

BUSTILLO 6500

Edificio de 4 locales y 4 dúplex
Av. E. Bustillo km 6,5
San Carlos de Bariloche, Rio Negro

Lote 12 · Manzana A
DC 19 · C 2 · S C · M 104

ANTEPROYECTO V8

24/09/2026

Basado en los croquis del comitente y en el catastro de 1969. Medidas del lote a confirmar con mensura. Sin relevamiento planialtimétrico. Normativa a verificar ante la Municipalidad de San Carlos de Bariloche.

IMPLANTACIÓN Y PLANTA DE TECHOS

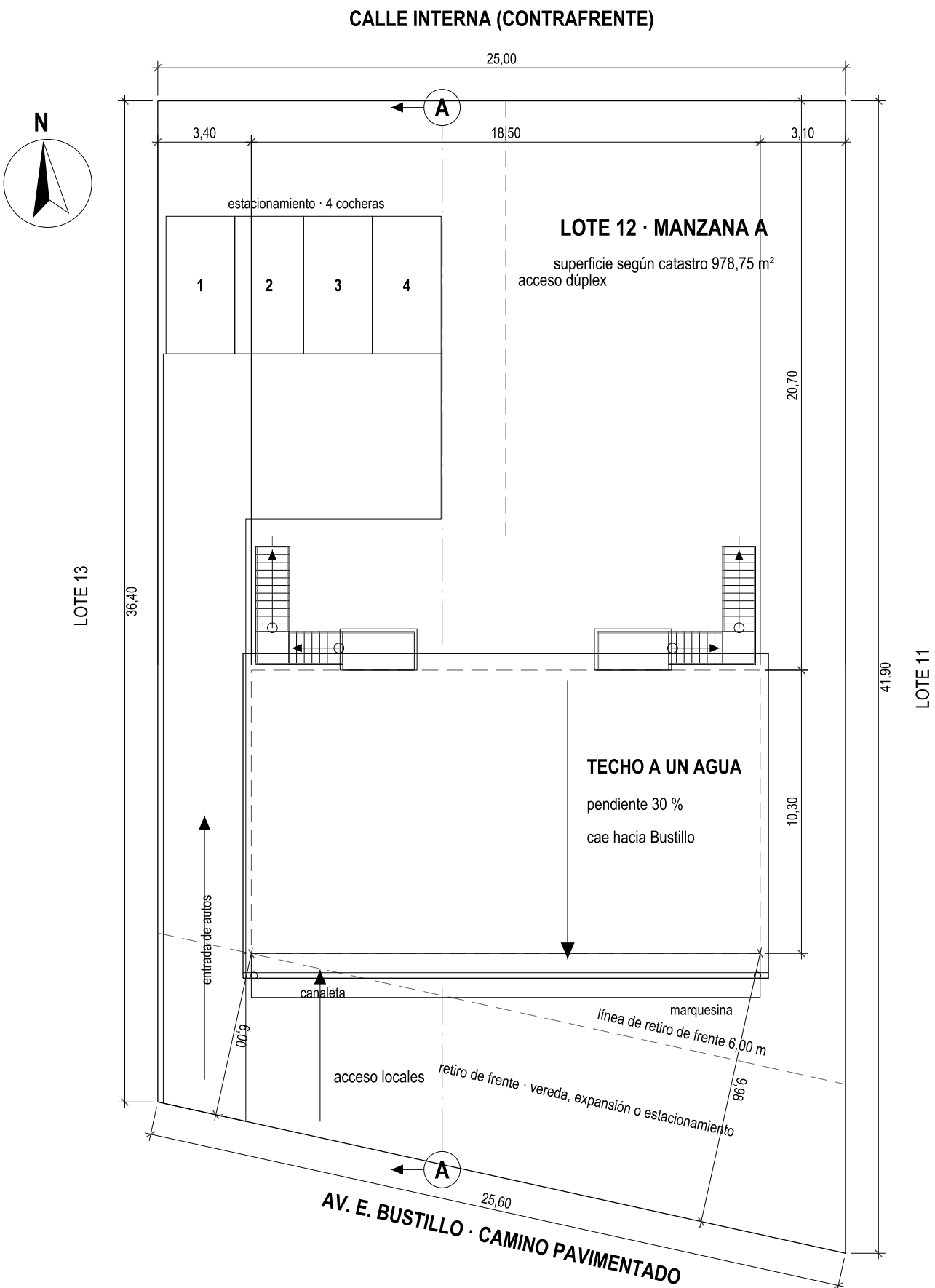
Escala 1:200 en A2 · 1:283 en A3



Medidas en metros

LÁMINA

01 / 05



IMPLANTACIÓN Y PLANTA DE TECHOS

Esc. 1:200 · medidas en metros

PLANILLA DE SUPERFICIES (m²)

Terreno (según medidas del catastro)	978,75
Planta baja · 4 locales de 47,64	190,55
1º piso · 4 dúplex de 47,64	190,55
Entretecho · 4 dúplex de 24,05	96,20
Comunes · 2 escaleras exteriores en L	22,26
Total construido	499,56
Vendible · 4 locales y 4 dúplex	477,30
Dúplex por unidad (47,64 + 24,05)	71,69
FOS (planta baja sobre terreno)	0,19
FOT (total sobre terreno)	0,51
En los croquis: entretecho 96,00, comunes 22,90 y total 500,00 m². La diferencia sale de medir el entretecho a 18,50 m de ancho y de dibujar las escaleras comunes.	

