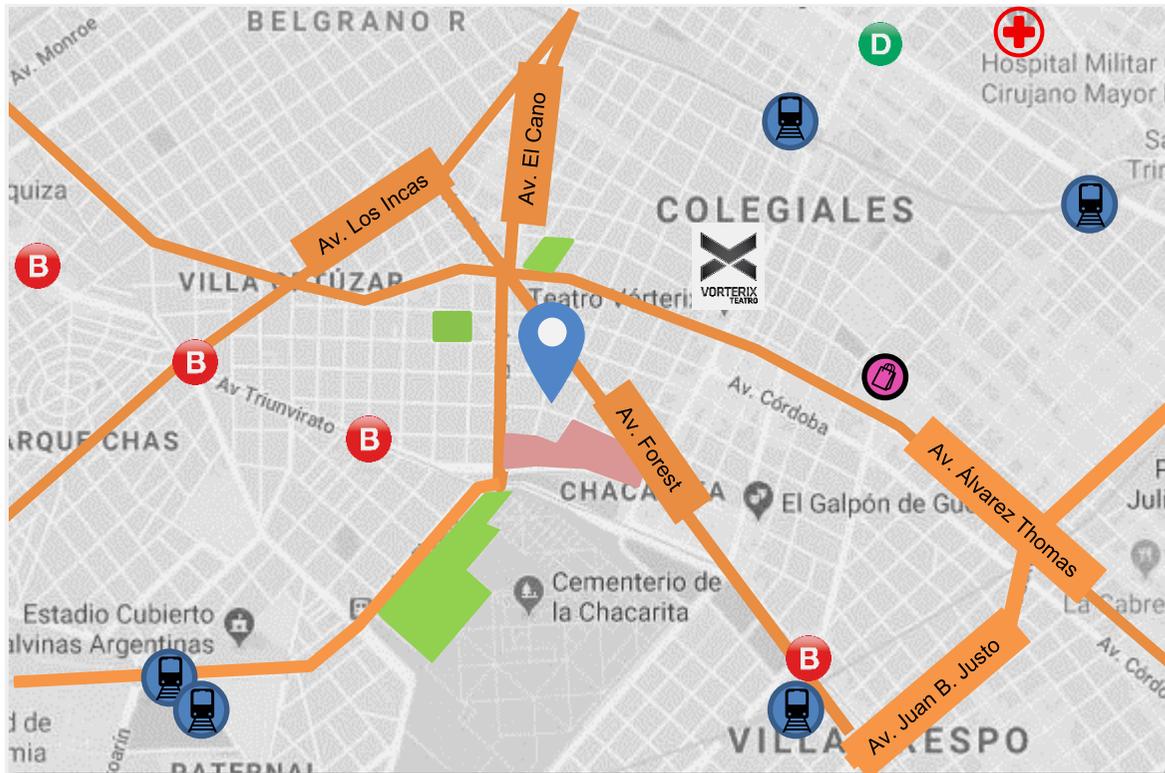




# *Edificio en block - Venta*

Roseti 1084 - CABA

# Ubicación



## REFERENCIAS

	Mercado de Pulgas		Plaza
	Hospital		Urbanización Barrio Fraga
	Subte línea D		Avenida
	Subte línea B		Roseti 1084
	Estación de tren		

# Accesibilidad

- Acceso principal por Roseti y acceso de vehículos sobre Zabala.
- A una cuadra de Av. Forest, a dos cuadras de Av. Elcano y a tres cuadras de la Av. Federico Lacroze.
- Dentro del Distrito Audiovisual, zona que ofrece beneficios fiscales y facilidades crediticias para las empresas de la industria.
- Amplia disponibilidad de medios de transporte: Ferrocarril Urquiza y subte línea B (Est. F. Lacroze).



