

# CANDONGA VILLA SERRANA

UNA SUMA DE HISTORIA Y NATURALEZA



# EL MÓDULO INMOBILIARIO: CANDONGA VILLA SERRANA

Siguiendo el espíritu de mantener los valores históricos y naturales y entendiendo que hay en ellos un potencial de aprovechamiento urbanístico, educativo, recreativo y turístico, es que surge la idea de un proyecto de parcelamiento y poblamiento inteligente del espacio, Candonga Villa Serrana.

El proyecto inmobiliario se sustenta en las dos vías conceptuales que han guiado el proceso de reconstrucción del Rosario de Estancia Santa Gertrudis: de la conservación del patrimonio histórico y la preservación del patrimonio natural. Todo el ámbito alberga un pedazo de la historia viva de Córdoba y debe desplegarse de la manera más armónica, con el más alto compromiso ecosustentabilidad y un comportamiento responsable.

La Villa es el complemento del proceso de reconstrucción de la Estancia del Rosario, le agrega valor; ambos espacios territoriales se dinamizan, interactúan. Están bien definidos, no se confunden, cada uno tiene su propia personalidad territorial y urbanística.



El predio, de 150 hectáreas, dispone de una topografía ideal para loteo serrano y sus suaves colinas ofrecen inmejorables vistas para la construcción de viviendas que armonicen con el espacio.

El Río San Vicente bordea el sector norte del predio, otorgándole una singular belleza natural y el área, en su conjunto, posee un especial microclima que favorece el desarrollo de una variada flora y fauna autóctona, cuidadosamente protegida.

El proyecto contemplaba, en su versión original, un total de 308 lotes residenciales de una superficie mínima de 1700 m2 y una superficie promedio de 2750 m2. Esta visión ha ido mutando y hoy se favorece la presencia de menos propietarios con estímulos varios para que incorporen terrenos linderos, ampliando la superficie de tenencia.