NOTAS

- Basado en los croquis del comitente y en el plano catastral de 1969. Las medidas del lote se confirman con la mensura.
- Retiro de frente de 6,00 m sobre Av. Bustillo según la tabla de retiros del Código Urbano. FOS, FOT, altura máxima, usos y estacionamientos a verificar con la Municipalidad.
- Techo a un agua con pendiente del 30 % hacia Bustillo, así el entretecho gana altura del lado norte y los ventanales miran al lago. La nieve y el agua descargan sobre el frente: canaleta, retenedores de nieve y alero de 0,90 m sobre las vidrieras.
- En el croquis del entretecho las franjas (1,20 + 4,00 + 4,10) suman 9,30 m y la planta tiene 10,30 m. Se mantuvo el entretecho de 5,20 m y el vacío pasó a 5,10 m.
- Escaleras comunes en L, una cada dos dúplex: el primer tramo arranca en el parque y sube hacia el edificio hasta un descanso a +1,92; el segundo corre junto a la fachada y llega de costado al descanso de las puertas.
- Los locales no tienen salida al patio norte, llevan una ventana alta de iluminación, y una marquesina de 1,60 m a +2,85 sobre las vidrieras, que lleva el cartel. Cada dúplex tiene dos ventanas a piso al frente, una por dormitorio, y un ventanal a piso en el living hacia el norte, todos con baranda. Los dúplex de punta suman ventanas laterales sobre los retiros de 3,40 y 3,10 m.
- Entrada de autos de 3,00 m por el retiro lateral oeste hasta un estacionamiento de 4 cocheras de 2,50 x 5,00 m en el patio norte. El resto del patio queda de parque.
- Sin relevamiento planialtimétrico. Niveles referidos a ±0,00, piso terminado de los locales.
- Hay una construcción existente y árboles grandes en el lote: relevarlos antes de fijar la implantación.
- Interiores: dúplex 1 y 4 en la variante 3B, de tres dormitorios, y dúplex 2 y 3 en la 2B, de dos dormitorios, con terminaciones distintas en cada uno y el estar libre. Locales equipados como kiosco, carnicería, verdulería y ropa de nieve, cada uno con depósito y baño.

