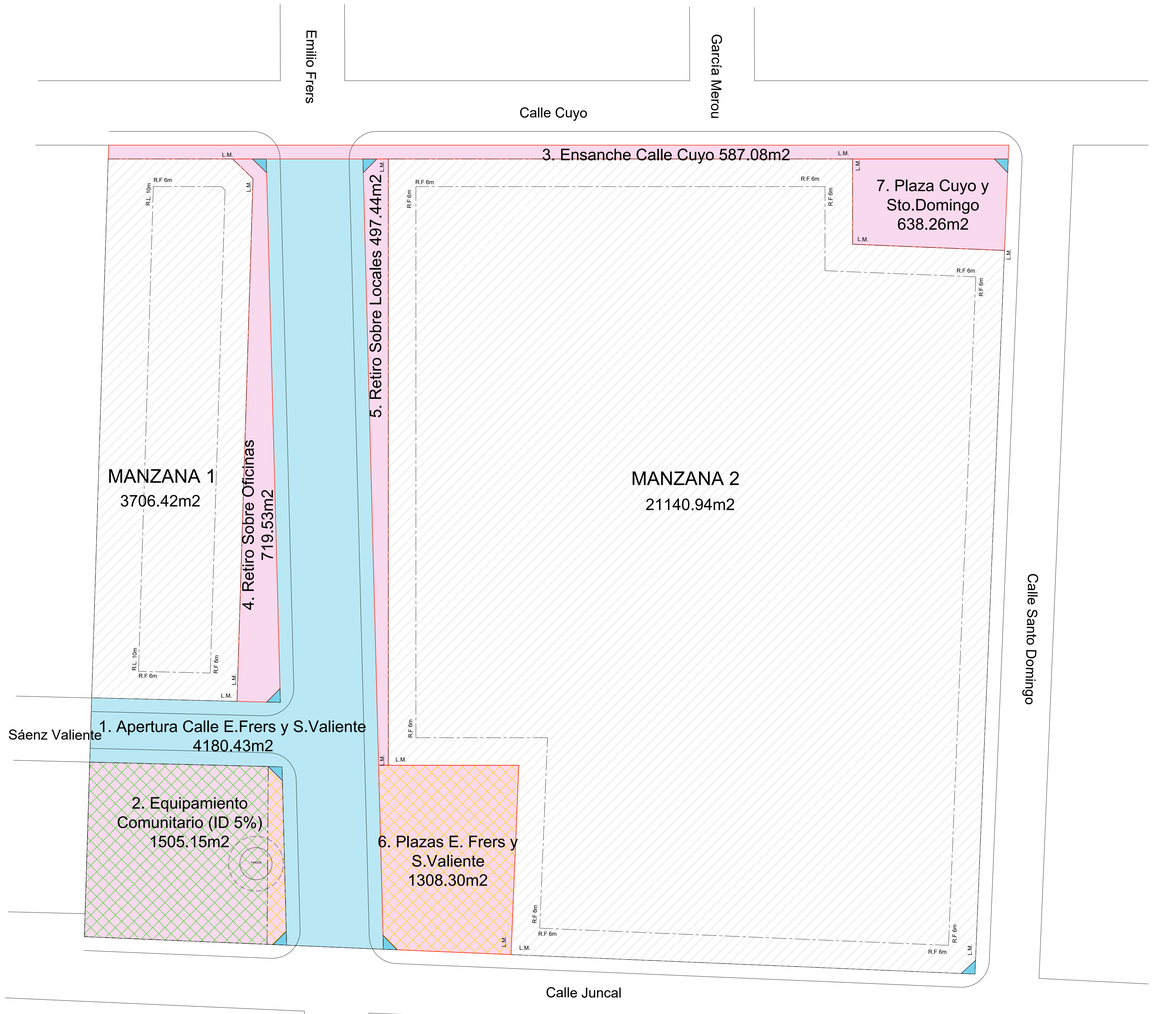
ESQUEMA DE CESIONES S/E



CALCULO CESIONES

SUPERFICIES, CESIONES E INDICADORES URBANISTICOS:

