



Destruimos mitos.
Construimos casas.

^
Pret-à-porter
casas

PROJETE TERRES DE NICOLAU

Memoria constructiva y de acabados personalizada

- ORDINO -



PRECIO DE VENTA

^
Pret-à-porter
casas

Unir arquitectura e ingeniería nos permite una nueva manera de construir con ventajas antes inimaginables: menor tiempo de construcción, mayor eficiencia, menores costes y, sobre todo, control absoluto de su inversión económica desde el principio.

Porque liderar una nueva forma de entender la construcción implica liderar cambios que parecían inimaginables.

Descripción

Vivienda unifamiliar aislada de tres plantas, con una superficie total construida de 421,07 m², de los cuales 146,02 m² en planta sótano, 119,13 m² en planta baja y 107,48 m² en planta primera.

Esta vivienda se construirá según planos y memoria adjunta y con el cumplimiento del código técnico de la edificación.

Total (sin IGI) **XXX€**

La validez de este presupuesto es de 30 días.
A todos estos importes hay que sumar el IGI vigente.
El precio no incluye exteriores.

Forma de pago de la parcela

- 15% a la firma del contrato de arras
- 85% a la firma de la Escritura

Forma de pago de la obra

- 10% a la firma del contrato
- 10% a la obtención de la licencia de obras
- 40% al finalizar el montaje de la estructura
- 15% al finalizar la ejecución de pavimento interior
- 15% al finalizar el montaje de los revestimientos interiores
- 10% a la finalización de obra y entrega de llaves

El tipo de cimentación es de zapatas prefabricadas, en el supuesto de un terreno de las siguientes características:

** Tensión admisible 2Kg / cm² ** Sin presencia de agua ** Sin agresividad al hormigón.

La situación del nivel de apoyo de la cimentación respecto la cota 0 (pavimento interior) es de 1 m.

El movimiento de tierras es a un metro de cota 0 (considerando el terreno a nivel plano).

El precio de la valla y el exterior no está presupuestado, ya que varía en función de cada parcela.

Las licencias de obra, los provisionales de los suministros y altas de suministros serán a cuenta de cliente.



Destruimos mitos.
Construimos casas.