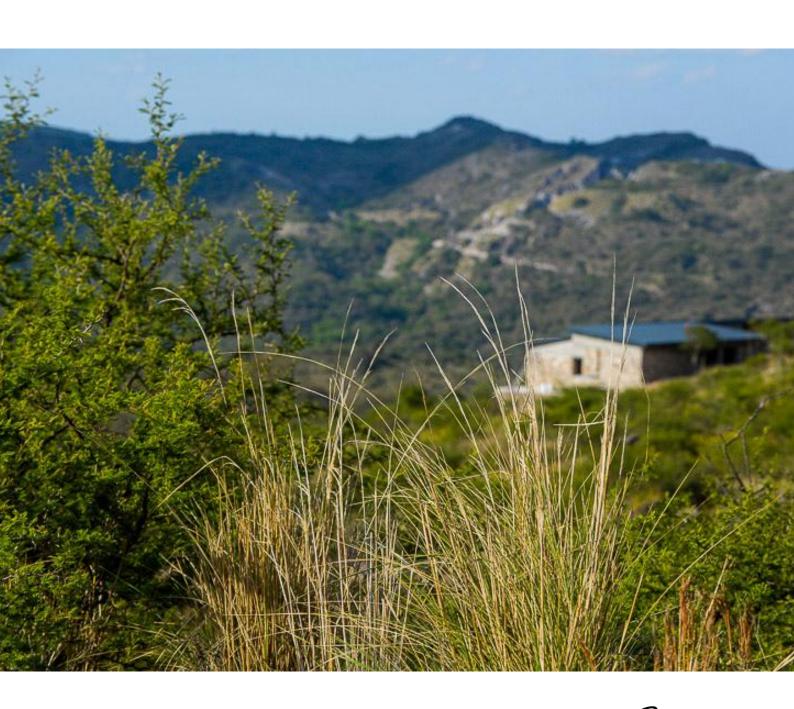




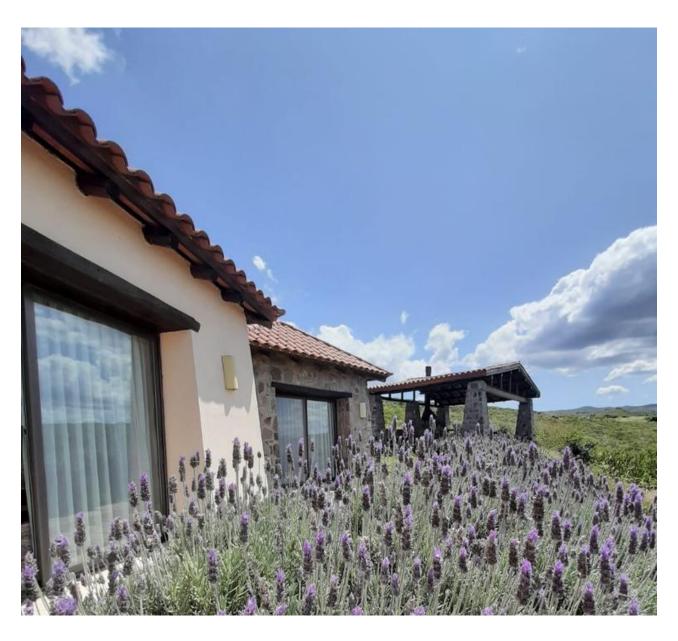


#### **OBJETIVO URBANÍSTICO**

Candonga Villa Serrana tiene como objetivo albergar a las familias que buscan un lugar de solaz y esparcimiento, propicio para el encuentro, comprometidas con el respeto por la naturaleza y la cultura. El emprendimiento se sintetiza en lotes extensos, construcción no agresiva y preservación de vistas que despliegan un encantador paisaje serrano.











#### PREMISAS DEL PROYECTO

- 1- Candonga Villa Serrana ha sido proyectada, originalmente, en tres etapas.
- 2- Si bien su construcción y desarrollo está previsto en un marco temporal extenso, fue concebido bajo el concepto de unicidad, previendo desde su inicio el curso esencial del desarrollo total del proyecto.
- 3- El diseño del proyecto, sus viviendas y las instalaciones anexas o vinculadas serán ejecutadas bajo el criterio de la "arquitectura sustentable" con lo que procura aprovechar los recursos naturales de tal modo que minimicen el impacto ambiental de las construcciones sobre el medio ambiente y sus habitantes.
- 4- Los lotes, en su definición original, varían en su superficie de 1.700 m2 a 4.000 m2. El diseño de parcelamiento, tiene la particularidad de conservar e integrar estas nuevas viviendas al paisaje natural y cultural, compartiéndolo con los visitantes externos. Para garantizar este concepto, un Reglamento de Construcción admitido por los propietarios, lo asegura.



- 5- Existen espacios verdes no vinculados a lotes por un total de 70 has. que superan en exceso las condiciones que fijan las normas, en orden de preservar el paisaje, los monumentos históricos y el aprovechamiento de la naturaleza. Este espacio territorial está establecido en un acuerdo patriótico suscripto entre la Comisión Nacional de Museos y Monumentos Históricos y Ticupil S.A.
- 6- Además, el proyecto contempla la eventual construcción de alojamientos turísticos pequeñas hosterías y/o conjuntos habitacionales que se agregan a la oferta turística.
- 7- Reglamento constructivo. Este Reglamento, único en su tipo, prevé restricciones constructivas -FOS y FOT-, materiales a utilizar, planes de reforestación, colores de los techos, etc. que garantizan los objetivos preestablecidos, sin quitar al propietario la libertad de diseñar su casa en el marco de una geografía compartida y mutuamente respetuosa.











#### **INFRAESTRUCTURA**

- 1- Red vial: Calles de tierra compactada, ornamentadas con obras de arte diseñadas en consonancia a la arquitectura definida. En donde sea necesario se reforzará con banquinas construidas de cemento y piedra.
- 2- Agua corriente de fuente propia distribuida por instalaciones subterráneas y distribución propia con posibilidad de tercerizarla.
- 3- Energía eléctrica con instalaciones subterráneas, provistas por el desarrollador y a ser administradas por la Cooperativa de Agua y Servicios Públicos de Agua de Oro.
- 4- Gas, mediante instalación de zepelín.
- 5- Tratamiento de efluentes cloacales con plantas especialmente diseñadas para posibilitar su reutilización para riego.

