

Dg77+C5

Proyecto y Dirección:
Proyecto: 2025 / Ejecución: 2026 – 2028

El proyecto se implanta sobre un lote de geometría particular en pleno centro de la **Ciudad de La Plata** con salida a dos calles. El diseño adopta la tipología de claustro de manzana urbana, liberando al máximo el centro del lote para consolidar patios de aire y luz que garantizan excelentes condiciones de habitabilidad, ventilación cruzada y luminosidad natural.



Las fachadas se acoplan morfológicamente al entorno urbano y a las preexistencias de edificios vecinos en altura. La estética propone una serie de esquemas simétricos continuos, donde destacan los balcones de geometría cuadrada y calada, rematados en los niveles superiores por un travesaño calado de hormigón visto.

1. Organización del Conjunto por Torres



Torre Calle 5 (entre 45 y Dg. 77)

- Tipología de bloque: Edificio entre medianeras consolidadas estructurado en dos bloques independientes, articulados por el núcleo de circulación vertical (escaleras y ascensor de 6 paradas).
- Distribución: 9 niveles con 15 departamentos (2 unidades por planta con orientación frente y contrafrente).
- Ventilación y Amenities: Incorpora un patio de aire y luz exclusivo para cocinas. Aloja el SUM cubierto en el contrafrente del 8.º piso, equipado con parrilla y expansión.



Torre Diagonal 77 (entre 5 y 45)



- Tipología de bloque: Se propuso un Edificio continuo sobre una arteria de alto tránsito. El núcleo de circulación vertical se proyectó sobre la línea municipal para liberar y optimizar la distribución de las cocheras inferiores.



- Remate del bloque: Manteniendo la misma estética los balcones de cada unidad funcional, se caracterizan por su relación cuadrada y calada que permite visuales al entorno.



- Distribución: 9 niveles con 24 departamentos (3 unidades por planta, todas al frente con balcón propio).



- Amenities: Aloja un segundo SUM semicubierto con parrilla ubicado en la terraza.

2. Logística Vehicular y Estacionamiento



El complejo resuelve la demanda de estacionamiento en la zona mediante un sistema integrado de 23 cocheras, cumpliendo con la obligatoriedad del 60% exigido por los indicadores urbanísticos:

- Planta Subsuelo (-1.50 m): 11 cocheras cubiertas con ventilación natural directa hacia la fachada.
- Planta Superior (+1.50 m): 8 cocheras cubiertas y 3 descubiertas. Funciona en el centro del lote como el patio de aire y luz principal.



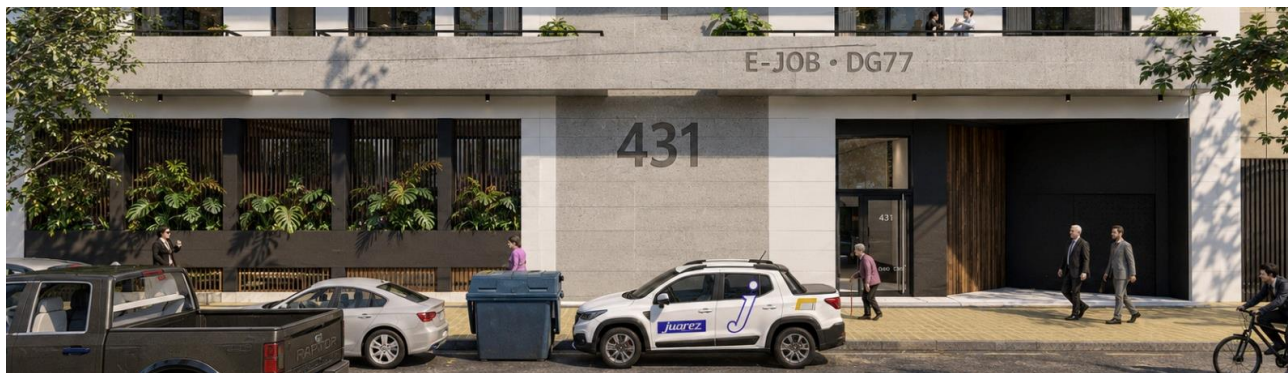
- Nivel Vereda (0.00 m): Hall de acceso peatonal diferenciado y 1 módulo de cochera cubierta adaptado para personas con discapacidad s/ la línea municipal de Calle 5.



- Operatividad: Ambos niveles vehiculares se vinculan mediante una rampa móvil vehicular homologada.



El acceso y egreso vehicular se realiza exclusivamente por Diagonal 77.



3. Tipologías y Cuadro de Superficies

Para maximizar el confort lumínico respecto a las construcciones linderas, la primera planta residencial se eleva a 4.50 metros del nivel de vereda. Las unidades se dividen en monoambientes y departamentos de 2 ambientes.

Planta / Unidad Distribución y Superficies

Planta Tipo (1.º al 7.º Piso)

5 dptos/planta

- Depto A (Torre C5): 2 amb | 50.00 m² cub. + 9.90 m² balcón.
- Depto B (Torre C5): 2 amb | 50.00 m² cub. + 9.90 m² balcón.
- Depto A (Torre Dg 77): 2 amb | 51.60 m² cub. + 11.00 m² balcón.
- Depto B (Torre Dg 77): Monoamb | 38.20 m² cub. + 6.20 m² balcón.
- Depto C (Torre Dg 77): 2 amb | 49.80 m² cub. + 6.70 m² balcón.

