

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	Av. Gral. Hornos 1538
SUPERFICIE VENDIBLE	2572.80 m²
FECHA	11/02/22

Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Ocupación
USAA	22.80 m	LFI

Parcela afectada por Línea de Frente Interno según Disposición N°: 2451 – 2021 – DGIUR.

Datos del terreno

Frente	Lateral	Superficie	LFI	Desarrollo
8.86	44.30	393.80	36.00	PB + 7 Plantas Tipo + 2 Retiros

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Patios Verticales	1	26.00	26.00	260.00
Ascensor Palier	2	6.00	12.00	120.00
Contra incendios	1	24.00	24.00	240.00
Total a deducir			62.00	620.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	319.00	162.00	157.00	157.00
Volumen	7	319.00	62.00	257.00	1799.00
1º Retiro	1	301.10	62.00	239.10	239.10
2º Retiro	1	247.70	62.00	185.70	185.70
Balcones	16	12.00		12.00	192.00
Total					2572.80

SUPERFICIE VENDIBLE: 2572.80 m²

Área de Baja Mixtura de Usos del Suelo 2: áreas destinadas a residencia, servicios y comercios de mediana afluencia.

Plusvalía Urbana: el desarrollador deberá realizar el pago del Derecho para el Desarrollo Urbano y el Hábitat Sustentable del 10% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva según CPU.

Superficie 80% CU: 2272.65 m² - Superficie edificable CPU: 1575.25 m²

Alícuota diferencial: 697.40 m² x 240 UVAs x 10%.

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