

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	J. V. González 1212
SUPERFICIE VENDIBLE	1473.40 m²
FECHA	25/01/22

Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Ocupación
USAM	17.20 m	LFI

Parcela no afectada por Línea de Frente Interno. Se considera retiro de fondo mínimo exigido.

Datos del terreno

Frente	Lateral	Superficie	LFI	Desarrollo
10.78	30.40	318.15	-	PB + 5 Plantas Tipo + 2 Retiros

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Patios Verticales	1	26.00	26.00	208.00
Ascensor Palier	2	4.00	8.00	64.00
Contra incendios	1	20.00	20.00	140.00
Total a deducir			54.00	432.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	257.50	154.00	103.50	103.50
Volumen	5	257.50	54.00	203.50	1017.50
1º Retiro	1	236.00	54.00	182.00	182.00
2º Retiro	1	173.40	84.00	89.40	89.40
Balcones	6	13.50		13.50	81.00
Total					1473.40

SUPERFICIE VENDIBLE: 1473.40 m²

Área de Baja Mixtura de Usos del Suelo 1: áreas predominantemente residenciales con comercios minoristas y servicios personales de baja afluencia.

Plusvalía Urbana: el desarrollador deberá realizar el pago del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable del 18% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva según CPU.

Superficie 80% CU: 1211.90 m² - Superficie edificable CPU: 954.45 m²

Alícuota diferencial: 257.45 m² x 250 UVAs x 18%.

Nota: Estos números son una aproximación matemática y deben verificarse con referencia a un anteproyecto con consulta Municipal. Las cocheras no están incluidas.