^
Pret-à-porter
casas

PROYECTO DE ARQUITECTURA



EMPLAZAMIENTO - PLETA DE ORDINO

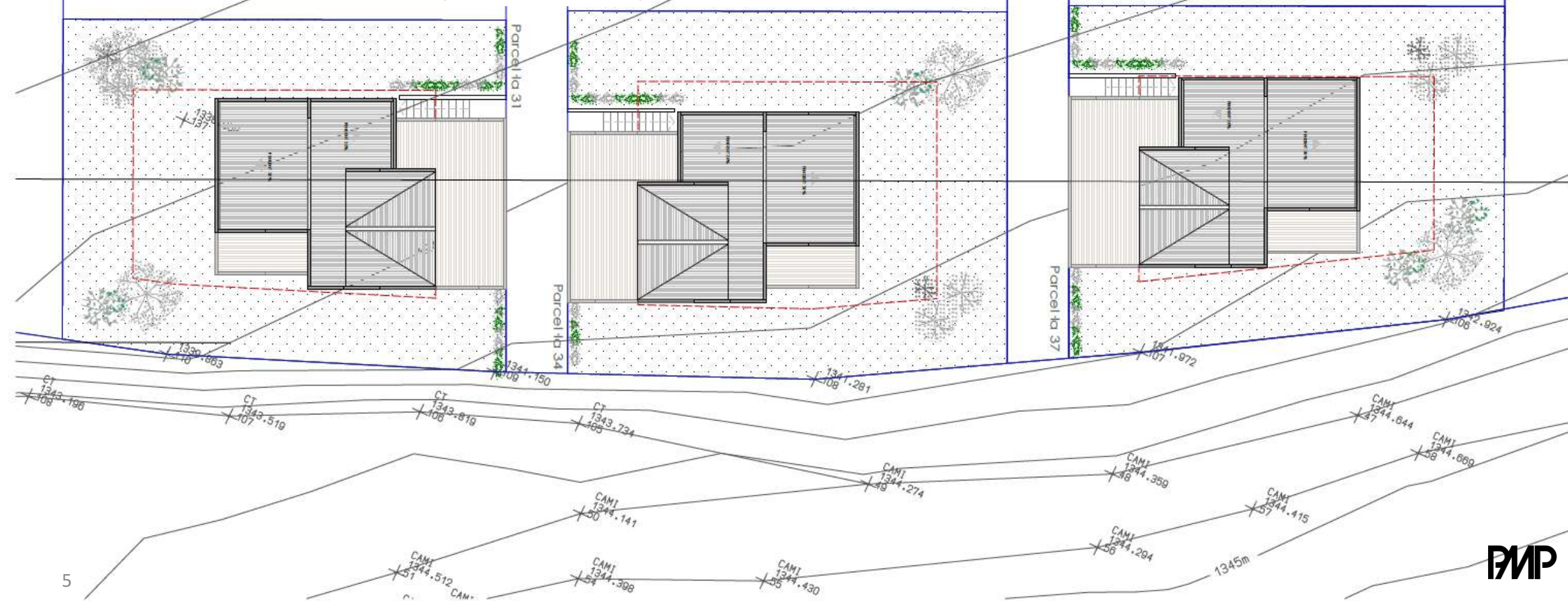
^
Pret-à-porter
casas



^

Superfícies construïdes	
Planta soterrani	132.45m²
Porxo accés (100%)	13.57m²
Planta baixa	104.96m²
Porxo terrassa (100%)	8.64m²
Porxo accés (100%)	5.53m²
Planta primera	92.17m²
Porxo terrassa 1 (100%)	8.64m²
Porxo terrassa 2 (100%)	6.67m²
Total planta soterrani	146.02m²
Total planta baixa	119.13m²
Total planta primera	107.48m²
Total	372.63m²
Terrassa planta baixa	42.35m²
Terrassa planta primer	6.09m²
Total amb terrasses	421.07m²

