

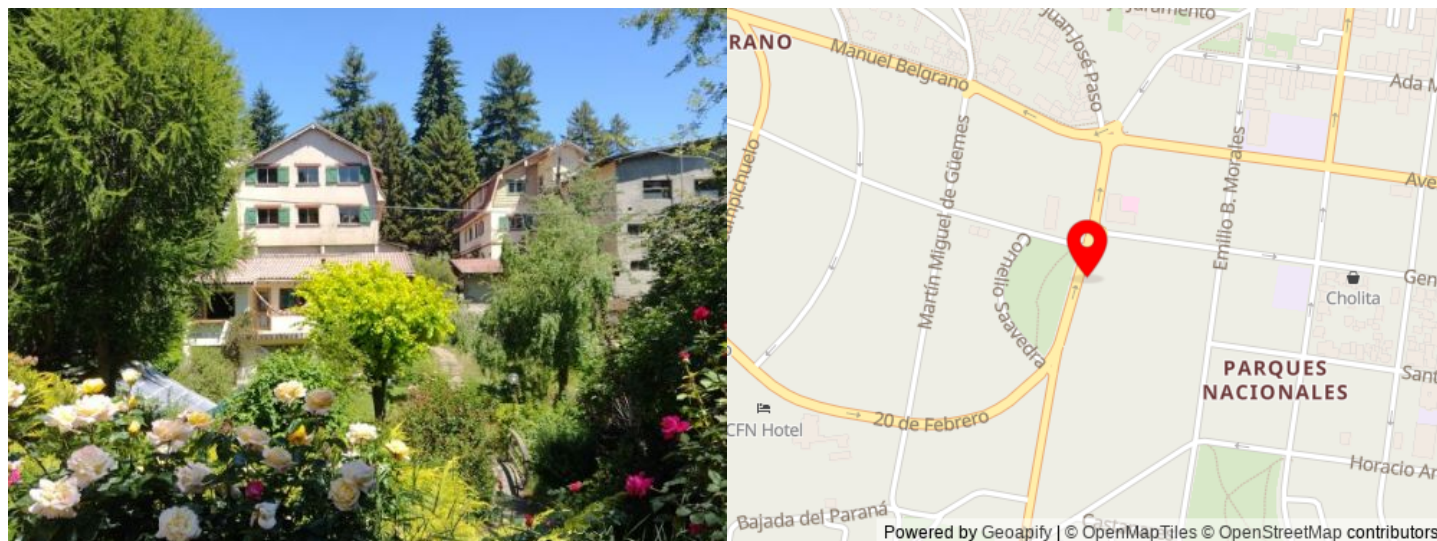
VENTA

Venta propiedad frente a Plaza Belgrano, Bariloche, importante predio apto desarrollo inmobiliario. Ideal Fideicomiso

- 20 de febrero, Belgrano, Bariloche, Rio Negro -

Importante propiedad céntrica frente a Plaza Belgrano con edificaciones antiguas, aptas para reciclar o bien demoler y construir el máximo potencial constructivo de la parcela. Excelente ubicación, IDEAL inversores. Atención Empresas Constructoras y Desarrolladores inmobiliarios.

u\$s 1.600.000



Información de la propiedad

La propiedad se compone por dos predios, uno con frente sobre calle 20 de febrero y el otro contiguo por su fondo Arroyo sin nombre de por medio, predio secundario al que se accede desde el principal.

En el predio principal de 2145 m² que cuenta con un frente a calle de 30 m, unos 42 m en su contrafrente sobre Arroyo sin nombre y en promedio más de 60 m de fondo, se ubican 3 volúmenes edilicios, dos de ellos que suman unos 1662 m² en su frente que cuentan con 3 niveles (PB; PP y SP) que conforman una antigua hostería y detrás de ellos una vivienda en dos plantas (PB y planta bajo nivel) de unos 124 m²

De los dos volúmenes residenciales uno se encuentra en estado habitable y el otro está totalmente a reciclar o demoler.

Por la excelente ubicación del predio frente a Plaza Belgrano, se estima que lo ideal sería demoler ambos cuerpos edilicios principales y edificar a nuevo en altura edificio de departamentos y oficinas con cocheras.

En el predio secundario de 479 m² contiguo por los fondos del principal, arroyo sin nombre de por medio, se ubica una antigua vivienda de unos 170 m² en dos plantas, que se encuentra habitable, aunque precisa un reciclado para alargar su vida útil.

Los fondos del predio principal y el predio contigua arroyo sin nombre de por medio se encuentran TOTALMENTE parquizados con cierto estilo paisajístico.

La zona donde se ubica esta propiedad cuenta con gran valor por su excelente ubicación céntrica, frente a Plaza Belgrano, a 50 m del Hospital Público Regional (HPR), centros de salud, y a tan solo 4 cuadras de la calle principal de la ciudad. La zona es céntrica y de ser un afamado barrio residencial de la ciudad con tradicionales residencias en la última década se modernizó ubicándose la mayoría de los nuevos edificios de departamentos.

De acuerdo a Código Urbano de año 1995 la Zonificación para USOS y DESTINOS de ambos predios es:

AC 2 y U/A2 y UM1 (área central Macrocentro de Ciudad, Sector colidante del microcentro receptor de la expansión del mismo)

Usos predominantes:

- Residencial transitorio 100% con 20% de estacionamiento dentro del predio
- Comercio periódico y ocasional 100% con 30% de estacionamiento dentro del predio
- Recreativo Cultural 100% con 30% de estacionamiento dentro del predio + 1 espacio para 1 vehículo por cada 20 m² de aula o módulo
- Educación y Culto 100% con 30% de estacionamiento dentro del predio+ 1 espacio para 1 vehículo por cada 20 m² de aula o módulo
- Residencial Permanente 100% con 30% de estacionamiento dentro del predio

Usos Complementarios:

- Administración Pública y Finanzas 50% con 30% de estacionamiento dentro del predio
- Comercio Diario 30% con 30% de estacionamiento dentro del predio

De estos usos se deduce que se puede habilitar para alojamiento turístico los edificios existentes en base al destino ya previsto en sus planos de obra, o bien si se edificara obra nueva podrá optarse por estos destinos permitidos o bien combinarlos como por ejemplo con locales comerciales en PB, oficinas en un primer piso y unidades habitacionales en plantas superiores, siempre cumpliendo con los porcentuales de estacionamiento dentro del predio que se indican.

La zonificación para los indicadores urbanísticos de los inmuebles son:

Area Urbana A2 y Area Urbana C

FOS: 2/3 superficie predial

FOT : FOS x cantidad de pisos

H (altura máxima): 13,70 m = PB + 3 P + ET

No computa al FOT una planta subsuelo

SC: 7150 m²

Demoliendo las construcciones existentes se podrá construir un máximo de 7150 m² más un subsuelo.

Características

2624.00m² Predio, 1956.00m² Cubiertos, Pavimento, Jardín

Servicios

Agua, Internet, Cloacas, Gas natural, Electricidad, Teléfono, TV Cable, Tiro balanceado, Termotanque, Transporte público, Recolección residuos