Piso 8vo. (4 dptos por planta)

- Torre C5: 1 unidad (Depto 8A de 50.00 m² + 9.90 m² balcón al frente) y el SUM cubierto al contrafrente.
- Torre Dg 77: 3 unidades (8A, 8B y 8C con las mismas superficies de la planta tipo).

Planta Azotea Terraza de uso común accesible y cuarto de encargado.

4. Especificaciones Técnicas y Terminaciones

- Estructura: Pozos romanos de hormigón pobre, cilindros estructurales, columnas, vigas y losas llenas de hormigón armado según cálculo.
- Albañilería: Muros exteriores de ladrillo cerámico hueco del 18 con revestimiento plástico impermeable texturado en las fachadas y buñas de corte. Divisiones interiores en ladrillo del 8 y 12 con revoque grueso y enduido de yeso.



- Carpinterías: Ventanas de aluminio blanco de media prestación con contramarco. Acceso al palier principal en vidrio templado Blindex. Puertas interiores enchapadas en cedro.
- Pisos y Revestimientos: Porcelanato o granito en hall de acceso. Interiores con cerámicos Cotto Marfil o similar. Balcones en cerámico rugoso de alto tránsito. Escaleras de cemento alisado.

- Instalaciones: Distribución de agua por termofusión (IPS), desagües en polipropileno con O-ring, gas en Epoxi. Preinstalación de cañerías vacías para telefonía, TV y calefacción central (no incluye terminales, radiadores ni caldera).
- Equipamiento: Cocinas con mesada de granito gris mara, bacha doble, muebles bajo mesada a medida y artefacto de cocina de 4 hornallas (Escorial). Baños con sanitarios Ferrum (Florenia) y grifería FV (Allegro).



En los frentes, de ambas calles, se pueden observar la composición de elementos unificando los criterios de diseño.



Promueve y Vende en forma exclusiva:



Martillero Responsable: Nicolas A. Juarez Ocampo. Equipo de ventas: Joaquín Juarez Ocampo, Manuel Juarez Ocampo, Federico Vivas Gil, Joaquín Zubizarreta y Francisco Fernández.

5. Encuadre Comercial y Formas de Pago

- Modalidad Dólares: Anticipo del 30% del valor de la unidad y saldo financiado en 48 cuotas fijas, iguales y consecutivas.
- Modalidad Pesos (Consortio al Costo): Anticipo del 30% y saldo en 48 cuotas mensuales ajustables por el índice CAC. Al cierre de obra se realizará el balance contable final para liquidar diferencias de materiales.
- Gastos e Impuestos a cuenta exclusiva del comprador:
3% de integración al Consorcio en concepto de Honorarios profesionales Martillero.
Gastos de escrituración de parte indivisa. Escribanía Designada.
Conexiones de servicios (Luz, Gas, ABSA)
Proporcional de Plano de PH de PH.



Se puede observar como ambas fachadas se adaptan al entorno.



Por último, desde este punto de vista, se observa la planta de cocheras en +1.50 m, es el patio de aire luz de la propuesta.



Observaciones:

1. Al final de la obra de realizará el cierre contable y el Consorcio absorberá en las partes pactadas dichas diferencias y se consideraran como ajustes de obra, en caso que la forma de pago sea en pesos.
2. Incluye muebles modulados bajo mesada estándar de cocina.
3. No están computados los interiores de placares ni picaportes.
4. Los ítems de yesería, como materiales y mano de obra de pintura se presupuestaron según plano, podrán variar al ser actualizado en el momento de iniciar esas etapas y se considerarán como ajustes de obra, en caso que la forma de pago sea en pesos.
5. Incluye cocina artefacto. No incluye calderas ni radiadores.
6. Los valores de mano de obra estarán sujetos a modificaciones según valores UOCRA, de acuerdo a la forma de pago.
7. Se dejará prevista la instalación de las cañerías de teléfono y de TV, sea por cable, satelital o antena, NO incluyendo los terminales ni los cables de la instalación.
8. El certificado de luz residencial, el de gas y ABSA, las conexiones y los correspondientes medidores correrán por cuenta en su totalidad por los comitentes o compradores.
9. No están incluidos gastos de escrituración del lote antes del inicio del emprendimiento ni costos de Reglamento de Copropiedad y Administración y Adjudicación que serán asumidos por los consorcistas.
10. Los impuestos de Rentas, inmobiliario, ABSA, etc no están incluidos durante el período de obra, pero si estarán pagos al día por el dueño del lote del inicio de las obras.
11. Junto a la firma de la escritura de la parte indivisa se firmará el contrato de

construcción como complemento de escritura.

12. Los Arquitectos responsables y el Administrador designado se reservan el derecho de cambiar los revestimientos, grifería, artefactos de cocina según disponibilidad en el mercado, siempre manteniendo calidad similar o superior.

13. La provisión de ascensores tendrá un ajuste al cierre de la obra debido a ajustes de mano de obra.

14. No contempla los artefactos de iluminación de los espacios comunes. Serán asumidos en partes iguales todas UF.