

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	Av. Rivadavia 3950 + Castro Barros 51
SUPERFICIE VENDIBLE	10712.90 m²
FECHA	25/01/22

Datos del distrito

Distrito	Edificio entre Medianeras	Basamento	Planta Tipo
CA	38.00 m	h = 6.00 m LIB	LFI
CM	31.20 m	h = 6.00 m LIB	LFI

Parcelas afectadas por Línea de Frente Interno, Extensión de Espacio Libre de Manzana y Línea Interna de Basamento. Se considera retiro de frente según lindero derecho sobre Rivadavia y no generar medianera expuesta con lindero derecho sobre Castro Barros.

Datos del terreno

Calle	Frente	Lateral	Superficie	LIB	LFI	Desarrollo
Rivadavia	15.75	87.98	2127.60	50.54	Compensada 32.00	2 B + 11 Planta Tipo + 2 Retiros
Castro Barros	7.31	38.20	312.50	39.38	29.54	2 B + 9 Plantas Tipo + 2 Retiros
			2440.10			

Superficies deducibles s/ Rivadavia

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Patios Verticales	2	26.00	52.00	780.00
Ascensor Palier	4	6.00	24.00	360.00
Contra incendios	2	24.00	48.00	720.00
Total a deducir			124.00	1860.00

Superficies deducibles s/Castro Barros

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Patios Verticales	1	26.00	26.00	338.00
Ascensor Palier	2	4.00	8.00	104.00
Contra incendios	1	24.00	24.00	312.00
Total a deducir			58.00	754.00

Superficie vendible

Cálculo estimado	Cantidad	Ocupable	Deducible	Vendible	Subtotal
Planta Baja	1	1331.20	382.00	949.20	949.20
1° Piso	1	1331.20	182.00	1149.20	1149.20
Volumen s/ Castro Barros	9	825.75	182.00	643.75	5793.75
Volumen s/ Rivadavia	2	628.75	124.00	504.75	1009.50
1º Retiro	1	779.60	182.00	597.60	597.60
2º Retiro	1	603.60	182.00	421.60	421.65
Balcones	22	36.00		36.00	792.00
Total					10712.90

SUPERFICIE VENDIBLE: 10712.90 m²

Sobre Rivadavia Área de Alta Mixtura de Usos del Suelo 4: áreas destinadas a residencia, depósitos siempre que incluyan local de venta y servicios y comercios de afluencia metropolitana.

Sobre Castro Barros Área de Baja Mixtura de Usos del Suelo 2: áreas destinadas a residencia, servicios y comercios de mediana afluencia.

Plusvalía Urbana: no corresponde.

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