SUPERFICIE TERRENO SEGÚN MENSURA	34319,51m2
FOT BASE: 1,2	
FOS BASE: 0,60	
DENSIDAD: 300Hab/Ha	

SUPERFICIES APROXIMADAS CESIONES OBLIGATORIAS	
Calle E. Frers (21m) y S. Valiente (14m) -incluye ochavas-:	4180,43m2
Ochavas	35,96m2
Equipamiento comunitario (ID. 5%):	1505,15m2
TOTAL	5721,54m2

SUPERFICIES APROXIMADAS CESIONES VOLUNTARIAS		PREMIOS
Ensanche calle Cuyo:	587,08m2	
Retiro sobre oficinas:	719,53m2	art. 1.2.4.1 inc. 8
Retiro s/locales:	497,44m2	(cesión voluntaria x2
plaza cuyo	638,26m2	para cálculo de indicadores)
Plazas Frers/S. Valiente:	1308,30m2	
TOTAL	3750,61m2	X2=7501,22 m2

TOTAL APROXIMADO CESIONES	9472,15m2

SUP. NETA DEL PREDIO PARA CALCULO FOS/FOT/DENSIDAD

SUPERFICIE SEGÚN MENSURA	34319,51m2
SPERFICIE CESIONES	9472,15m2
SUPERFICIE NETA PREDIO	24847,36m2

CALCULO INDICADORES URBANISTICOS

FOS MAXIMO: 24847,36X0,60	14908,42m2
FOT MAXIMO: 24847,36X1,2+(premios por cesiones voluntarias)= 24847,36x1,2+(3750,61x2)x1,2= 29.816,83m2+(7501,22X1,2)= 29.816,83m2+9.001,46=	38818,30m2
TERRENO ABSORBENTE= 24847,36m2X20%	4969,47m2
DENSIDAD: (300/10000) X (24847,36m2 + 7501,22)= 0,03 X 32.348,57= 970,46 Hab	970,46Hab
COMPENSACION POR MAYOR CANTIDAD DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO: 75 COCHERAS DEMAS	77,54Hab
TOTAL DENSIDAD:	1048,00Hab

Superficie Manzana 1	3706,42m2
Superficie Manzana 2	21140,94m2
TOTAL	24847,36m2

CALCULO FOT Y FOS

CALCULO FOS		
FOS PROYECTO	0.40	9978,78 m2
FOS MAXIMO	0.60	14.908,42 m2

CALCULO FOT		
FOT PROYECTO	1.56	38.818,28 m2
FOT MAXIMO	1.56	38.818,30 m2

CALCULO FOS POR MANZANA

	SUPERFICIE	FOS MAX.	FOS PROYECTO
MANZANA 1	3706,42 m2	2223,86 m2	1644,10 m2
MANZANA 2	21140,94 m2	12684,56 m2	8334,68 m2

CALCULO FOT POR MANZANA

	SUPERFICIE	FOT MAX.	FOT PROYECTO
MANZANA 1	3706,42 m2	5780,82 m2	6.670,14 m2
MANZANA 2	21140,94 m2	33037,48 m2	32.148,14 m2

CALCULO COCHERAS

COCHERAS REQUERIDAS

TIPO	CANT UF	SUP ALFOMBRA	CALCULO BASE	CANTIDAD REQUERIDA
VIVIENDA	309,00		X*1,3	402
OFICINA		3818,64	(X*0,9)/20	172
LOCALES COMERCIALES		2536,21	X/22	115
TOTAL				689

COCHERAS PROYECTADAS

	SECTOR OFICINAS	SECTOR COMERCIAL	SECTOR RESIDENCIAL	SUBTOTAL
MANZANA 1	127	119		246
MANZANA 2			518	518
		TOTAL PROYECTADO		764

TIPO	REQUERIDAS	PROYECTADAS	MAYOR CANT. DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO
VIVIENDA	402	518	
OFICINA	172	127	
LOCALES COMERCIALES	115	119	
TOTAL	689	764	75