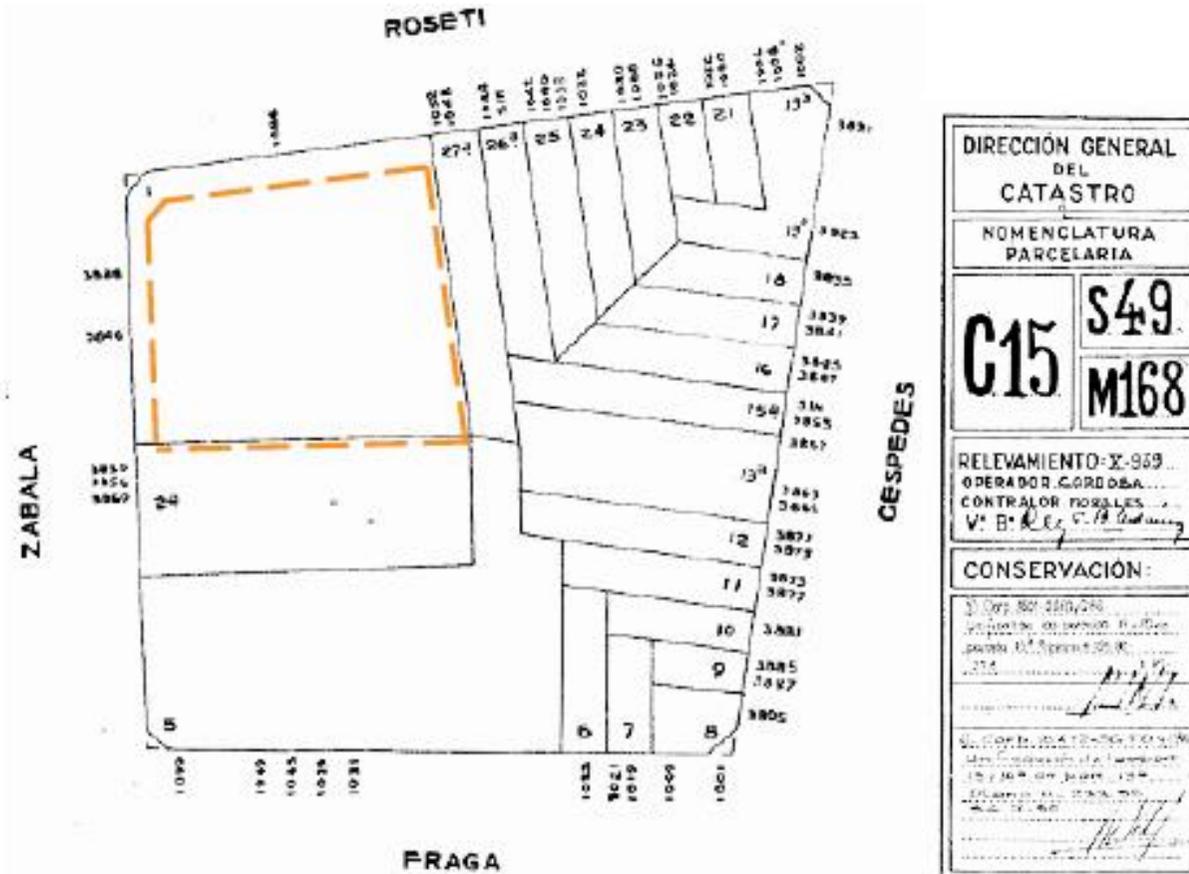
# La Propiedad

## Roseti 1084 y Zabala 3838.

El terreno está conformado por la parcela "001" de la manzana "49-168" y cuenta con una superficie de 3.595 m<sup>2</sup> según los datos relevados del sitio web del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA). La parcela tiene un frente de 50,21 mts sobre la calle Zabala 71,60 mts sobre la calle Roseti.

La parcela tiene actualmente un edificio de oficinas en funcionamiento con aproximadamente 7.500 m<sup>2</sup> construidos. El edificio fue sede del Laboratorio Merk y en los últimos años es utilizado por la Asociación de Testigos de Jehová como oficinas. El edificio existente tiene varios volúmenes que ocupan casi toda la superficie del terreno.

El proyecto tiende a revitalizar la zona, logrando una mejor utilización social de un espacio urbano consolidado. El proyecto a realizar contempla la demolición parcial de algunos volúmenes y el completamiento morfológico de la parcela de acuerdo a las pautas del proyecto de Código Urbanístico que actualmente está en tratamiento. Para ello se propone la demolición parcial, el reciclaje del edificio existente y la construcción de obra nueva destinada a vivienda y estacionamientos.



SQUINA ROSETI y ZABALA



FACHADA ZABALA

## Características Actuales

---

El edificio se encuentra operativo y en buen estado de conservación. Posee numerosas oficinas, salas de reuniones, auditorio, salas de grabaciones.

- Edificio de 8.340 m<sup>2</sup> cubiertos desarrollados en un subsuelo y cuatro plantas de oficinas.
- El terreno tiene una superficie de 3.595 m<sup>2</sup>. La parcela tiene un frente de 71,6 mts sobre la calle Roseti y 50,2 mts sobre la calle Zabala.
- Adicionalmente se podría generar una ampliación de la superficie cubierta desde los actuales 8.340 m<sup>2</sup> a 16.743 m<sup>2</sup>.
- Actualmente operativo y en buen estado de conservación. Posee numerosas oficinas, salas de reuniones, auditorio, salas de grabaciones y sanitarios en óptimo estado de mantenimiento.
- Cuenta con dos ascensores, cada uno con capacidad para 13 personas. Uno de ellos esta funcionando como montacargas.
- El sistema de agua caliente y calefacción mediante radiadores se alimenta con una caldera a gas de 500.000 kcal/h.
- Posee un grupo electrógeno de 250 KVA.
- Sistema contra incendio mediante hidrantes y mangueras alimentado desde tanque de reserva elevado