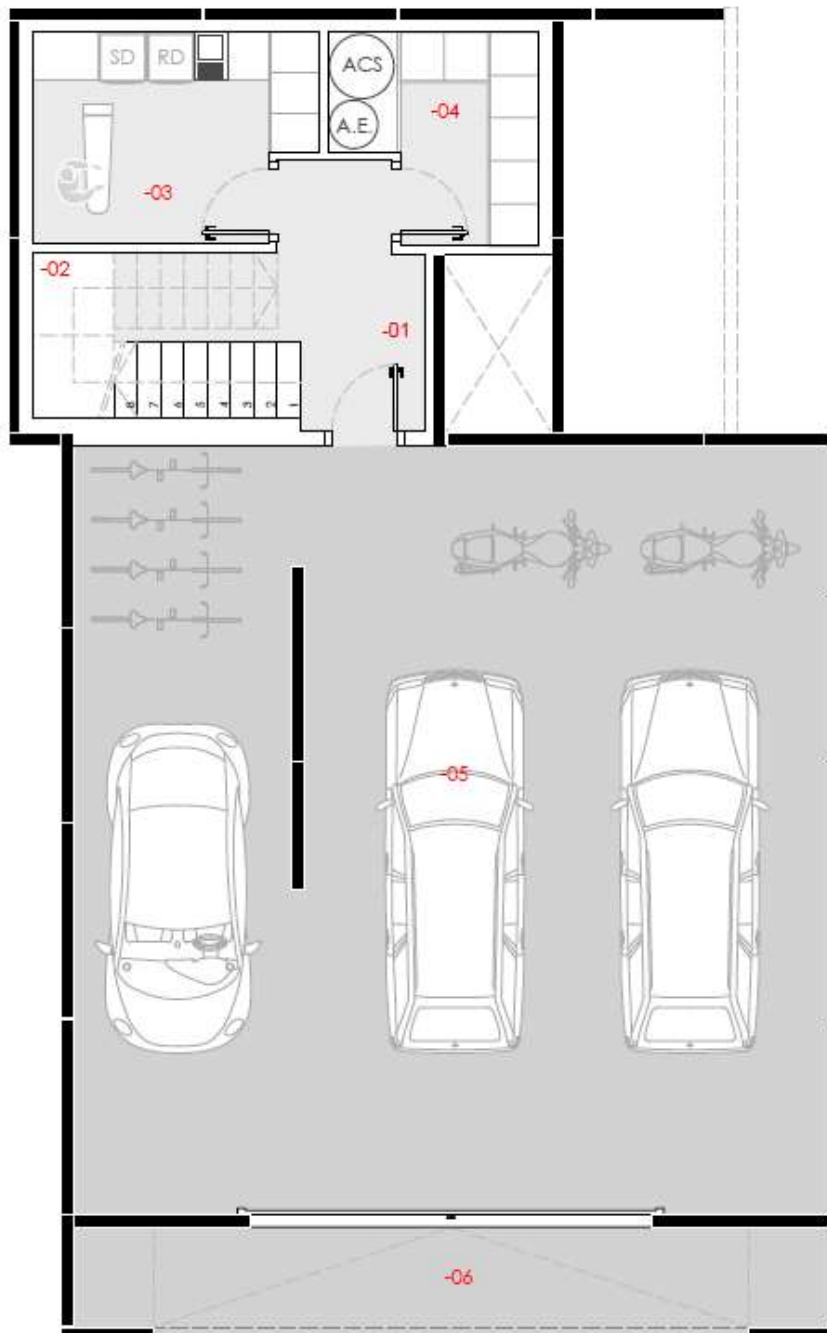
**Pret-à-porter
casas**



PLANOS Y SUPERFICIES

Superfícies construïdes

Planta soterrani	132.45m²
Porxo accés (100%)	13.57m²
Planta baixa	104.96m²
Porxo terrassa (100%)	8.64m²
Porxo accés (100%)	5.53m²
Planta primera	92.17m²
Porxo terrassa 1 (100%)	8.64m²
Porxo terrassa 2 (100%)	6.67m²
Total planta soterrani	146.02m²
Total planta baixa	119.13m²
Total planta primera	107.48m²
Total	372.63m²
Terrassa planta baixa	42.35m²
Terrassa planta primer	6.09m²
Total amb terrasses	421.07m²



Superfícies útils planta Soterrani

Interior Habitable

-01	Distribuidor	5.42 m²
-02	Escala	4.32 m²
-03	Safareig	8.65 m²
-04	Sala instal·lacions	5.89 m²
Total habitable		24.28 m²

Interior No Habitable

-05	Garatge	89.5 m²
Total no habitable		89.50 m²

Exteriors (100%)

-06	Porxo garatge	12.85 m²
Total Exterior		12.85 m²

Pret-à-porter
casas

PLANOS Y SUPERFICIES

Superficies construïdes

Planta soterrani	132.45m²
Porxo accés (100%)	13.57m²
Planta baixa	104.96m²
Porxo terrassa (100%)	8.64m²
Porxo accés (100%)	5.53m²
Planta primera	92.17m²
Porxo terrassa 1 (100%)	8.64m²
Porxo terrassa 2 (100%)	6.67m²
Total planta soterrani	146.02m²
Total planta baixa	119.13m²
Total planta primera	107.48m²
Total	372.63m²
Terrassa planta baixa	42.35m²
Terrassa planta primer	6.09m²
Total amb terrasses	421.07m²



Superficies útils planta Primera

Interior Habitable

12	Distribuidor	3.81 m²
13	Escala	6.27 m²
14	Habitació doble	10.5 m²
15	Bany	5.82 m²
16	Habitació doble	23.2 m²
17	Vestidor	11.0 m²
18	Bany	11.6 m²

Total habitable 72.20 m²

Exteriors (100%)

19	Terrassa	11.58 m²
20	Porxo terrassa	8.24 m²

Total Exterior 19.82 m²

Pret-à-porter
casas

PMP

PLANOS Y SUPERFICIES

Superfícies construïdes

Planta soterrani	132.45m ²
Porxo accés (100%)	13.57m ²
Planta baixa	104.96m ²
Porxo terrassa (100%)	8.64m ²
Porxo accés (100%)	5.53m ²
Planta primera	92.17m ²
Porxo terrassa 1 (100%)	8.64m ²
Porxo terrassa 2 (100%)	6.67m ²
Total planta soterrani	146.02m ²
Total planta baixa	119.13m ²
Total planta primera	107.48m ²
Total	372.63m²
Terrassa planta baixa	42.35m ²
Terrassa planta primer	6.09m ²
Total amb terrasses	421.07m²



