

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	Uspallata 4027
SUPERFICIE VENDIBLE	824.20 m²
FECHA	14/12/20

Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Ocupación
USAM	17.20 m	LFI

Parcela no afectada por Línea de Frente Interno. Se considera la ocupación de parcela mínima admitida.

Datos del terreno

Frente	Lateral	Superficie	LFI	Desarrollo
8.63	21.75	189.20	16.00	PB + 5 Plantas Tipo + 2 Retiros

Superficies deducibles

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Ascensor Palier	1	4.00	4.00	32.00
Contra incendios	1	20.00	20.00	160.00
Total a deducir			24.00	192.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	138.00	74.00	64.00	64.00
Volumen	5	138.00	24.00	114.00	570.00
1º Retiro	1	120.80	24.00	96.80	96.80
2º Retiro	1	69.00	44.00	25.00	25.00
Balcones	6	11.40		11.40	68.40
Total					824.20

SUPERFICIE VENDIBLE: 824.20 m²

Área de Alta 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: 703.85 m² - Superficie edificable CPU: 227.00 m²

Alícuota diferencial: 476.85 m² x 400 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.