TOTAL COCHERAS OFICINAS REQUERIDAS: 172
127 UBICADAS EN 2º SUBSUELO OFICINAS
45 RESTANTES UBICADAS EN SUBSUELO ESTACIONAMIENTO DE VIVIENDA

CALCULO DENSIDAD

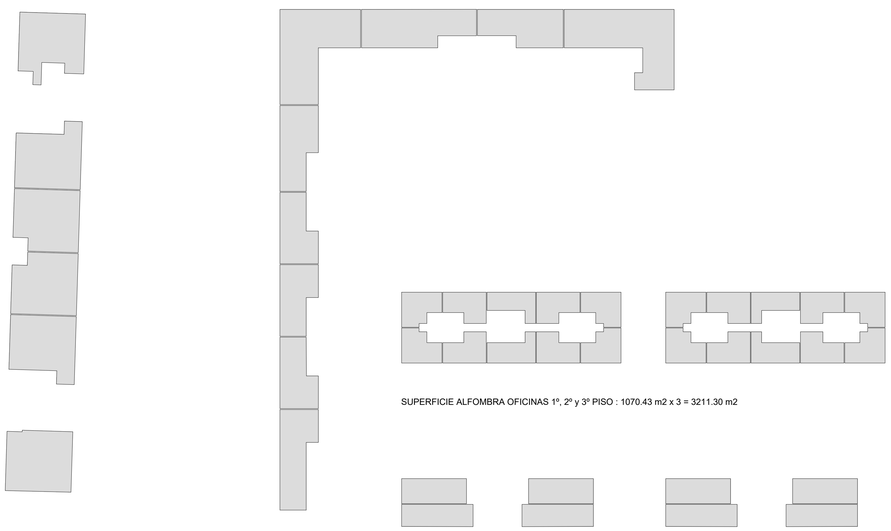
MIX UNIDADES TOTAL

	2 Amb	2 Amb plus	3 Amb Comp	3 Amb	4 Amb	TOTAL POR PISO
PB	0	0	0	19	8	27
P1	32	6	10	28	4	80
P2	28	0	16	28	4	76
P3	24	0	16	28	4	72
P4	0	4	16	30	4	54
TOTAL	84	10	58	133	24	309

DENSIDAD

	2 Amb	2 Amb plus	3 Amb Comp	3 Amb	4 Amb	TOTAL POR PISO
	2	2	4	4	4	
PB	0	0	0	76	32	108
P1	64	12	40	112	16	244
P2	56	0	64	112	16	248
P3	48	0	64	112	16	240
P4	0	8	64	120	16	208
TOTAL	168	20	232	532	96	1048
	188		764		96	

SILUETAS DE ALFOMBRA PARA CALCULO DE COCHERAS - ESC.:1:500



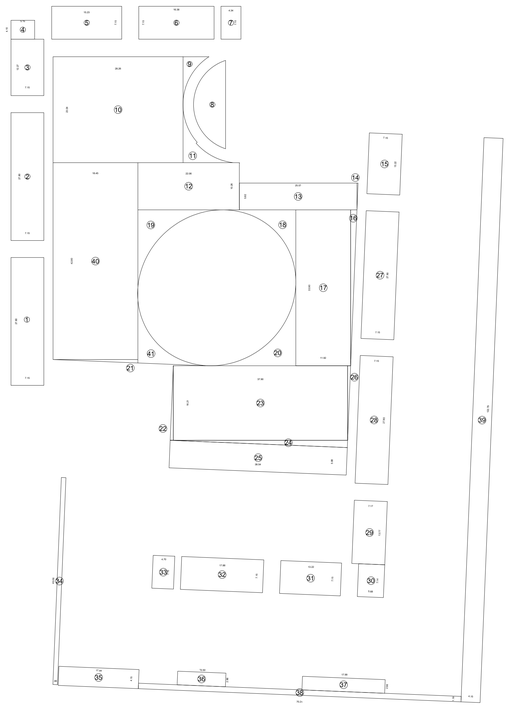
SUPERFICIE ALFOMBRA LOCALES PLANTA BAJA : 2536.21 m2

