

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	Baigorria 2886
SUPERFICIE VENDIBLE	1017.00 m²
FECHA	28/10/20

Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Ocupación
USAM	17.20 m	LFI

Parcela afectada por Extensión de Espacio Libre de Manzana.

Datos del terreno

Frente	Lateral	Superficie	LFI	Desarrollo
8.66	28.57	248.00	18.20	PB + 5 Plantas Tipo + 2 Retiros

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Ascensor Palier	2	4.00	8.00	64.00
Contra incendios	1	20.00	20.00	160.00
Total a deducir			28.00	224.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	157.60	68.00	89.60	89.60
Volumen	5	157.60	28.00	129.60	648.00
1º Retiro	1	140.30	28.00	112.30	112.30
2º Retiro	1	88.30	58.00	30.30	30.30
Balcones	12	11.40		11.40	136.80
Total					1017.00

SUPERFICIE VENDIBLE: 1017.00 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 27% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva según CPU.

Superficie 80% CU: 813.30 m² - Superficie edificable CPU: 297.60 m²

Alícuota diferencial: 515.70 m² x 740 UVAs x 27%.

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