

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	Av. Rivadavia 8441
SUPERFICIE VENDIBLE	2375.60 m²
FECHA	14/01/22

Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Basamento	Planta Tipo
CM	31.20 m	h = 6.00 m LIB	LFI

Parcela afectada por Extensión de Espacio Libre de Manzana y no por Línea Interna de Basamento. Se considera ocupación de parcela mínima admitida. Este estudio NO considera la afectación de Línea Particularizada ya que el edificio lindero sobre Av. Segurola está Catalogado con Protección Cautelar Ley Firme. Se respeta retiro por encima del volumen protegido. Sólo se toma en cuenta la superficie vendible a desarrollar por encima de lo existente.

Datos del terreno

Calle	Frente	Lateral	Superficie	LIB	LFI	Desarrollo
Rivadavia	14.50	24.59	304.00	-	16.00	2 Basamento + 9 Plantas Tipo + 2 Retiros
Segurola	12.11	12.64				

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Ascensor Palier	2	4.00	8.00	104.00
Contra incendios	1	24.00	24.00	312.00
Total a deducir			32.00	416.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1				Existente
1° Piso	1				Existente
Volumen	2	237.20	32.00	205.20	410.40
Volumen s/Protegido	7	225.20	32.00	193.20	1352.40
1º Retiro	1	178.00	32.00	146.00	146.00
2º Retiro	1	132.80	32.00	100.80	100.80
Balcones	20	18.30		18.30	366.00
Total					2375.60

SUPERFICIE VENDIBLE: 2375.60 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 18% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva según CPU.

Superficie 80% CU: 2326.00 m² - Superficie edificable CPU: 1638.00 m²

Alícuota diferencial: 688.00 m² x 290 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.