

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	Esmeralda 425
SUPERFICIE VENDIBLE	3897.10 m²
FECHA	01/08/20

Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Basamento	Planta Tipo
CA	38.00 m	h = 6.00 m LIB	LFI

Parcela no afectada por Línea de Frente Interno ni Línea Interna de Basamento. Edificio con protección Cautelar firme. Se considera un retiro de frente por encima del volumen existente y el retiro lateral por ser lindero a edificio catalogado. Debe realizarse consulta a APH.

Datos del terreno

Frente	Lateral	Superficie	LIB	LFI	Desarrollo
8.81	42.95	555.80	-	-	2 Basamento + 11 Planta Tipo + 2 Retiros

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Patios Verticales	2	26.00	52.00	780.00
Ascensor Palier	2	4.00	8.00	120.00
Contra incendios	1	24.00	24.00	360.00
Total a deducir			84.00	1260.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	468.50	284.00	184.50	184.50
1° Piso	1	468.50	84.00	384.50	384.50
Volumen Protegido	3	439.40	84.00	355.40	1066.20
Volumen s/Protegido	8	317.00	84.00	233.00	1864.00
1º Retiro	1	305.00	84.00	221.00	221.00
2º Retiro	1	252.90	124.00	128.90	128.90
Balcones	8	6.00		6.00	48.00
Total					3897.10

SUPERFICIE VENDIBLE: 3897.10 m²

Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4: áreas destinadas a residencia, depósitos siempre que incluyan local de venta y servicios y comercios de afluencia metropolitana.

Plusvalía Urbana: el desarrollador deberá realizar el pago del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable del 35% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva según CPU.

Superficie 80% CU: 3655.30 m² - Superficie edificable CPU: 2779.00 m²

Alícuota diferencial: 876.30 m² x 790 UVAs x 35%.

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