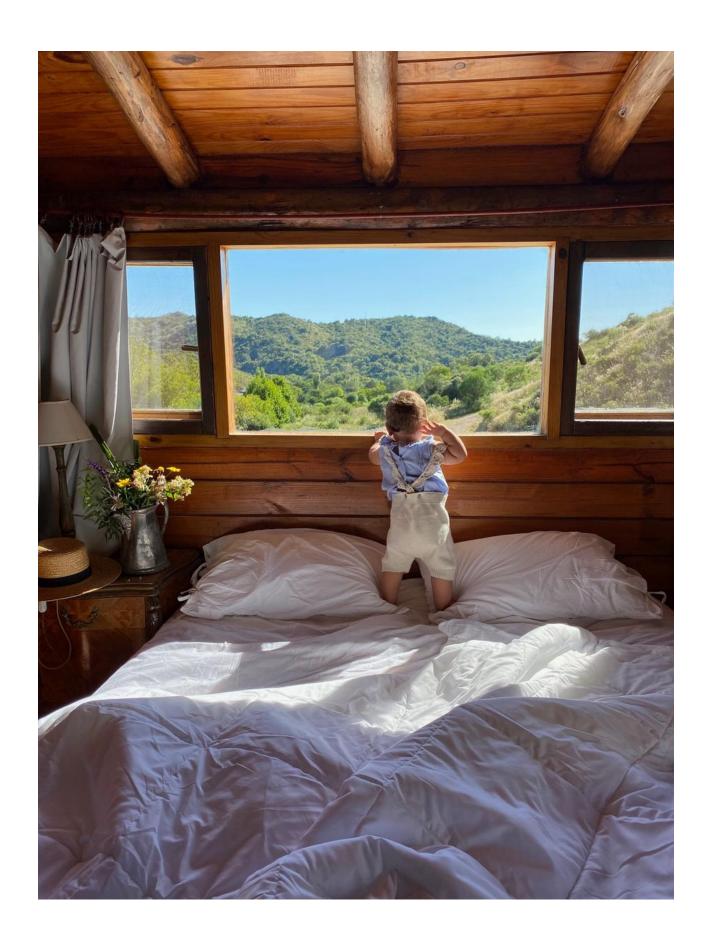


#### **SERVICIOS**

- 1- Seguridad: Vigilancia las 24 hs., alambrado o pirca perimetral y control de acceso.
- 2- Internet y señal de celular provista por WISAT. Cada propietario deberá formalizar y ampliar su servicio mediante un contrato individual con la empresa proveedora.
- 3- Recolección, traslado y deposición de residuos sólidos mediante convenio con la Comuna del Manzano.









# LOTES, CANTIDAD Y UBICACIÓN

	MACROLOTE I				
	Vendidos	Disponibles	Total	Manzana	
	14	7	21	9	
	4	0	4	12	
	12	15	27	14	
	9	3	12	15	
	2	0	2	16	
	11	14	25	19	
	6	0	6	20	
	1	7	8	23	
Total	59	52	111		

	MACROLOTE II				
	Vendidos	Disponibles	Total	Manzana	
	1	10	11	12	
		14	14	15	
		12	12	16	
	1	10	11	20	
	3	7	10	23	
		4	4	18	
		21	21	22	
Total	5	78	83		