UBICACIÓN

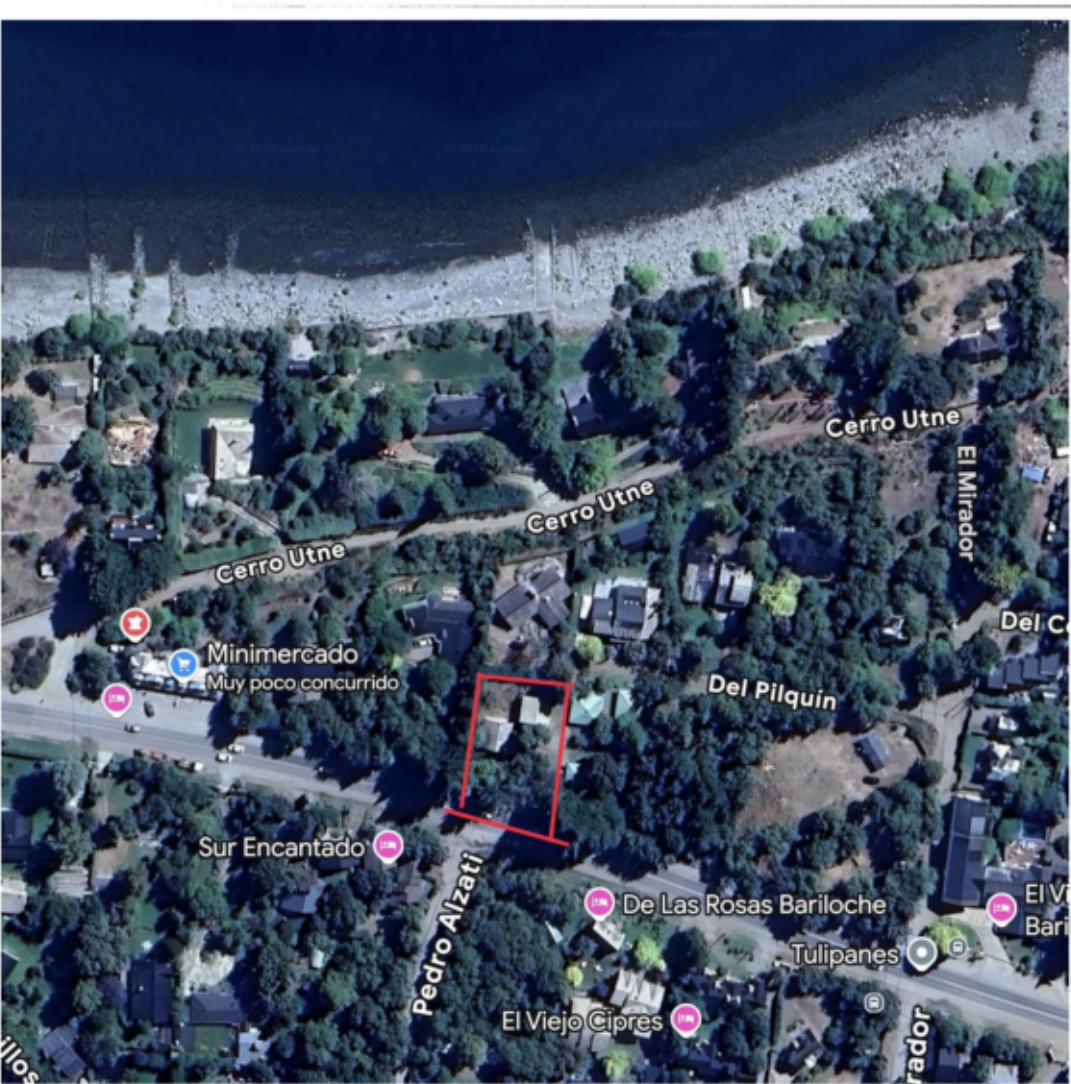
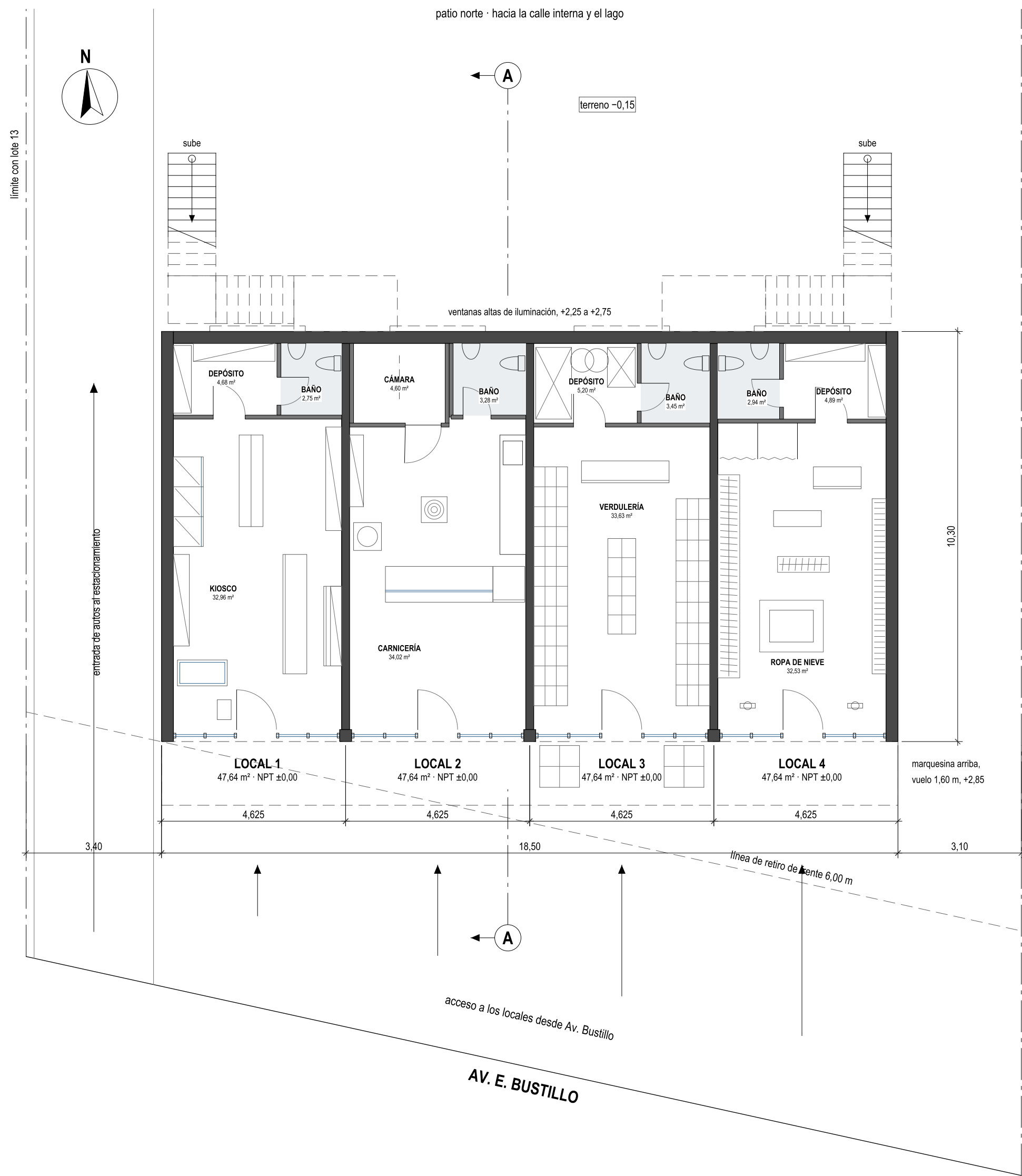


Imagen satelital: Google Maps. En rojo, el lote 12. El lago queda a unos 120 m del contrafrente, detrás de la calle Cerro Utne, casas y árboles altos.