## Detalle de Superficies Actuales

---

Piso	Oficinas	SS y depósito	Sup. Total rentable
SS	-	2000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
PB	2.400 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	2.600 m <sup>2</sup>
1°	2.600 m <sup>2</sup>	-	2.600 m <sup>2</sup>
2°	850 m <sup>2</sup>	-	850 m <sup>2</sup>
3°	-	290 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>5.850 m<sup>2</sup></b>	<b>2.490 m<sup>2</sup></b>	<b>8.340 m<sup>2</sup></b>

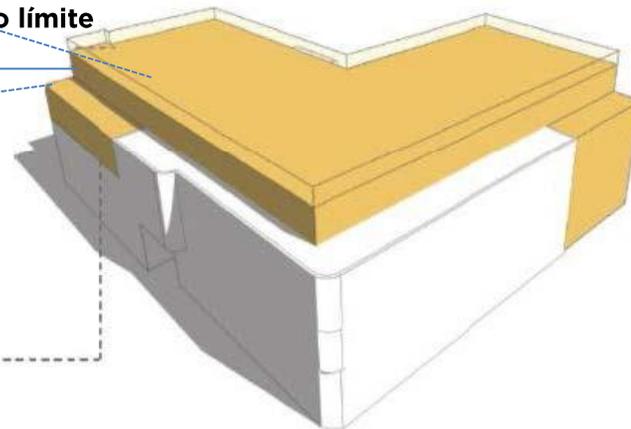
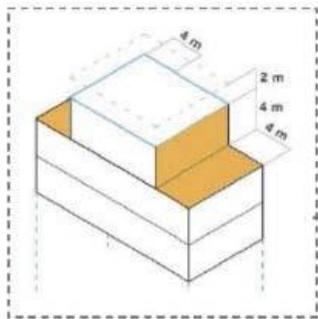
# El Proyecto

El proyecto a realizar contempla la demolición parcial de algunos volúmenes y el completamiento morfológico de la parcela de acuerdo a las pautas del proyecto de Código Urbanístico que actualmente están en tratamiento. Para ello se propone la demolición parcial, el reciclaje del edificio existente y la construcción de obra nueva destinada a vivienda y estacionamientos.

## Elementos construibles sobre plano límite

Retiro 4 mts.

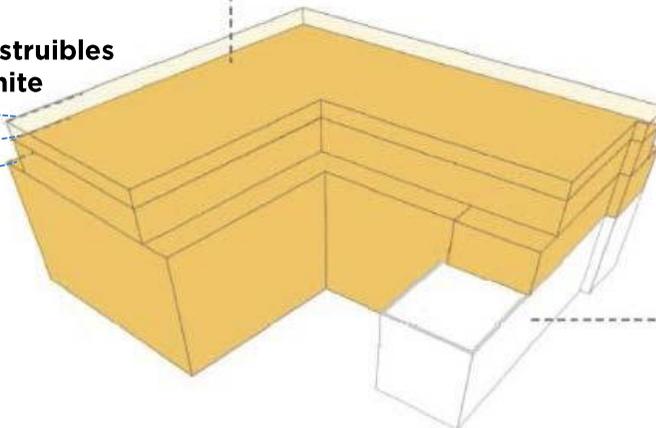
16,50 mts.



## Elementos construibles sobre plano límite

Retiro 4 mts.

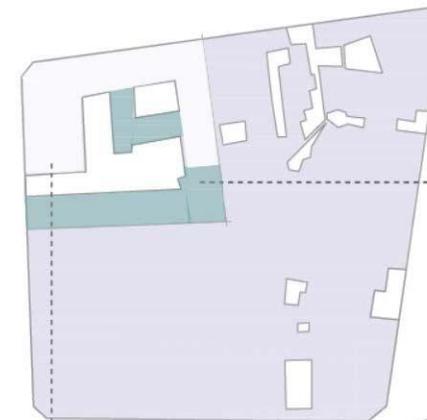
16,50 mts.



