

INFORME DE PREFACTIBILIDAD

Arq. Graciela Alonso

DIRECCIÓN	Av. Rivadavia 3950 + Castro Barros 51
SUPERFICIE VENDIBLE	10781.90 m²
FECHA	09/12/20

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 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	37.91	2 Basamento + 11 Planta Tipo + 2 Retiros
Castro Barros	7.31	38.20	312.50 2440.10	39.38	29.54	2 Basamento + 9 Plantas Tipo + 2 Retiros

Superficies deducibles s/ Rivadavia

Superficies Deducibles	Cantidad	Superficie	Por planta	Subtotal
Patios Verticales	2	26.00	52.00	780.00
Ascensor Palier	4	4.00	16.00	240.00
Contra incendios	2	24.00	48.00	720.00
Total a deducir			116.00	1740.00

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	374.00	957.20	957.20
1° Piso	1	1331.20	174.00	1157.20	1157.20
Volumen s/ Castro Barros	9	825.75	174.00	651.75	5865.75
Volumen s/ Rivadavia	2	628.75	116.00	512.75	1025.50
1° Retiro	1	779.60	174.00	605.60	605.60
2° Retiro	1	602.65	224.00	378.65	378.65
Balcones	22	36.00		36.00	792.00
Total					10781.90

SUPERFICIE VENDIBLE: 10781.90 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.