PLANTA BAJA · 4 LOCALES

Esc. 1:100 · medidas en metros

PLANTA BAJA

Local 1 · kiosco	47,64 m²
Local 2 · carnicería	47,64 m²
Local 3 · verdulería	47,64 m²
Local 4 · ropa de nieve	47,64 m²
Total planta baja	190,55 m²
Altura libre	3,00 m
Ventana alta al patio norte	2,40 × 0,50 m
Marquesina con cartel	vuelo 1,60 m
Vidriera y acceso sobre Bustillo. Cada local tiene depósito y baño al fondo, detrás de un tabique, y la carnicería una cámara frigorífica. Hacia el patio norte no hay salida, sólo la ventana alta. Los tabiques entre locales permiten unificarlos.	

BUSTILLO 6500

Edificio de 4 locales y 4 dúplex
Av. E. Bustillo km 6,5
San Carlos de Bariloche, Río Negro

Lote 12 · Manzana A
DC 19 · C 2 · S C · M 104

ANTEPROYECTO V8

24/09/2026

Basado en los croquis del comitente y en el catastro de 1969. Medidas del lote a confirmar con mensura. Sin relevamiento planialtimétrico. Normativa a verificar ante la Municipalidad de San Carlos de Bariloche.

PLANTA BAJA

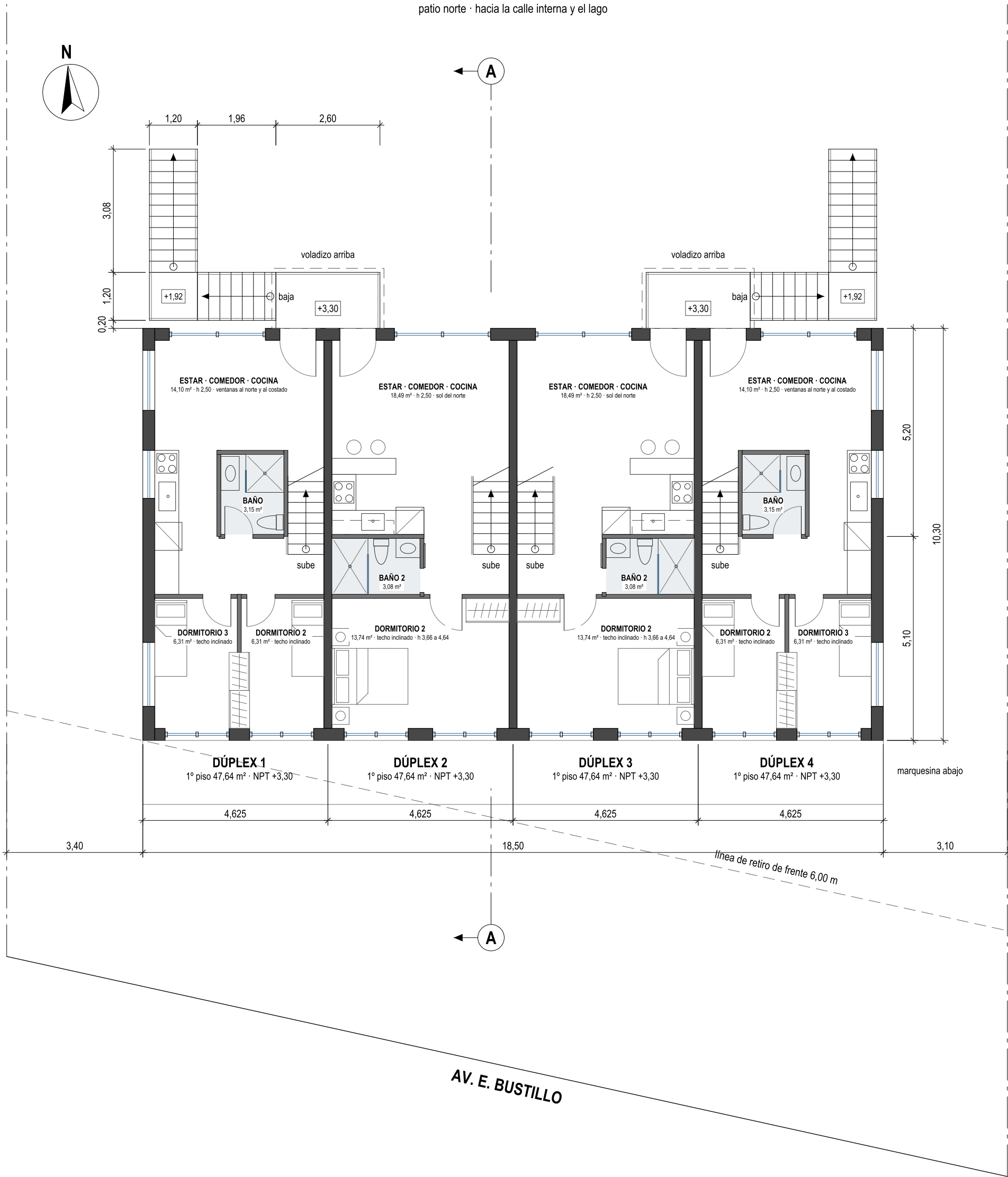
Escala 1:100 en A2 · 1:141 en A3



Medidas en metros

LÁMINA

02 / 05



PLANTA 1º PISO · 4 DÚPLEX

Esc. 1:100 · medidas en metros

PLANTA 1º PISO

Dúplex 1 a 4, planta 1º piso 47,64 m²
Total 1º piso 190,55 m²
Estar, comedor y cocina al norte h 2,50 m
Dormitorios al frente, techo inclinado 3,66 a 4,64 m
Ventanas a piso al frente, 2 por dúplex 1,60 × 2,10 m
Ventanal del living al norte 2,40 × 2,30 m
Escaleras comunes en L (2) 22,26 m²
Voladizo sobre cada descanso, a +5,80 2,80 × 1,50 m
Dúplex 1 y 4, de punta, en la variante 3B: dos dormitorios al frente con un placard a caballo del tabique, baño y cocina con ventana lateral y mesada hasta los dormitorios. Dúplex 2 y 3 en la 2B: dormitorio 2 al frente, baño al paso y cocina en L con barra. En todos, la escalera arranca en el paso de doble altura, con ventana de techo, y el estar queda libre. Los dúplex 3 y 4 son el espejo de los 2 y 1.

BUSTILLO 6500

Edificio de 4 locales y 4 dúplex

Av. E. Bustillo km 6,5

San Carlos de Bariloche, Río Negro

Lote 12 · Manzana A

DC 19 · C 2 · S C · M 104

ANTEPROYECTO V8

24/09/2026

Basado en los croquis del comitente y en el catastro de 1969. Medidas del lote a confirmar con mensura. Sin relevamiento planialtimétrico. Normativa a verificar ante la Municipalidad de San Carlos de Bariloche.