UNIDAD DE SUSTENTABILIDAD DE ALTURA MEDIA

EDIFICIO PREEXISTENTE A RECICLAR

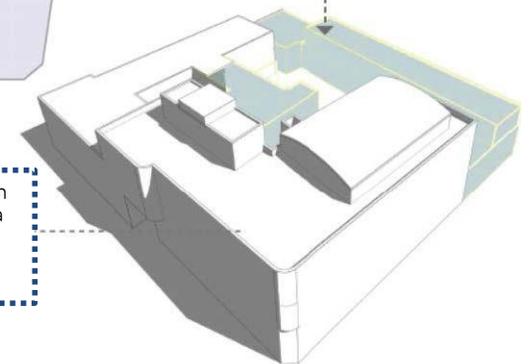
Edificio preexistente a reciclar



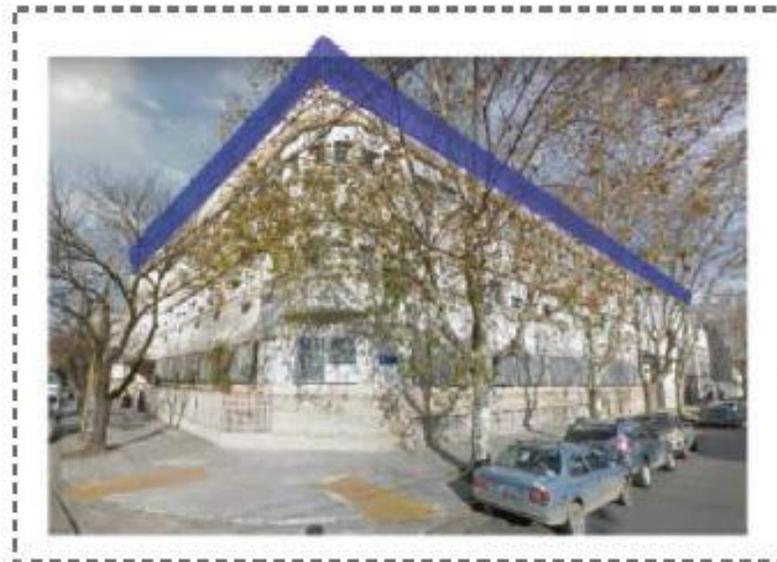
EDIFICIO PREEXISTENTE A RECICLAR

SUPERFICIE A DEMOLER

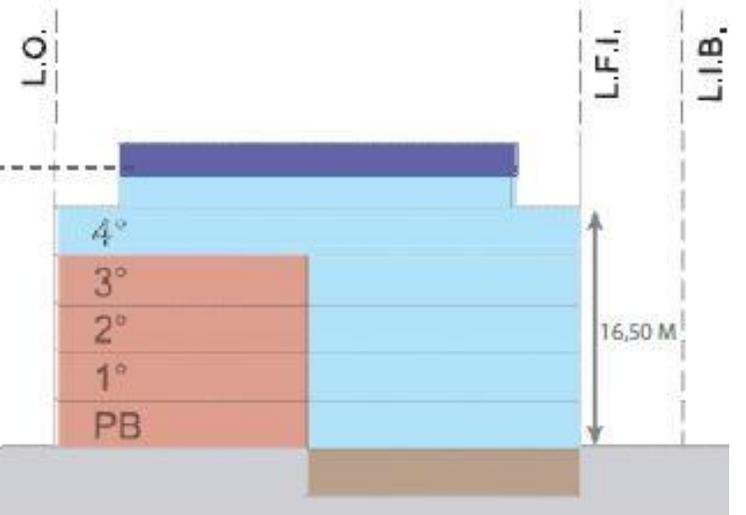
Edificio preexistente en buen estado de conservación para ser reutilizado. Sobre él se construirán unidades de vivienda.



