

### **VIVIENDA NATURA BASE**

NATURA (Naturaleza en latín) es un prototipo diseñado para cumplir con las exigencias de un grupo familiar decidida a adquirir una vivienda con comodidades de espacio y calidad superiores.

Se desarrolla en dos plantas, lo que separa perfectamente el ámbito social (Estar, comedor/ cocina), del espacio íntimo (dormitorios, baño íntimo, balcón).

Sus dos niveles, permiten una distribución e iluminación funcional en toda la casa.

### **Características Generales**

Duplex compuesto en planta baja de 44.37 m<sup>2</sup> cubiertos y 38.29 m<sup>2</sup> semicubiertos de galería lateral y lavadero. Planta Alta de 46.32 m<sup>2</sup> cubiertos y 6.37 m<sup>2</sup> de balcón.

Estructura de hormigón armado, mampostería de ladrillos cerámicos huecos, pisos cerámicos en planta baja, aberturas de aluminio, cielorraso de placa de yeso en planta baja. Entrepiso de madera, pisos laminados flotantes en planta alta, estructura de techo de madera con cielorraso de machimbre a la vista y cubierta de chapa.

Incluye instalación de agua fría y caliente (sin termotanque), instalación eléctrica, desagües cloacales e instalación de gas.

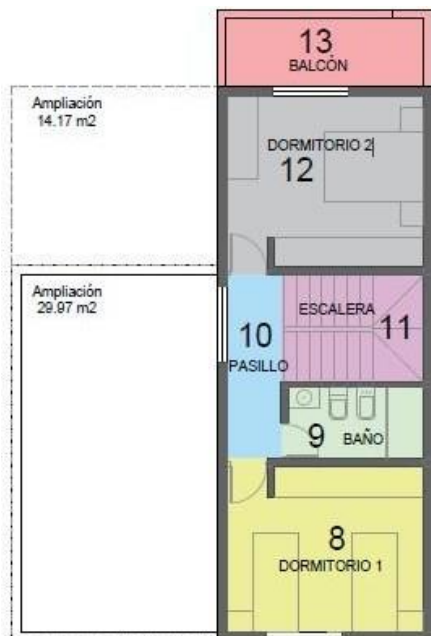
Expansión galería terminado con contrapiso peinado y cubierta con estructura de perfiles "C" y chapas traslúcidas.

### **Metros cuadrados totales:**

- CUBIERTOS: 90.69 m<sup>2</sup>
- SEMICUBIERTOS: 38.29 m<sup>2</sup>
- BALCÓN: 6.37 m<sup>2</sup>
- MEDIDAS MINIMAS DEL TERRENO: 8.50 X 20 MTS
- PLAZO DE ENTREGA: 150 DÍAS



PLANTA BAJA - NATURA BASE	
1 - ESTAR	16.53 M2
2 - PASILLO	2.53 M2
3 - TOILETTE	1.62 M2
4 - COCINA - COMEDOR	13.09 M2
5 - ESTACIONAMIENTO	31.90 M2
6 - LAVADERO	6.07 M2
7 - ESCALERA	3.85 M2
TOTAL CUBIERTO (c/muros)	44.36 M2
TOTAL SEMICUBIERTO	38.28 M2
AMPLIACIONES	31.17 M2



PLANTA ALTA - NATURA BASE	
8 - DORMITORIO 1	12.63 M2
9 - BAÑO	3.81 M2
10 - PASILLO	3.78 M2
11 - ESCALERA	5.88 M2
12 - DORMITORIO 2	13.02 M2
13 - BALCON	6.07 M2
TOTAL CUBIERTO (c/muros)	46.32 M2
EXPANSIONES	6.07 M2
AMPLIANCIONES	44.14 M2

## CARACTERÍSTICAS ESPACIALES – FUNCIONALES

La vivienda está prevista para desarrollarse sobre una superficie 90.69 m<sup>2</sup> cubiertos, 6.37 m<sup>2</sup> de Lavadero, 6.37 m<sup>2</sup> de balcón, más 31,92 m<sup>2</sup> de espacio semicubierto de cochera techada con policarbonato lo que suma un total de 38,29 m<sup>2</sup> de espacio semicubierto para disfrutar o cerrar completamente para mayor comodidad o ampliación de espacios y además cuenta con grandes posibilidades para realizar ampliaciones futuras.

Inicialmente, proponemos una capacidad de ampliación, estudiada con planos y que se diseñaron exclusivamente para continuar el sentido del diseño inicial y la correcta función de las partes en el proyecto, pero se pueden realizar otras ampliaciones sin problemas, dependiendo del terreno.

El núcleo inicial se desarrolla de manera lineal, puede elegirse el lado para buscar la mejor orientación;

El ingreso peatonal se da por el frente y se ingresa a un gran estar, con posibilidad de desarrollar aparte de un sector de juego de sofás, un sector para biblioteca o estudio;

En el centro, equidistando a toda la casa se desarrolla la escalera, y debajo de ella, hay un Baño social o Toilette, con total privacidad, sin salida directa a los sectores estáticos, sino que tiene salida directa al pasillo. La escalera también sirve como división de espacios entre la sala de estar y la cocina/comedor equilibrando las distancias entre los espacios;

La cocina/comedor también se desarrolla en un amplio ambiente con gran iluminación y de manera que todas las tareas se realicen con la mayor comodidad posible. Con espacio suficiente para una mesa de comedor de hasta 10 personas;

Los dormitorios son amplios y con espacio para desarrollar mesas de estudio privadas, mesas de maquillaje/aseo personal. Además, con espacio para ubicar camas matrimoniales grandes, o dos camas individuales con buen espacio de circulación, ambos con espacio destinado a placares;

El baño principal, se desarrolla en el primer nivel, este es completo (lavado, inodoro, bidet y ducha). Tanto el baño principal, como el "Toilette" tendrán revestimiento en cerámica de alta calidad;

El modelo cuenta con toda la estructura para realizar a futuro un balcón terraza cumple varias funciones: por un lado, hace como segundo estar, al aire libre, a su vez posee una parrilla y lavadero, para poder disfrutar de reuniones con la familia o amigos;

Especificaciones técnicas que deben tener los lotes:

Los lotes sobre los que se va a proceder a construir deben estar correctamente nivelados (10 cm) encima del cordón de calle y no afectado por vertientes ni arroyos. Si hubiera pendiente,

esta debe ser con inclinación hacia el cordón de calle. La medida mínima de frente es 8.50 metros y de fondo la medida mínima es 20 metros.

### **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS NATURA: MATERIALES**

**Bases:** La vivienda se sostiene sobre una estructura de Hormigón armado independiente, debidamente calculada. Los cimientos se realizan siempre sobre suelo con resistencia mayor a 1kg/cm<sup>2</sup> (tierra colorada, tosca sana sin arcilla, roca), a fin de brindar una vivienda sólida, perdurable y libre de problemas estructurales. En caso de que la resistencia del suelo no sea adecuada se evalúan las posibles soluciones y se suma al costo de la obra;

**Entrepiso:** en los dormitorios, el entrepiso será de madera de pino debidamente tratado, acabado con piso tipo laminado flotante. En el espacio del pasillo, escalera y baño, se realizará una losa de hormigón armado.

**Techos:** La cubierta de techos se ejecuta en cubierta de chapas de zinc sinusoidal N°27 y estructura de madera debidamente tratada, que van clavadas y atadas a la estructura de hormigón, debidamente calculados para los vientos extremos. Las aguas se colectan con canaletas;

**Aberturas:** todas las ventanas son en aluminio, que brinda un nivel de excelencia tanto en terminación como en aislación hidráulica y térmica. Las puertas exteriores en chapa pre-pintada con relleno de poliuretano; las puertas interiores, placas de marco y hoja de pino, son de primera calidad, tratadas debidamente con protector para maderas;

**Cielorraso:** en planta baja, bajo entrepiso, será de placas de yeso, tipo Durlock. En planta alta, es del tipo estructura a la vista de machimbre de primera calidad, sin nudos, de madera estacionada, secada y protegida con protector de maderas.

