INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	**Pergamino 184 – Protección Cautelar Preventivo**
SUPERFICIE VENDIBLE	**1244.80 m²**
FECHA	21/10/19

Datos del distrito

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

Parcela no afectada por Línea de Frente Interno ni Línea Interna de Basamento. Edificio con Catalogación Cautelar Preventiva. Debe realizarse consulta a APH. Se considera retiro de frente por ser edificio protegido.

Datos del terreno

Frente	Lateral	Superficie	LIB	LFI	Desarrollo
8.78	17.60	154.55	-	-	2 Basamento + 9 Plantas Tipo + 2 Retiros

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	754.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	128.20	82.00	46.20	46.20
Volumen	10	128.10	32.00	96.20	962.00
1º Retiro	1	110.60	32.00	78.60	78.60
2º Retiro	1	93.00	52.00	41.00	41.00
Balcones	10	11.70		11.70	117.00
Total					1244.80

SUPERFICIE VENDIBLE: 1244.80 m²

Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 3: áreas destinadas a residencia, depósitos siempre que incluyan local de venta y 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 18% sobre el valor de incidencia del terreno por mayor capacidad constructiva según CPU.
Superficie 80% CU: 1299.00 m² - Superficie edificable CPU: 428.10 m²
Alícuota diferencial: 870.90 m² x 524 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.