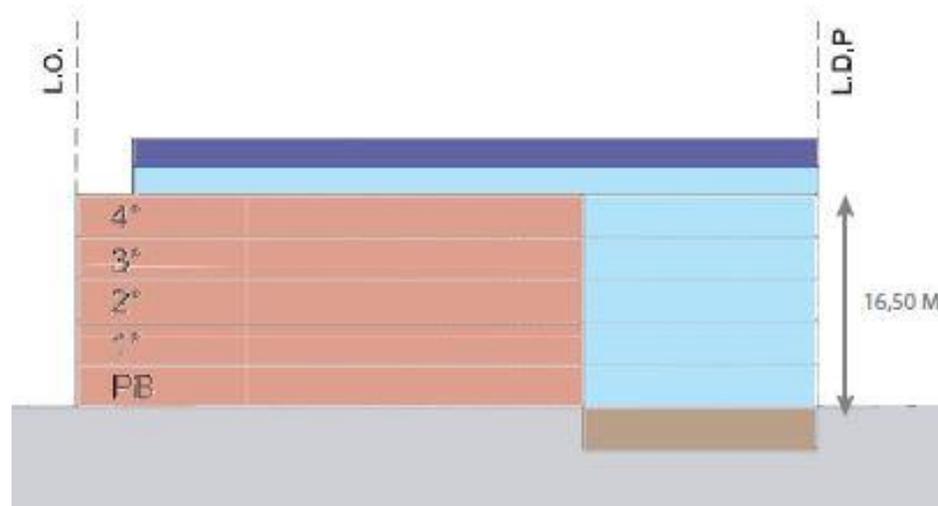
# El Proyecto



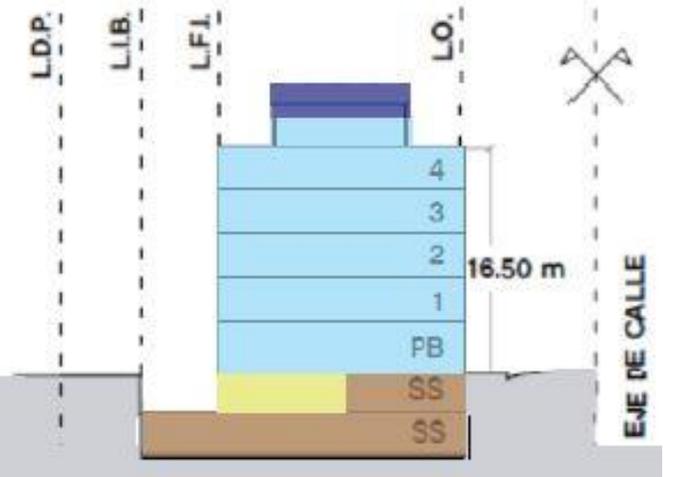
CORTE A-A  
Calle Roseti



CORTE B-B  
Calle Roseti

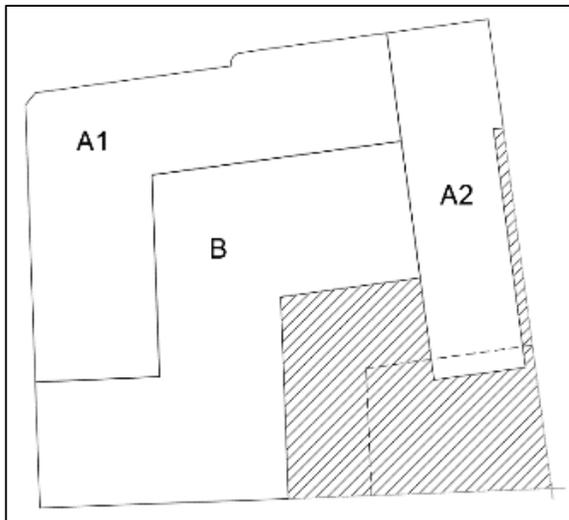
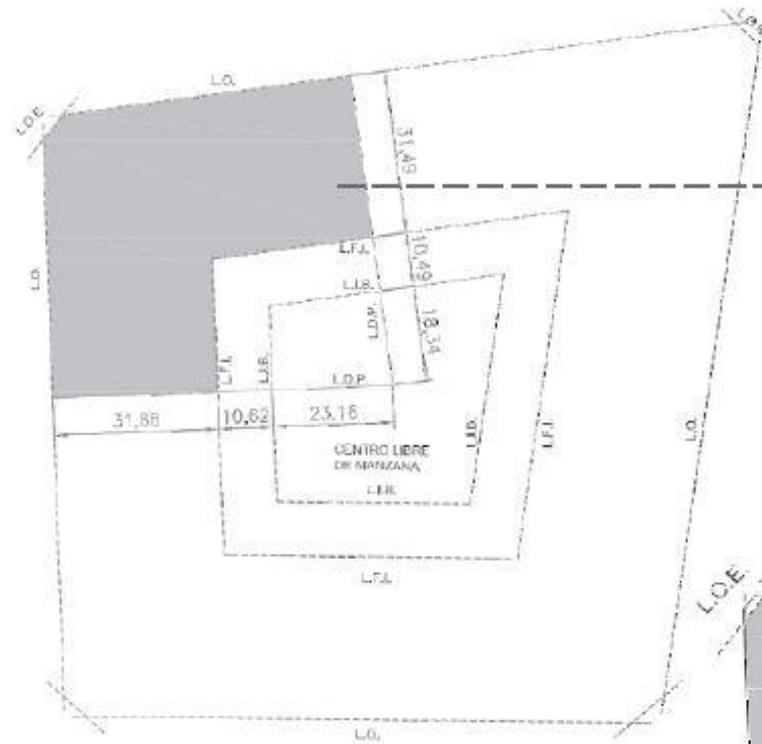