PLANTA 1º PISO

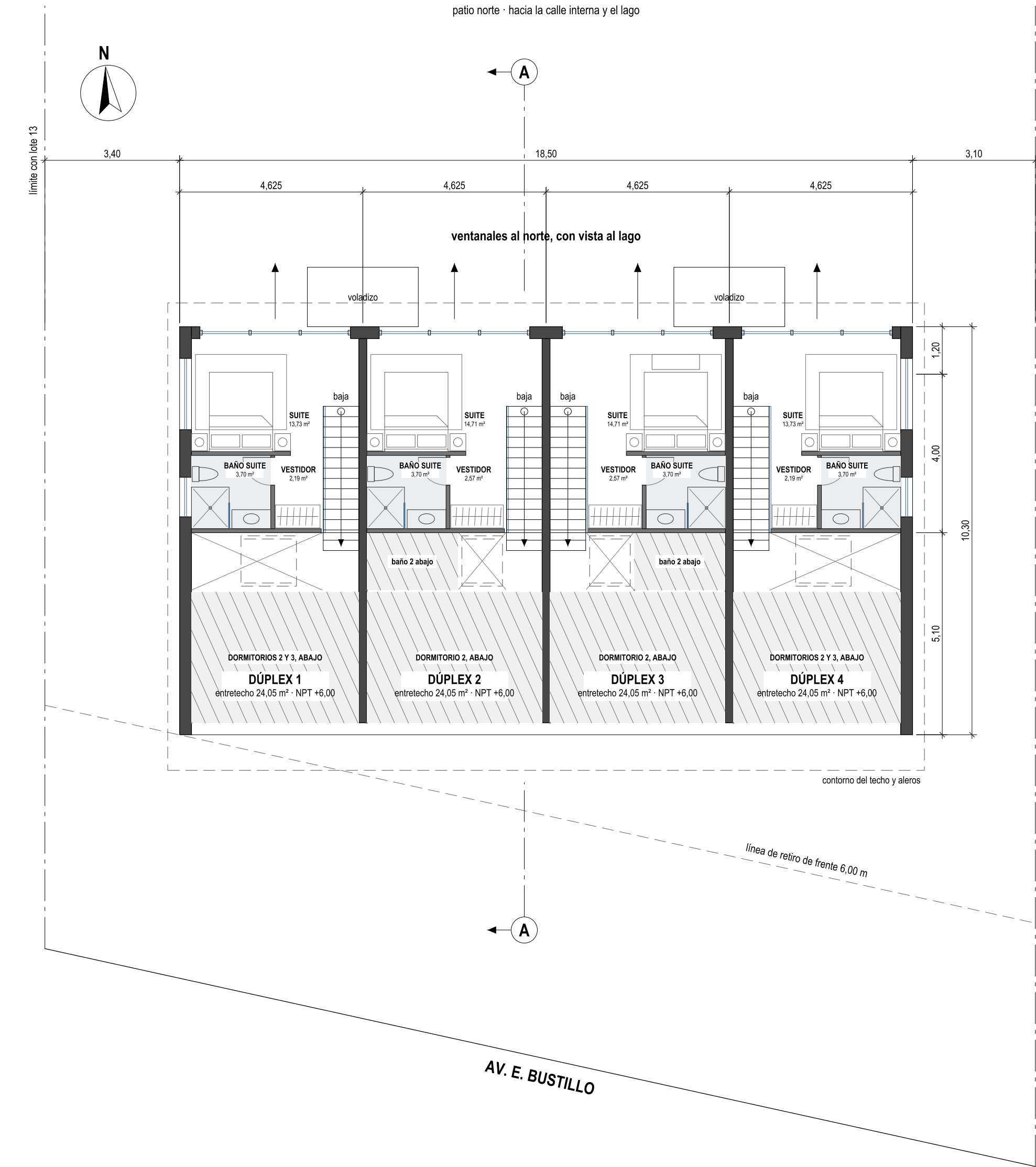
Escala 1:100 en A2 · 1:141 en A3



Medidas en metros

LÁMINA

03 / 05



PLANTA ENTRETECHO

Esc. 1:100 · medidas en metros

PLANTA ENTRETECHO

Entretecho 1 a 4, cada uno 24,05 m²
Total entretecho 96,20 m²
Altura libre, del borde a la fachada norte 2,40 a 3,87 m
Ventanal norte por dúplex 3,80 x 3,40 m

La suite ocupa el entretecho, con la cama mirando al ventanal del lago, vestidor y baño; al baño se entra por el vestidor. La escalera llega por un hueco en la losa. Al frente, los dormitorios de abajo cierran con techo inclinado hasta la cubierta y sólo queda el vacío del paso, con ventana de techo. En los dúplex de punta, la suite y el baño tienen ventanas laterales.

BUSTILLO 6500

Edificio de 4 locales y 4 dúplex

Av. E. Bustillo km 6,5

San Carlos de Bariloche, Río Negro

Lote 12 · Manzana A

DC 19 · C 2 · S C · M 104

ANTEPROYECTO V8

24/09/2026

Basado en los croquis del comitente y en el catastro de 1969. Medidas del lote a confirmar con mensura. Sin relevamiento planialtimétrico. Normativa a verificar ante la Municipalidad de San Carlos de Bariloche.