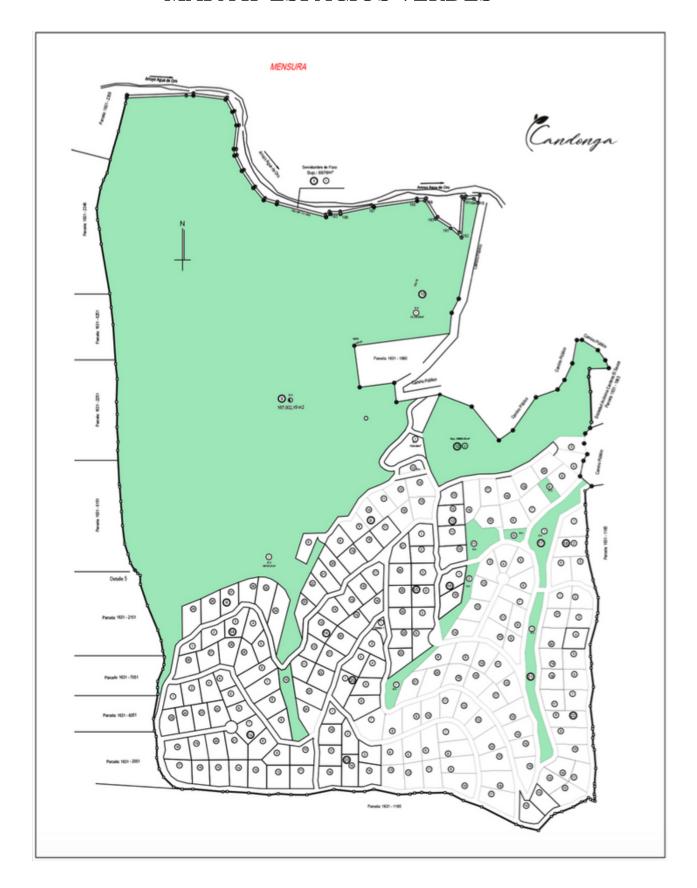


#### MAPA I: LOTES DE LAS ETAPAS I Y II



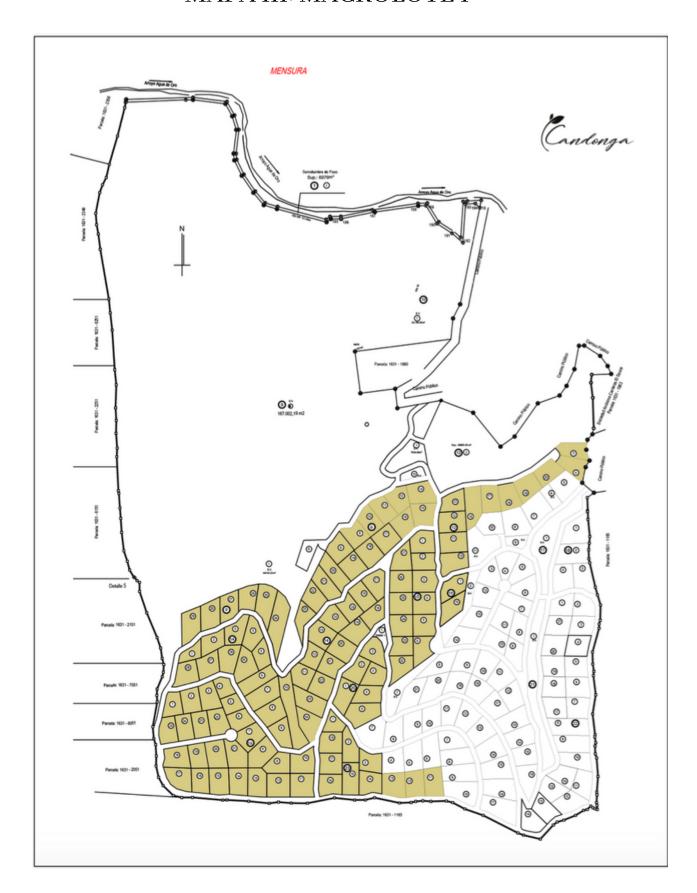


#### MAPA II: ESPACIOS VERDES



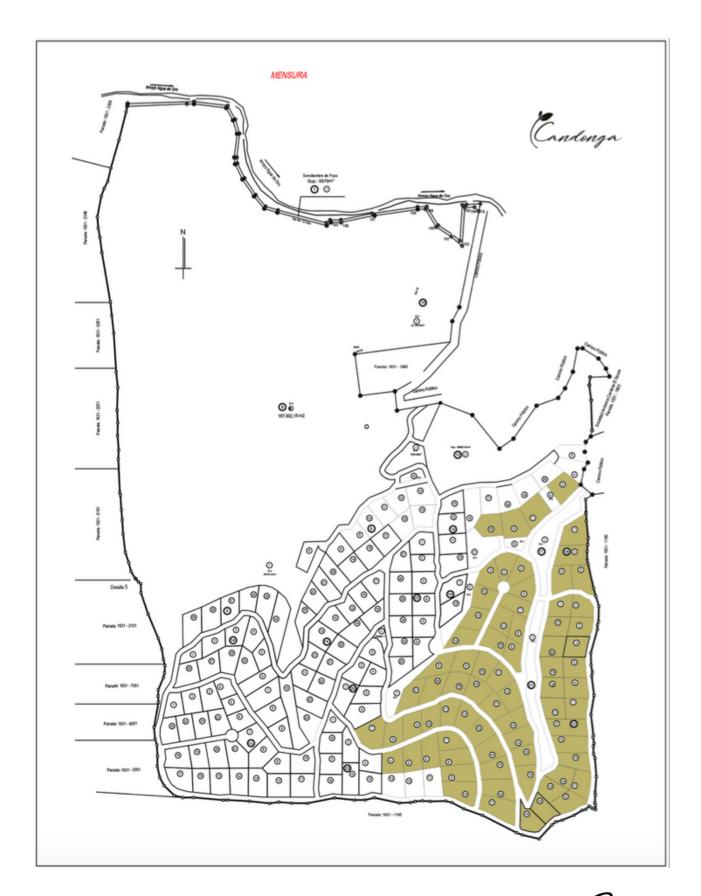


#### MAPA III: MACROLOTE I



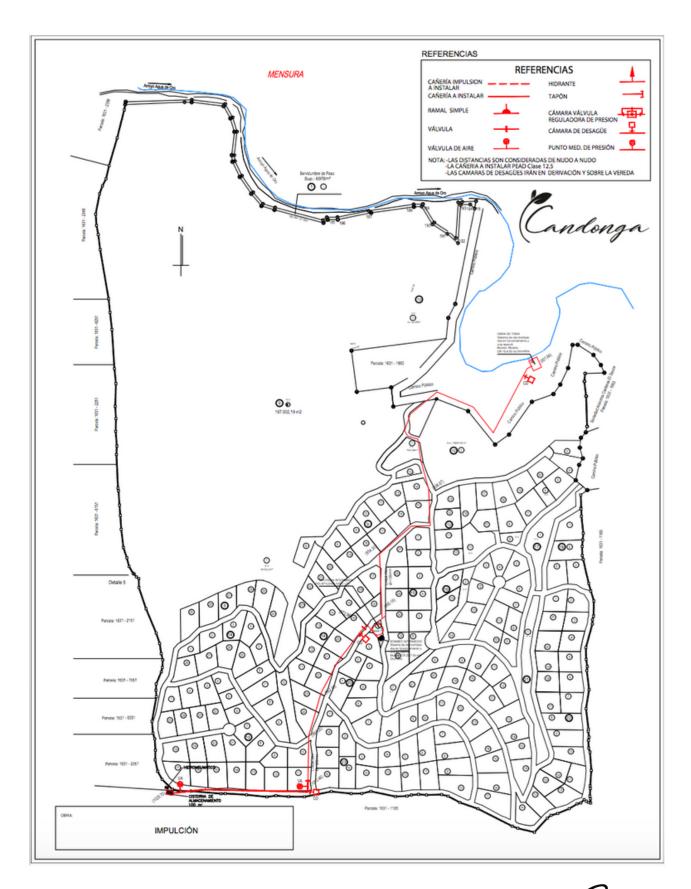