CORTE C-C  
Calle Zabala



# Proyecto

- Edificio preexistente a reciclar
- Superficie a construir



	A1	A2	B	TOTAL
2SS			1234,68	1234,68
1SS	1017,26	547,83	1234,68	2799,77
PB	1017,26	547,83	1234,68	2799,77
1	1017,26	547,83	1234,68	2799,77
2	1017,26	391,78	1234,68	2643,72
1Retiro	891,99	365,49	1202,60	2460,08
2Retiro	732,83	291,57	981,22	2005,62
<b>TOTAL</b>	<b>5693,86</b>	<b>2692,33</b>	<b>8357,22</b>	<b>16743,41</b>

- Existente a reciclar
- Nueva a construir

# Fotos Actuales



*Ingreso y recepción por calle Roseti*

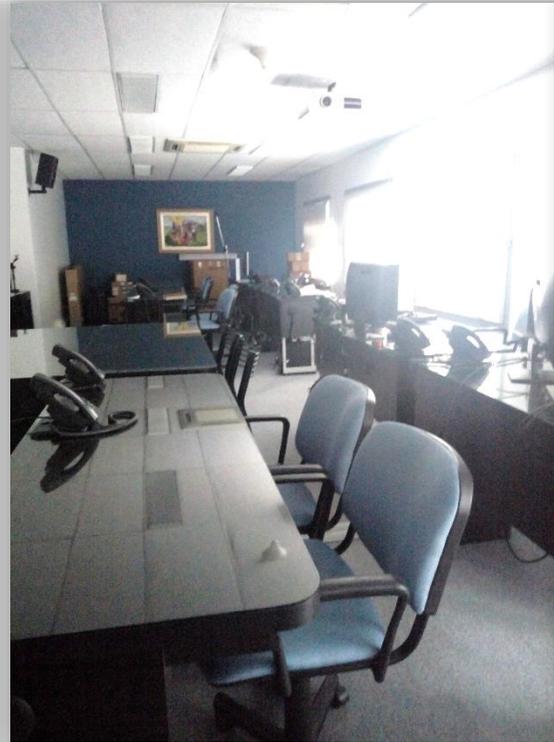


*Ingreso por calle Zabala*



# Fotos Actuales

---

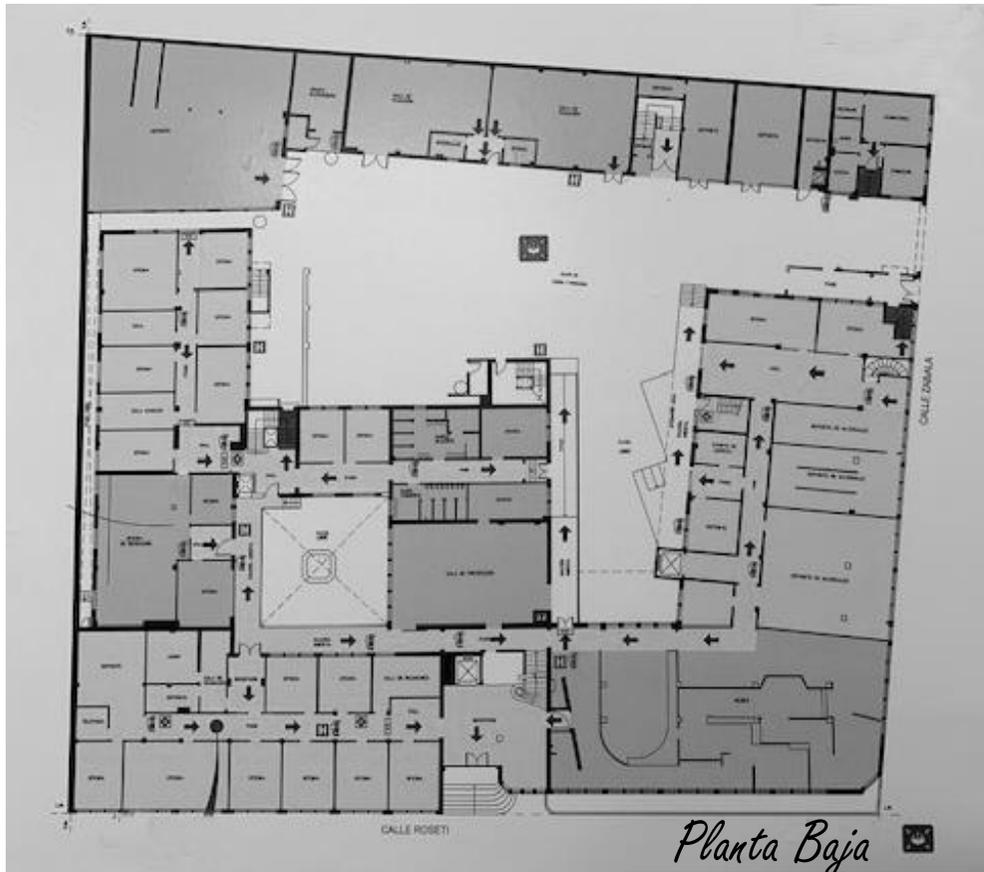


# Fotos Actuales

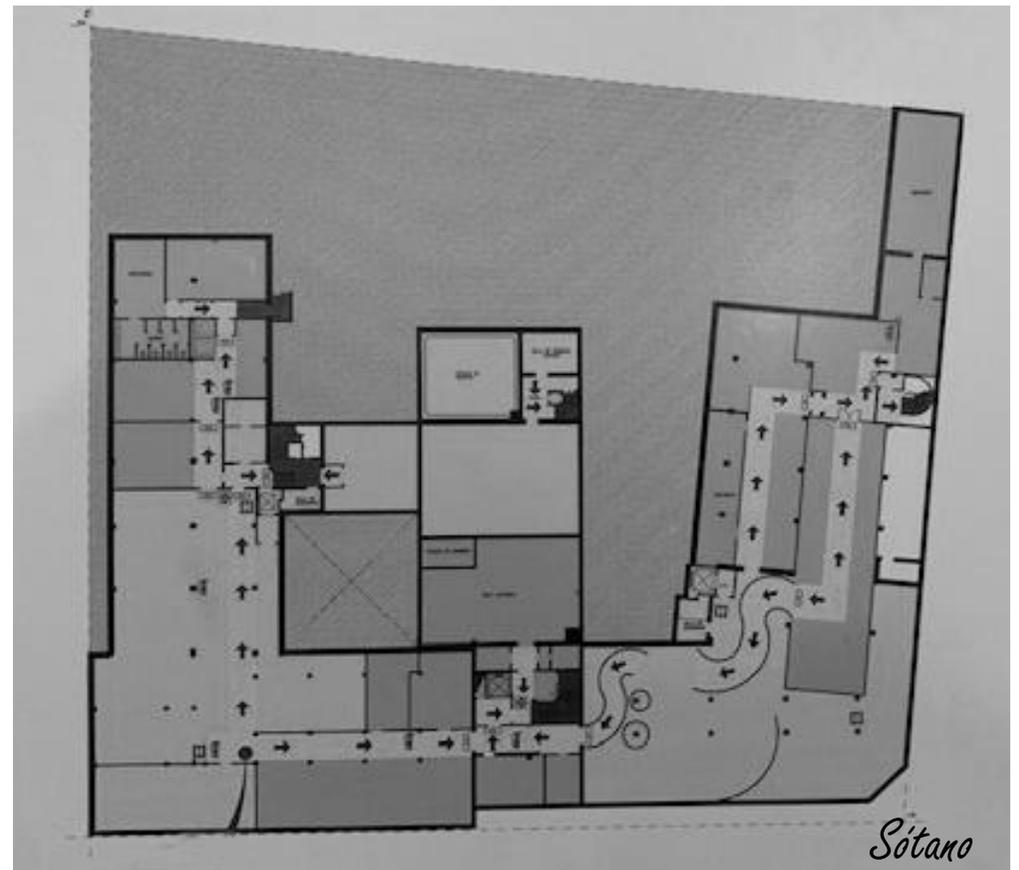