Superfícies útils planta Baixa

Interior Habitable

01	Rebedor	4.67 m ²
02	Menjador/sala	33.68 m ²
03	Cuina	8.05 m ²
04	Distribuidor	4.20 m ²
05	Escala	6.55 m ²
06	Habitació doble	9.89 m ²
07	Bany	6.67 m ²
08	Despatx	10.10 m ²

Total habitable 83.81 m²

Exteriors (100%)

09	Porxo terrassa	8.37 m ²
10	Terrassa	39.37 m ²
11	Porxo accés	5.53 m ²

Total Exterior 53.27 m²

Pret-à-porter
casas

PMP

RENDERS

Pret-à-porter
casas

DMP





Destruimos mitos.
Construimos casas.

^
Pret-à-porter
casas

PROYECTO DE EXTERIORES



PROYECTO EXTERIORES

Cierre perimetral con coronamiento de lamas verticales de 1,00m de altura en 80 metros lineales.

Puerta exterior peatonal (1) metálica, mismo color que la carpintería exterior.

Muro de contención de 1,00m de altura en 40 metros lineales.

Muro de contención de 3,00m de altura en 40 metros lineales.

Entrada accesible con escalera y barandilla.

Movimiento de tierras 590 m³.





Destruimos mitos.
Construimos casas.

^
Pret-à-porter
casas

1. LOS EXTERIORES



1. LOS EXTERIORES: LA PIEL DEL EDIFICIO

La piel del edificio del sistema Khanvian® está compuesta por diversos elementos industrializados. Las piezas principales se combinan entre sí para definir la imagen del edificio, al mismo tiempo que conforman la estructura y el cierre.

Lo dividimos en dos grupos:

Paredes

1. PV: Paredes verticales de carga de hormigón armado prefabricado, que encajan dentro de los cimientos semi-prefabricados.
2. PH: Paredes horizontales de cierre de hormigón armado prefabricado.
3. TD: Paneles trasdosados industrializados; un marco de acero, aislamiento XPS, PUR y placas de cartón yeso de alta densidad.

Forjados

4. Piezas de forjado aligeradas, de hormigón pretensado.
5. Losas de escalera.



1. LOS EXTERIORES: FACHADAS

El panel de hormigón es el elemento vertical de la estructura. La fachada está formada por una pared de hormigón estructural de 16cm de grosor y elementos TD. Estos paneles vienen con todas las instalaciones previstas y montadas desde nuestra factoría.

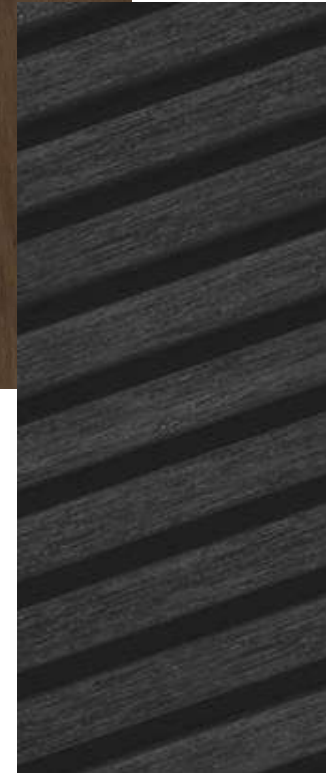
La construcción de las fachadas con paneles de hormigón armado proporciona una elevada inercia térmica a la vivienda. Esta propiedad presenta los siguientes beneficios:

1. Ahorro energético: reducción del consumo de calefacción y refrigeración (ahorro anual de 8kwh/m², según un estudio de Intermac).
2. Disminución del coste de inversión de los sistemas de calefacción, ventilación y refrigeración.
3. Viviendas más confortables porque minimizan las variaciones de la temperatura interior y atenúa el efecto de las temperaturas máximas y mínimas del exterior.
4. Ayuda a disminuir la emisión de gases de efecto invernadero a causa del bajo consumo energético.
5. Muy buena estanqueidad por la elevada compacidad del hormigón de los paneles prefabricados.
6. Aislamiento acústico superior, debido a la masa de los paneles de hormigón.

1. LOS EXTERIORES: ACABADO EXTERIOR

La fachada se prevé aplacada con una composición de:

- Piedra modelo PETRA 04 de MOSAVIT en la fachada principal.
- