

## **A. Descripción**

### **Vivienda TIPO A - Dúplex planta baja - 10 unidades**

Viviendas plurifamiliares en dúplex de 180 m<sup>2</sup> construidos, que ocupan la planta baja y la primera planta. Viviendas de 3 dormitorios, baño de invitados, lavadero y jardín de gran tamaño.

La planta baja se distribuye en una sala de estar de gran tamaño separada de la zona de cocina por una chimenea singular que crea dos ambientes en un mismo espacio. Además, se dispone de un baño y un lavadero.

La primera planta se diseña con un dormitorio en suite y dos dormitorios que comparten un baño para las tipologías TIPO A.1, ubicadas a la izquierda de cada bloque plurifamiliar, 5 unidades de esta tipología; mientras que en los dúplex TIPO A.2 de la zona derecha se disponen tres dormitorios con suites independientes, pertenecientes a las 5 unidades restantes.

Todo esto enmarcado con unas vistas inmejorables y un amplio jardín de gran tamaño con acceso directo desde la sala de estar y el comedor.

Orientación sur, este y oeste. Vistas principalmente al sureste.

### **Vivienda TIPO B - Planta tipo - 8 unidades**

Viviendas de una sola planta de 165 m<sup>2</sup> con una terraza de 15 m<sup>2</sup>, que se distribuyen en las plantas segundas siendo las tipologías TIPO B.1, que incluyen un total de 4 unidades; y los áticos de los bloques plurifamiliares TIPO B.2, incluyendo las 4 unidades restantes. Viviendas de 3 dormitorios en suite, baño de invitados, lavadero y terrazas con vistas privilegiadas.

Se distribuyen en un ambiente único para comedor con salida a la terraza y cocina con una emblemática chimenea distribuidora de espacios, un baño de invitados y lavadero en el ala izquierda; mientras que en el ala derecha del bloque se disponen tres habitaciones en suite.

Orientación sur, este y oeste. Vistas principalmente al sureste.

### **Vivienda TIPO C - Dúplex Premium - 1 unidad**

Vivienda plurifamiliar en dúplex de unos 320 m<sup>2</sup>, que ocupa la planta segunda y el ático del bloque más emblemático de la promoción, con 5 dormitorios en suite, baño de invitados y dos terrazas.

La planta baja del dúplex se distribuye en una sala de estar de gran tamaño con doble altura y salida directa a una terraza separada por una chimenea singular de la zona del comedor, creando dos ambientes en un mismo espacio. Cocina de gran formato en isla, dormitorio de servicio con lavadero y dormitorio en suite.

El ático se diseña con tres dormitorios en suite, siendo el dormitorio principal la parte más emblemática de esta tipología, por sus amplias dimensiones, acceso directo a la terraza y por tener las vistas más espectaculares de Escaldes.

Orientación sur, este y oeste. Vistas principalmente al sureste.

## **B. Memoria de Calidades**

### **1. Cimientos y estructura**

Los cimientos, la contención de tierras y la estructura principal del edificio se resuelven en hormigón armado y elementos de micropilotaje.

En las plantas superiores, las cubiertas inclinadas y los soportes se resuelven mediante una estructura mixta de hormigón armado y acero.

### **2. Fachada Principal**

La fachada principal de cada bloque que compone el proyecto dispone de grandes superficies acristaladas de suelo a techo, compuestas por vidrios fijos y móviles.

Las fachadas se resuelven mediante un perfil de aluminio de alta calidad de la marca Schuco o similar, con rotura de puente térmico. Estos acristalamientos serán correderos y/o batientes, con vidrios triples para garantizar una máxima transparencia, bajo emisivo y doble cámara aislante para mejorar sus cualidades térmicas.

La fachada de la planta de habitaciones de los dúplex se reviste con un acabado de lamas verticales exteriores de aluminio o madera, delante de la perfilería de aluminio, que protegen de la radiación solar y proporcionan privacidad a las estancias.

El sistema ofrece el máximo rendimiento en cuanto al aislamiento térmico y estanqueidad al aire y al agua. Esta nueva generación de soluciones innovadoras para ventanas y puertas refleja la tendencia arquitectónica actual de permitir la máxima entrada de luz natural y, al mismo tiempo, ofrecer niveles de aislamiento óptimos.

Las partes opacas estarán basadas en ladrillo con revestimientos exteriores de piedra, con aislamiento térmico y trasdosados con acabados de Pladur, zonas paneladas con diferentes tipos de madera y pinturas, según la tipología de acabados y estilos.

### **3. Cubiertas**

Se diseñan unas cubiertas que fusionan la arquitectura del proyecto con la tradicional del paisaje de montaña típicamente andorrano, dotando al proyecto de un carácter exclusivo y diferencial. El diseño arquitectónico de las cubiertas y las fachadas permite lograr privacidad entre las diferentes viviendas de la promoción. Se trata de una cubierta a dos aguas, realizada con una estructura de hormigón.

Tanto el alero de la cubierta como su extensión en las fachadas laterales se revisten en su parte interior con madera y chapa de aluminio.

En su cara exterior, la cubierta está revestida con piezas de pizarra certificada de calidad. El perímetro de la cubierta se resuelve con un remate de chapas lacadas o madera, según el diseño del proyecto.

### **4. Vestíbulos y escaleras**

Los bloques de viviendas plurifamiliares se comunican a través de un vestíbulo de acceso desde la planta de estacionamiento B. Los vestíbulos y la escalera interior serán de la misma calidad que el resto de los pavimentos de la vivienda.

## **5. Ascensores**

Los vestíbulos comunitarios de las casas plurifamiliares disponen de un ascensor que conecta todos los accesos a las diferentes viviendas, de la marca Thyssen o similar con acabados de alta calidad.

## **6. Sistema de oscurecimiento y protección solar**

En las habitaciones hay una persiana de oscurecimiento y una de control solar. En todos los casos están hechas de tejido de fibra de vidrio y quedan ocultas en una cortina realizada en el falso techo.

## **7. Carpintería interior**

La puerta de acceso a la vivienda es blindada y cuenta con cierre centralizado con 4 cierres y pestillo. Juego completo de herrajes vistos en acero inoxidable. Acabado exterior en madera e interior liso lacado.

Las puertas interiores son de tablero aglomerado, de acabado liso lacado, y tienen herrajes vistos en acero inoxidable.

Las estancias están equipadas con armarios empotrados con hojas batientes y tirador integrado, lacados en blanco o con acabado en madera según la memoria de acabados y estilos, y revestidos interiormente.

## **8. Particiones**

Las particiones interiores se resuelven mediante una subestructura de acero galvanizado, con aislamiento y doble placa de yeso laminado a ambos lados. En zonas húmedas, estas placas de yeso laminado son hidrófugas y resistentes a la humedad. Se revisten con pintura plástica lisa de máxima calidad.

Todas las divisiones contarán con aislamiento térmico de paneles semirrígidos de lana de roca, proporcionando comodidad y aislamiento acústico a las estancias.

## **9. Techos**

Los techos de todas las estancias se revisten con placa de yeso laminado y pintura plástica lisa, colocada sobre una estructura oculta de acero galvanizado. La placa de yeso laminado es hidrófuga en baños, lavabos y lavaderos. Se prevén cortinas para ocultar las persianas y colocar la iluminación indirecta.

## **10. Pavimentos**

Parqué multicapa de madera adecuado para suelo radiante, compuesto por tres capas encoladas entre sí, una capa superior de roble o según la tipología de acabados y estilos, tablero marino fenólico y tablero listonado. Aislamiento acústico para ruidos de impacto de alto rendimiento mediante lámina acústica.

En las zonas húmedas de la vivienda y los baños, los suelos serán de gres porcelánico o microcemento según los acabados y estilos.

