

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	Av. Congreso 1939 + 1945 + Ushuaia 1992
SUPERFICIE VENDIBLE	9330.70 m²
FECHA	25/04/22

Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Basamento	Planta Tipo
CM	31.20 m	h = 6.00 m LIB	LFI
USAA	22.80 m	-	LFI

Parcelas afectadas por Línea de Frente Interno, Extensión de Espacio Libre de Manzana y no por Línea Interna de Basamento. Av. Congreso afectada a ensanche, Línea Particularizada a 3.76 m de LO.

Datos del terreno

Nº	Frente	Lateral	Superficie	LIB	LFI	Desarrollo
1939	8.58	40.00	345.20	40.83	30.625	2 Basamento + 9 Plantas Tipo + 2 Retiros PB + 7 Plantas Tipo + 2 Retiros
1945	8.66	30.40	364.00	27.19	20.39	
Ushuaia	13.85	34.00	417.80			
	31.09		1127.00			

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Pátios Verticales	2	26.00	52.00	676.00
Ascensor Palier	4	4.00	16.00	208.00
Contra incendios	2	24.00	48.00	624.00
Total a deducir			116.00	1508.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	1057.85	316.00	741.85	741.85
1º Piso	1	1057.85	116.00	941.85	941.85
Volumen	6	906.85	116.00	790.85	4745.10
Volumen	3	667.70	116.00	551.70	1655.10
1º Retiro	1	715.35	116.00	599.35	599.35
2º Retiro	1	403.45	116.00	287.45	287.45
Balcones	8	45.00		45.00	360.00
Total					9330.70

SUPERFICIE VENDIBLE: 9330.70 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 35% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva según CPU.

Superficie 80% CU: 8002.15 m² - Superficie edificable CPU: 3381.15 m²

Alícuota diferencial: 4621.00 m² x 950 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.