#### MAPA IV: MACROLOTE II



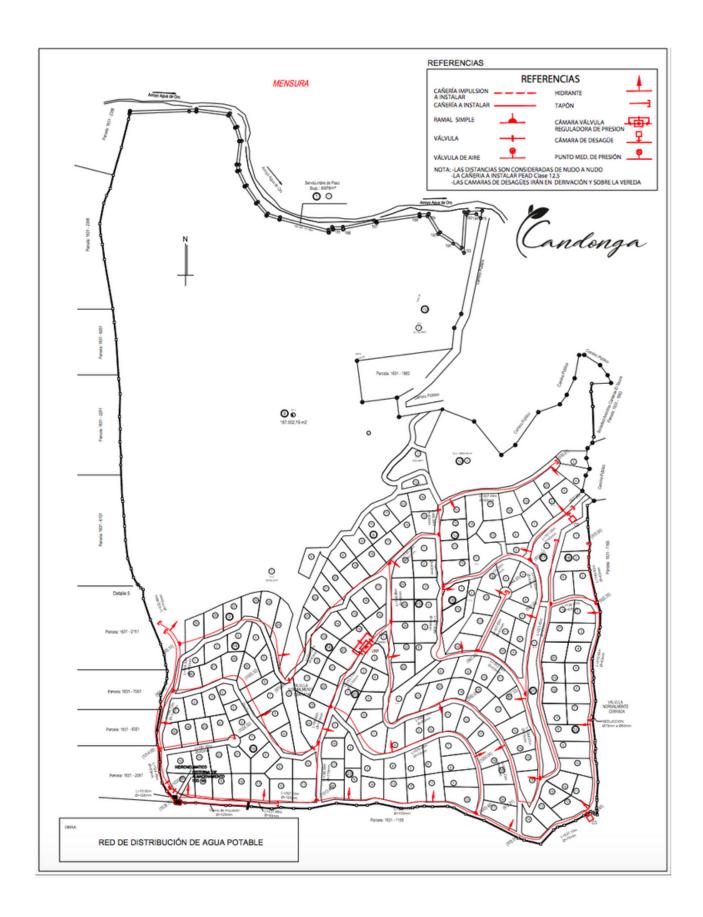


### MAPA V: OBRA DE AGUA Y SU RECORRIDO DE IMPULSIÓN



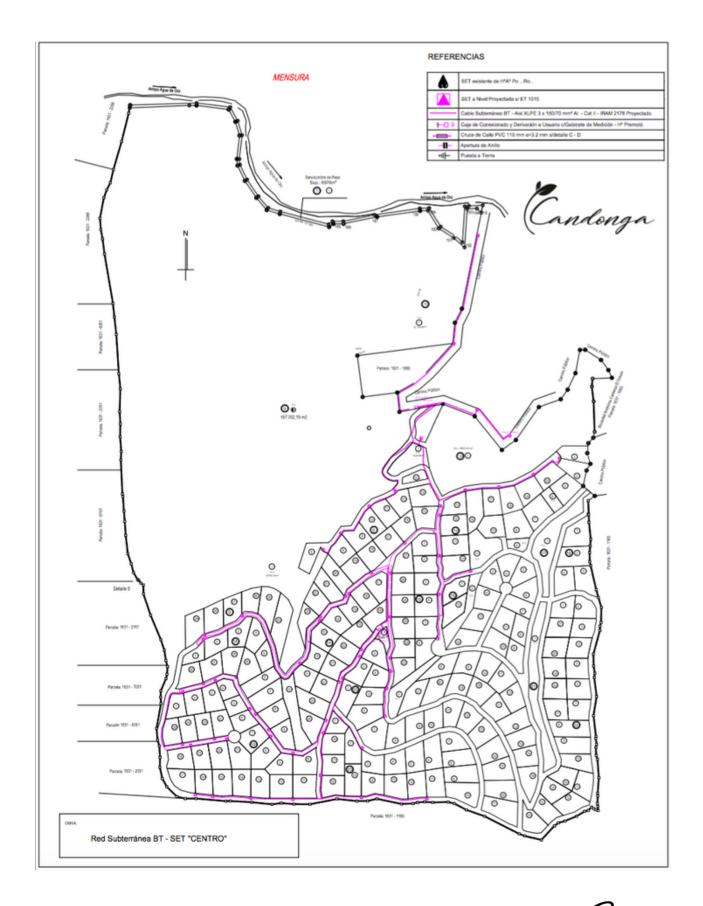


#### MAPA VI: RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE



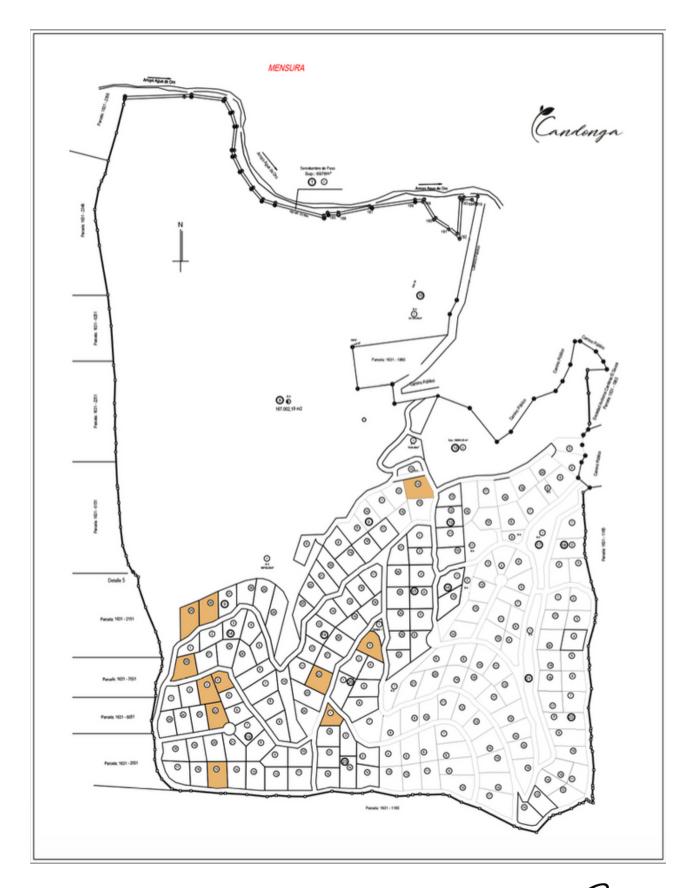


#### MAPA VII: OBRA DE TENDIDO DE ELÉCTRICO





# MAPA VIII: OBRAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CONSOLIDADAS Y EN CONSTRUCCIÓN







#### CANDONGA VILLA SERRANA CÓRDOBA- ARGENTINA

#### CONTACTO

- Web: www.candongavillaserrana.com
- Correo electrónico: info@candonga.com.ar
- Teléfono: +549-351-540-7257