Los suelos exteriores son de gres porcelánico imitación madera. Se colocarán sobre soportes con un sistema de junta abierta.

### **11. Cocina**

Las cocinas de las viviendas plurifamiliares disponen de placa de inducción, horno, microondas, frigorífico, congelador y lavavajillas de la marca SIEMENS o similar. Fregadero integrado bajo la encimera de Neolith y grifos con caño extensible.

Muebles de cocina de la marca Leicht o similar, con acabados en madera o según la tipología de acabados y estilos. Los muebles cuentan con un tirador superior y un sistema push para la apertura de cajones.

Encimera de NEOLITH o similar.

### **12. Baños**

Los baños están equipados con sanitarios de la marca Villeroy & Boch o similar, que incluyen plato de ducha con grifos cromados termostáticos fijos y barra telescópica con flexo de la marca Grohe o similar, inodoro suspendido, lavabo sobre encimera o mueble prefabricado de la marca Villeroy & Boch o similar, y grifos cromados de la marca Grohe o similar. Mamparas divisorias de vidrio transparente o translúcido.

### **13. Lavadero**

La vivienda cuenta con un lavadero interior con suelo de gres porcelánico y espacio previsto para lavadora y secadora.

### **14. Chimenea**

La sala está equipada con una exclusiva chimenea que separa los dos ambientes. Es de etanol.

### **15. Electricidad, iluminación y domótica**

Paquete de domótica básica, escalable y personalizable, que incluye: encendido y apagado general de luces, incluyendo simulador de presencia; gestión automatizada del suelo radiante; control de persianas y función "buenos días"; alarmas técnicas que incluyen sensores de inundación, contacto de puerta principal; y control de accesos con videoportero.

Mecanismos de la marca JUNG o similar, compatibles con el sistema de domótica.

Iluminación tipo LED de bajo consumo en todas las estancias de la vivienda.

Toma de televisión digital para conexión vía satélite. Tomas de RTV y wifi en sala, cocina y habitaciones. Instalación de fibra óptica en las estancias principales para proporcionar señal de teléfono, TV y datos.

### **16. Calefacción y agua caliente sanitaria**

Calefacción por suelo radiante en todas las plantas de la vivienda, panel aislante termofusionado, conjunto colector modular para cada una de las plantas y armario de circuitos por planta. Un termostato Siemens por planta.

Instalación de aerotérmica con bomba de calor de agua caliente sanitaria (ACS).

Aire acondicionado en sala de estar, dormitorios y cocina.

#### **17. Fontanería y Saneamiento**

Suministro de agua y agua caliente sanitaria (ACS) en lavadero, baños y cocinas.

Desagües con tubería de PVC acústico. Diámetros a definir en proyecto ejecutivo.

Distribución interior de agua con tuberías de polietileno empotradas. Diámetros a definir en proyecto ejecutivo.

#### **18. Ventilación mecánica controlada**

Se instalarán equipos entálpicos de recuperación de calor de la marca JAGA o similar con batería de precalentamiento del aire.

#### **19. Aparcamiento**

Puerta motorizada con accionamiento por control remoto y célula fotoeléctrica.

Pavimento de hormigón pulido en garajes y trasteros.

Nota Importante:

(\*) La empresa promotora se reserva el derecho de variar, por necesidades del proyecto ejecutivo o de la obra, alguno de los materiales o acabados contenidos en la presente memoria.

El mobiliario, textil o barbacoa exterior dibujados en el plano comercial, en los renders mostrados al cliente, ni en el video explicativo del proyecto, son parte del contenido de venta del proyecto. Solo son una representación o idea de cómo se puede amueblar y distribuir la casa.

-----  
El día de la entrega de llaves de la vivienda, se entregará una memoria real de la vivienda, la lista de los industriales que han trabajado en la misma con los datos de contacto y un conjunto de planos as-built con el detalle de las instalaciones.