### **DISEÑO**

**Exteriores:** Los muros exteriores son de 20 cm de espesor. Brindan una condición climática excelente. Se ejecutará de ladrillos cerámicos huecos de 18 cm de espesor y serán revocados en exteriores e interiores con sus aislaciones correspondientes.

**Pisos y revestimientos:** Los solados en planta baja, escalera y núcleos húmedos serán en cerámicos esmaltados de primera calidad, los revestimientos de cocina y baño con revestimientos cerámicos esmaltados. En los dormitorios de planta alta, el solado será del tipo laminado flotante.

Los artefactos sanitarios todos en línea Italiana de Capea.

Terminaciones: en los interiores se utilizará revoque fino tipo weber y un acabado látex lavable de primera calidad. Los exteriores serán revocados con hidrófugo y luego completamente a la cal, con terminación látex de primera calidad.

Instalaciones: las instalaciones tanto cloacales, como de agua y eléctricas, son elegidos teniendo en cuenta como principal objetivo ofrecer calidad y seguridad en cada una de las instalaciones, realizándolas con materiales exigidos por reglamentación vigente.

## **AMBIENTES**

Baño: Revestido en cerámicos de excelente calidad, tipo cerro negro o similar hasta una altura de 2.05 mts sobre el nivel de piso terminado, con griferías de primera marca y artefactos sanitarios de Loza línea Italiana de Capea.

Cocina: Con revestimiento cerámico, mesada de acero inoxidable y grifería de primera marca.

Dormitorios: poseen espacio suficiente para incluir placares y ventanas amplias que permiten la entrada de luz solar para mayor confort.

Otros detalles:

Amueblamientos: el mobiliario es opcional, diseñado para optimizar los espacios de la vivienda y previendo resolver necesidades funcionales de la misma, como ser:

- Placar en dormitorios
- Bajo mesada
- Alacena

Rejas en ventanas: son opcionales, de diseño moderno y acorde al diseño de las aberturas, reforzadas y pintadas con antióxido.

Garaje: el modelo natura posee garaje con estructura de hormigón armado para posibles ampliaciones, posee cubierta de estructura metálica con chapas traslúcidas y solado de contrapiso peinado.

## **BENEFICIOS**

NATURA está diseñada para responder de manera excelente al clima local, con muros anchos, cubiertas altas e inclinadas debidamente y galerías para aprovechar al máximo los espacios semicubiertos o de transición al exterior. Dependiendo de las medidas de su lote, podemos ubicar la vivienda ofreciendo al frente un jardín. Al fondo de la vivienda se puede aprovechar para ubicar un quincho con parrilla, un jardín de invierno e inclusive una pileta.

La vivienda cuenta con muros de 20 cm de espesor, a su vez, tiene faldones de techos altos, con membranas de aislación de buena calidad; lo que permite no sólo el ahorro de energía, sino la frescura en el duro verano posadeño, y un clima agradable en épocas invernales.

Los ambientes de la casa son muy espaciosos y bien delimitados funcionalmente, pudiendo colocarse muebles de grandes dimensiones sin problema alguno. Los dormitorios son de medidas generosas, permitiendo ubicar grandes camas, tocadores y espacios de lectura y/o estudio sin inconveniente; el dormitorio del fondo, posee un balcón privado de generosas dimensiones. La planta baja cuenta con una toilette para así preservar la vida familiar privada en la planta superior.

Los ambientes son funcionales, cómodos y suficientes para una adecuada habitabilidad, adecuados al precio objetivo para la vivienda ya que ambientes más amplios encarecen el costo de la vivienda resultando inadecuado para gran parte de nuestra población. Buscamos que sea una vivienda de un diseño moderno, agradable, de buen gusto, calidad, funcional, flexible por sus posibilidades de ampliación (presente y futura) pero fundamentalmente accesible a la mayor cantidad de gente, dado el problema de acceso a la vivienda que tiene ya casi 20 años.

### **PLAZOS DE CONSTRUCCIÓN**

Desde el momento en que el suelo donde se edificará la vivienda se encuentra en condiciones y se arranca la obra la vivienda se entrega en 150 días corridos siempre que no haya demoras por razones de fuerza mayor (exceso de lluvias o falta de aprovisionamiento de materiales críticos) en cuyo caso se prevé una demora extensible adicionalmente de 60 días corridos.