Grupo electrógeno

# Planos

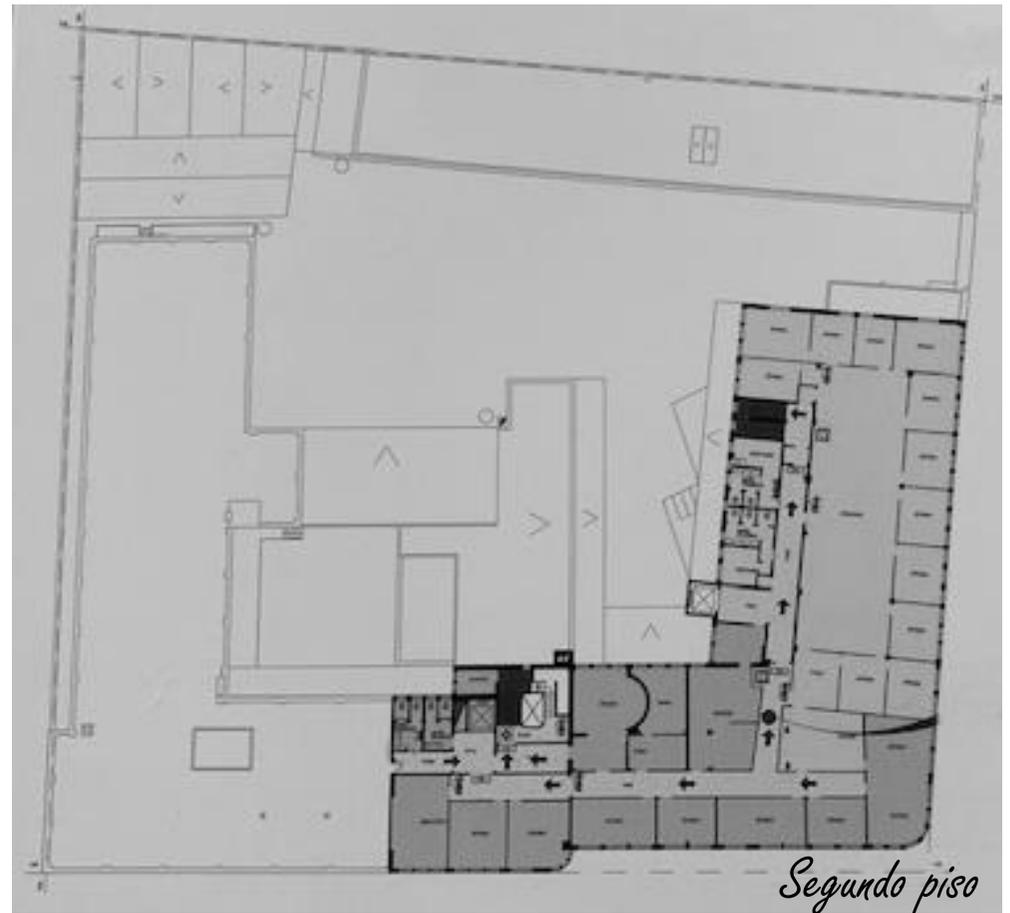
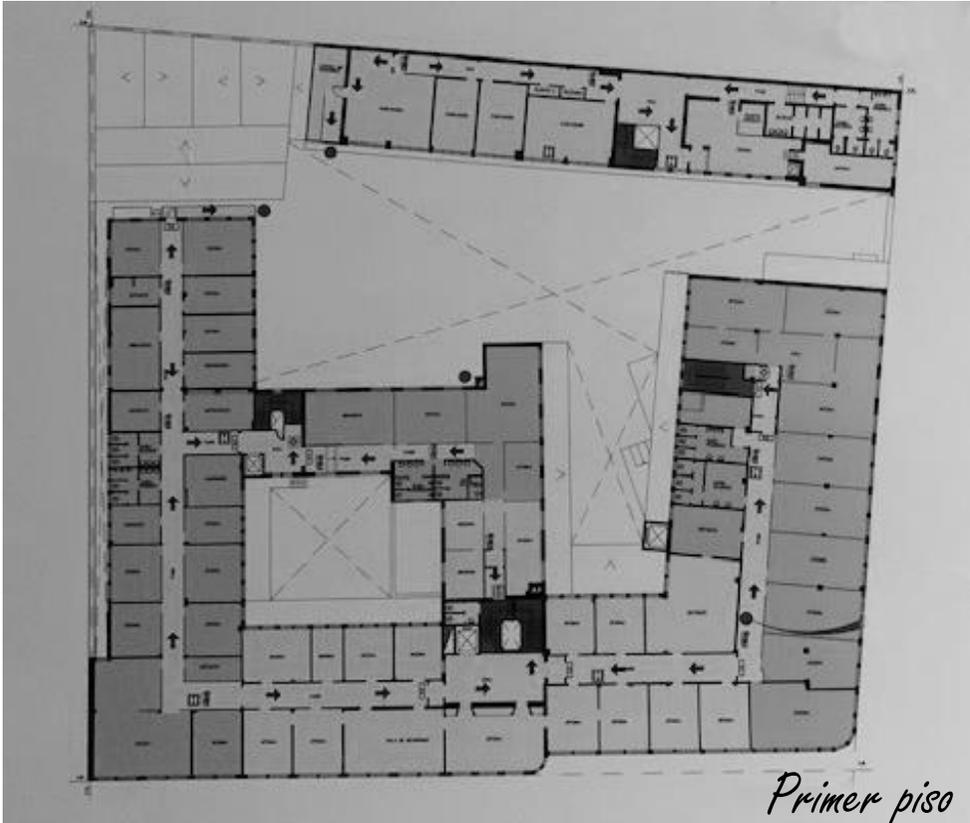


*Planta Baja*



*Sótano*

# Planos





**CUSHMAN &  
WAKEFIELD**

(54 11) 5555 – 1111

Carlos Pellegrini 1163, 6° piso, CABA

[argentina@sa.cushwake.com](mailto:argentina@sa.cushwake.com)

[www.cushmanwakefield.com.ar](http://www.cushmanwakefield.com.ar)