PLANTA ENTRETECHO

Escala 1:100 en A2 · 1:141 en A3

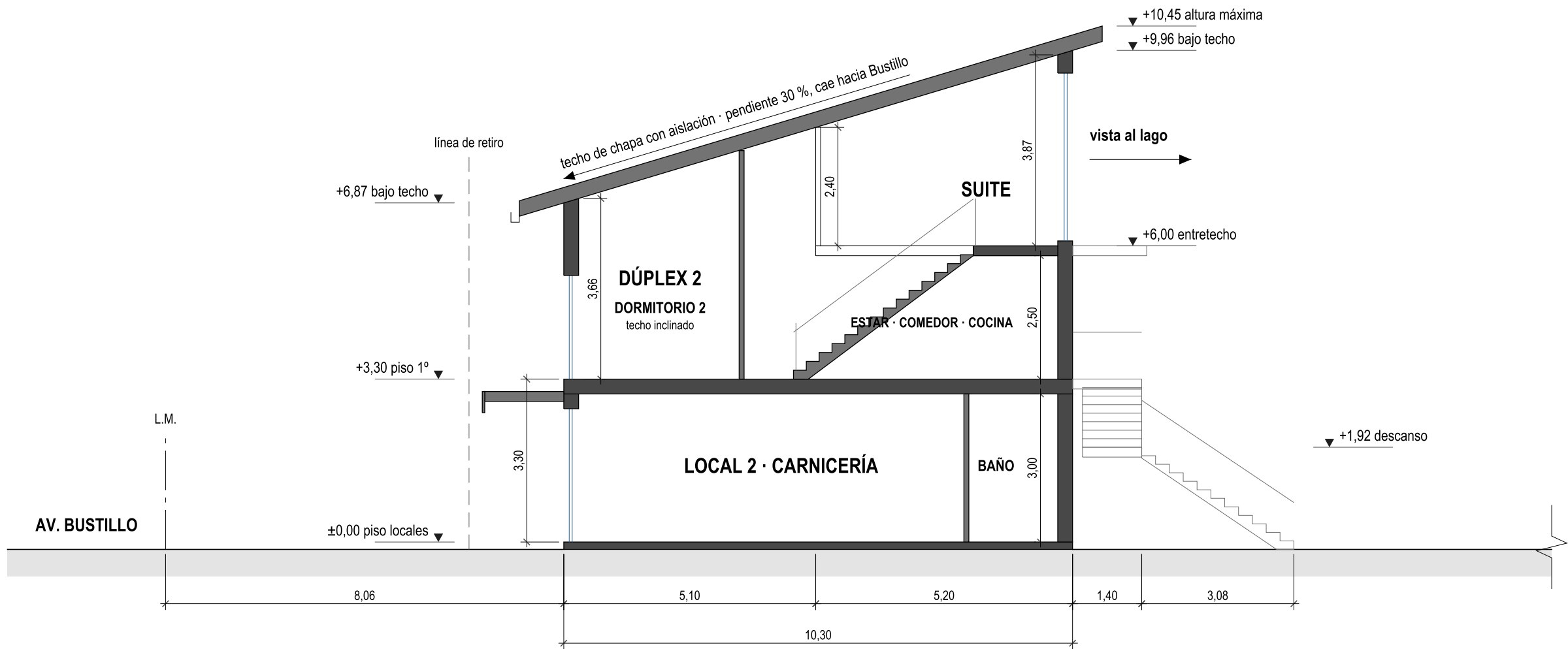


Medidas en metros

LÁMINA

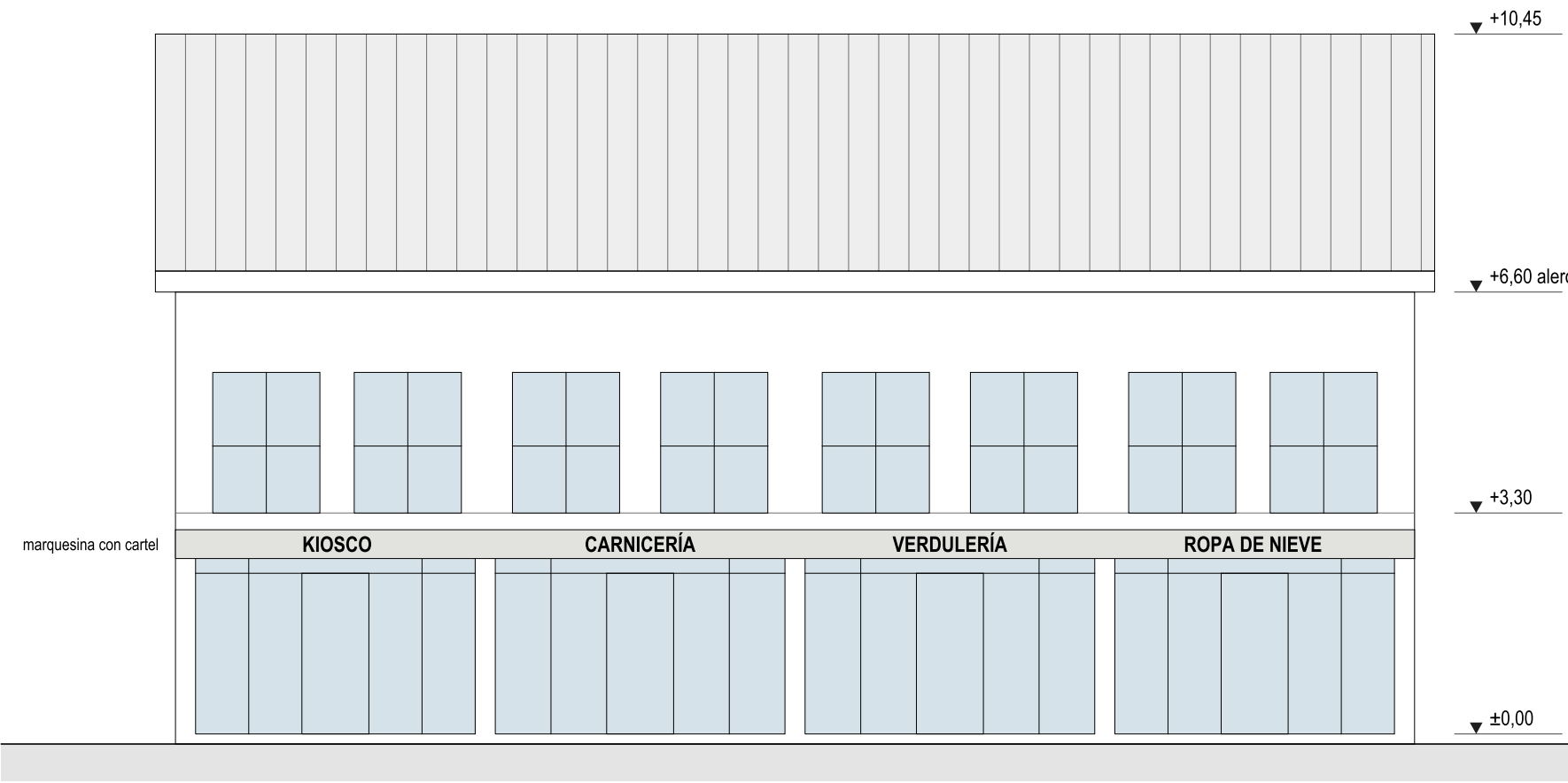
04 / 05

Bustillo 6500 - Anteproyecto v8



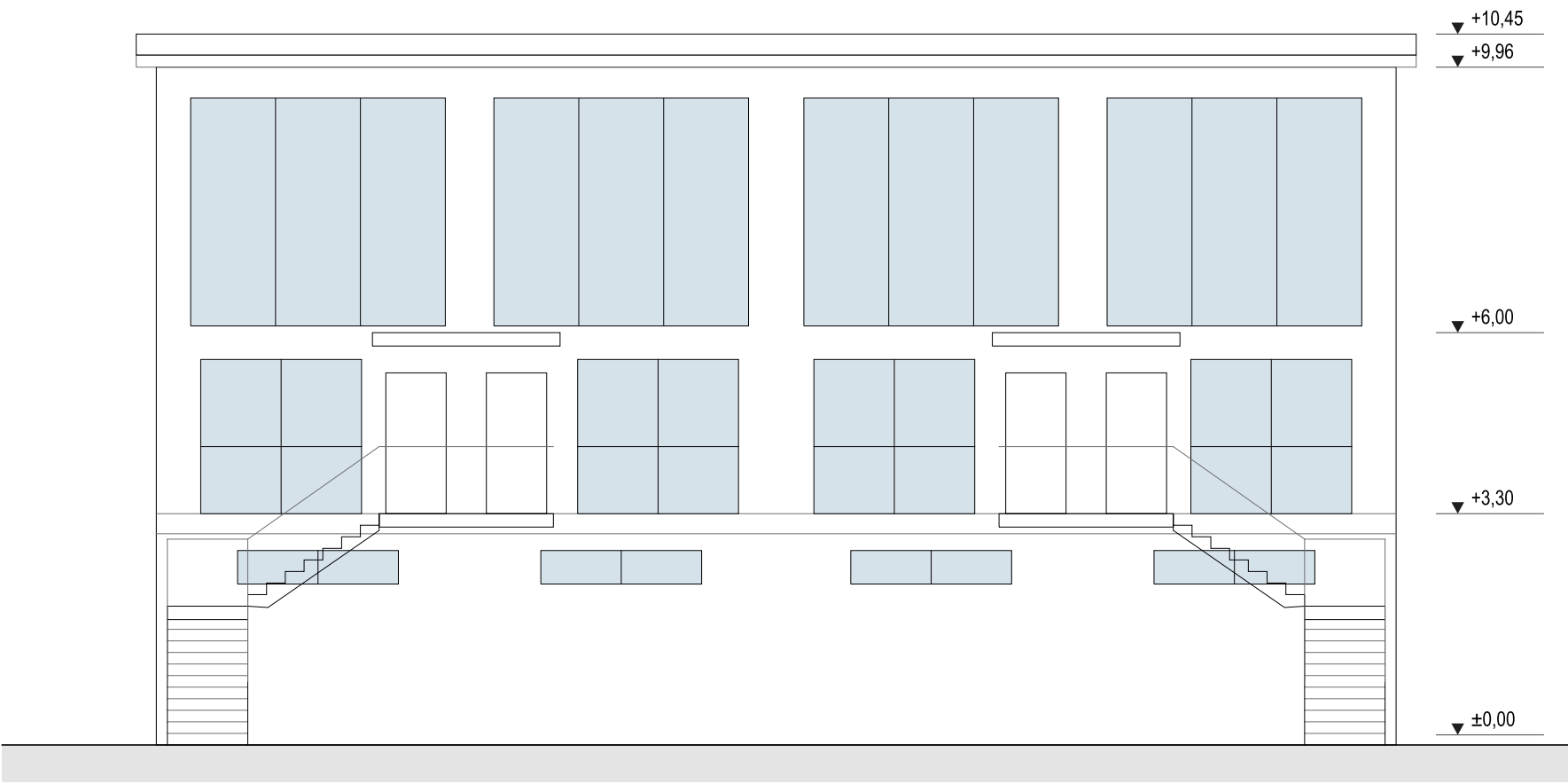
CORTE A · POR LA ESCALERA DEL DÚPLEX 2

Esc. 1:100 · mirando al oeste · medidas en metros



VISTA SUR · FRENTE A AV. BUSTILLO

Esc. 1:100 · el techo sube hacia el fondo



VISTA NORTE · HACIA EL LAGO

Esc. 1:100 · ventanales del entretecho al norte

BUSTILLO 6500

Edificio de 4 locales y 4 dúplex
Av. E. Bustillo km 6,5
San Carlos de Bariloche, Río Negro

Lote 12 · Manzana A
DC 19 · C 2 · S C · M 104

ANTEPROYECTO V8

24/09/2026

Basado en los croquis del comitente y en el catastro de 1969. Medidas del lote a confirmar con mensura. Sin relevamiento planialtimétrico. Normativa a verificar ante la Municipalidad de San Carlos de Bariloche.

CORTE A Y VISTAS

Escala 1:100 en A2 · 1:141 en A3



Medidas en metros

LÁMINA

05 / 05