En el caso de demoras atribuibles a CARLES, Construcciones S.R.L. se prevé una compensación similar al alquiler de una vivienda de estas características que ronda los PESOS: TRESCIENTOS CINCUENTA (\$ 350) diarios.

### **CALIDAD Y GARANTÍA**

Las viviendas fueron pensadas para una calidad acorde al precio formando una fórmula precio-producto inmejorable. No obstante, se establece contractualmente garantía durabilidad en cuanto a filtraciones, humedad, roturas de caños, fallas del sistema eléctrico, cambios de pisos, etc. La garantía es del GRUPO CARLES, e incluye el relevamiento y diagnóstico del problema y la reparación. También puede incluir la cotización del problema y la correspondiente indemnización al cliente o compensación con las cuotas.

### **SEGURIDAD**

Elegimos manejar la seguridad como elementos opcionales para asegurarnos del mayor acceso posible a la vivienda base. Recomendamos adquirir los elementos opcionales al momento de

encargar la construcción de la vivienda porque son más económicos en estos momentos que si los encargan una vez finalizadas las obras.

Nuestras recomendaciones de seguridad:

Rejas en ventanas: Hemos diseñado unas rejas que sirven perfectamente de protección sin afectar el diseño de la vivienda ni la funcionalidad de las aberturas.

## COMODIDAD

Elegimos manejar la comodidad como elementos opcionales para asegurarnos del mayor acceso posible a la vivienda base. Nuestras opciones de muebles son especialmente diseñadas para acompañar el diseño y gusto de nuestra vivienda, hechos a medida y con la misma garantía.

Recomendamos adquirir los elementos opcionales al momento de encargar la construcción de la vivienda porque son más económicos en estos momentos que si los encargan una vez finalizadas las obras.

Especificaciones técnicas del mobiliario: Serán de placas aglomeradas MDF con melamina, para mayor resistencia a la humedad y los placares en placas de aglomerado con melamina. Nuestras recomendaciones en cuanto a comodidad:

- Placares en dormitorios;
- Alacena y bajo mesada en la cocina;

## FORMAS DE PAGO

Se reciben vehículos en parte de pago y otros terrenos en la zona de Posadas, Garupá o Candelaria (a valor de toma y sujeto a aprobación gerencial). El saldo se puede abonar de contado o financiado. A través de mínimas entregas buscamos que la gente pueda acceder sin requisitos en forma inmediata para dejar de pagar alquiler.

## FINANCIACIÓN

GRUPO CARLÉS provee una línea de crédito para el modelo NATURA BASE, brindando de esta manera una seguridad para lograr el sueño de la casa propia.

## VIVIENDA NATURA BASE POR ETAPAS

ETAPA 1: incluye la realización de:

- Replanteo de la vivienda
- Ejecución de zapatas aisladas de hormigón armado, con sus respectivas vigas de encadenado.
- Mampostería de fundación.
- Capa aisladora.
- Desagües cloacales (incluye cañerías, cámaras y pozo negro)
- Contrapisos.

ETAPA 2: incluye la realización de:

- Columnas y vigas de la vivienda.
- Mamposterías de elevación, dinteles y refuerzos verticales y horizontales.
- Techado de la vivienda (estructura principal, machimbrado, cubierta de chapas, cenefas laterales y cumbrera)
- En esta etapa se dejan los vanos de aberturas con maderas para impedir la intrusión de la vivienda.

ETAPA 3: incluye:

- Colocación de aberturas
- Realización de instalación eléctrica
- Realización de instalación de agua
- Carpetas de nivelación internas.
- Cerámicos en baños
- Revestimientos en baños y cocina.
- Instalación de gas.
- Colocación de artefactos de baño (quedan en funcionamiento)
- Colocación de mesadas en cocina.
- Instalación de griferías.
- Entrepiso de madera.

ETAPA 4: incluye la realización de:

- Revoques interiores y exteriores.
- Colocación de cerámicos interiores
- Instalación de piso flotante en dormitorios.
- Instalación de cielorrasos.
- Pintura interior y exterior de la vivienda