SUPERFICIE ALFOMBRA OFICINAS 1º, 2º y 3º PISO : 1070.43 m2 x 3 = 3211.30 m2

SUPERFICIE ALFOMBRA OFICINAS 4º PISO : 607.34 m2

SILUETAS Y CALCULO DE TERRENO ABSORBENTE

SUPERFICIE TERRENO ABSOBENTE MINIMO REQUERIDO S/COU: 4969,47m2
SUPERFICIE TERRENO ABSOBENTE PROYECTADO: 5356,60m2 - CUMPLE



CALCULO SUPERFICIE ABSORBENTE			
N°	MEDIDAS X	MEDIDAS Y	SUPERFICIE ABSORBENTE
1	7,15	27,80	198,77
2	7,15	27,80	198,77
3	7,15	12,27	87,73
4	5,15	4,10	21,12
5	15,23	7,15	108,89
6	16,38	7,15	117,12
7	4,34	7,15	31,03
8	IRREGULAR		98,00
9	IRREGULAR		17,00
10	28,26	23,40	32,00
11	IRREGULAR		32,29
12	22,06	10,26	226,34
13	25,57	5,82	148,82
14	IRREGULAR		0,71
15	7,15	13,22	94,52
16	IRREGULAR		23,29
17	11,92	33,90	404,09
18	IRREGULAR		52,30
19	IRREGULAR		73,00
20	IRREGULAR		74,00
21	IRREGULAR		6,94
22	IRREGULAR		5,46
23	37,90	16,21	614,36
24	IRREGULAR		30,33
25	38,54	5,98	230,47
26	IRREGULAR		5,36
27	7,15	27,80	198,77
28	7,15	27,80	198,77
29	7,17	13,77	98,73
30	5,68	7,14	40,56
31	13,22	7,15	94,52
32	17,88	7,15	127,84
33	4,70	7,15	33,61
34	0,99	45,06	44,61
35	17,44	4,15	72,38
36	10,50	2,96	31,08
37	17,99	2,96	53,25
38	70,21	1,19	83,55
39	4,15	122,79	509,58
40	18,45	42,80	789,66
41	IRREGULAR		47,00
TOTAL			5356,60

CIRC.	SECC.	MANZ.	PARC.
4	C	2	9B

PLANO DE: CONSTRUCCIÓN
DESTINO: VIVIENDA MULTIFAMILIAR; OFICINAS; LOCALES, COCHERAS
PROPIEDAD DE:

KEMPA S.A

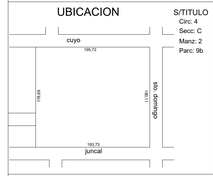
CALLE: CUYO 3040
PARTIDO DE SAN ISIDRO

LOCALIDAD: MARTINEZ
ESC. 1:100

ANTECEDENTE EXPTE. Nº:

ZONA: ID | FOS: 0.6 | Nº Partida:
FOT: 1.2 | Nº Cuenta:

UBICACION



S/TITULO
Circ: 4
Secc: C
Manz: 2
Parc: 9b

SUPERFICIES

TERRENO:	24.847,36 m2
SUP. CUB. A CONSTRUIR	63.179,05 m2
SUP. SEMICUB. A CONSTRUIR	4.167,35 m2
SUP. TOTAL	67.346,40 m2
SUP. PILETA A CONSTRUIR	490,39 m2
SUP. LIBRE	14.868,58 m2

DE PROYECTO

FOS: 0.40 | FOT: 1.56

PROPIETARIO:

LA APROBACION DE LOS PLANOS NO IMPLICA LA HABILITACION DE LA FINCA O LOCAL.

AGUA	SI	NO	CLOACAS	SI	NO
A.Y.S.A. S.A.					

Nombre y Apellido: KEMPA S.A
DOMICILIO.: Maipú 509 - 4°

PROFESIONAL:

Tarea Profesional: Proy.
Nombre y Apellido: Arq. Rodrigo Hernan Grassi
DOMICILIO: Juramento 2059
MAT. C.A.P.B.A. : 21418

PROYECTO
CONFORME:
FECHA:

MUNICIPALIDAD

REGISTRO FIRMAS
CONFORME:
FECHA: