36	76,20		7,10	83,30									
	3 ambientes en dúplex	213	37	76,20		7,10	83,30									
	3 ambientes en dúplex	214	38	76,20		6,85	83,05									
	3 ambientes en dúplex	215	39	76,20		6,85	83,05									
	3 ambientes en dúplex	216	40	76,20		9,75	85,95									
Circulación								90,70								
PARCIAL				2.293,60	185,70	405,10	2.884,40	324,25	0,00	122,00	889,00	160,90	42,89	0,00		
PARCIAL POR RUBRO				2.884,40				2.884,40	446,25			889,00	203,79			
TOTAL A CONSTRUIR									4.423,44							





SUPERFICIE CUBIERTA A CONSTRUIR	3.667,75
SUPERFICIE S/CUBIERTA A CONSTRUIR	228,59
SUPERFICIE DESCUBIERTA A CONSTRUIR	527,10
TOTAL A CONSTRUIR	4.423,44

PROYECTO		NORMATIVA	DIFERENCIA
TOTAL UF	40		
DENSIDAD	40	38	+2
FOT	2.893,05	2.860,13	32,92





Av. Libertador y Olazabal
2019 - 18.600m2



Lafinur & Cabello
2020 - 3.930m2



Av. Córdoba 4242
2018 - 12.250m2



Boyacá 490
2018 - 6.000m2



Seguí 3760
2019 - 2.840m2



Scalabrini Ortiz 1705
2019 - 4.600m2



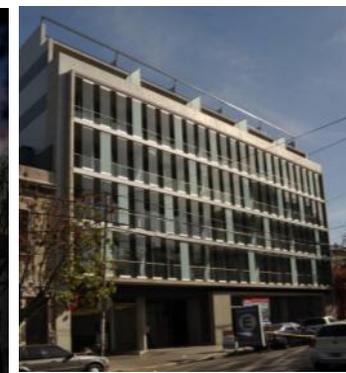
Centro Comercial Nuevo Quilmes Plaza
2017 - 25.000m2



La Mansa Nordelta - Complejo de Viviendas
2016 - 6.500m2



Pacheco 3172
2018 - 2.895m2



Honduras 5550
2013 - 4.200m2



Uman Lodge - Futaleufú, Chile
2011 - 3.200m2



Posadas Nordelta
2010 - 6.500m2



Lago Escondido Nordelta - Complejo de Viviendas
2011 - 6.750m2

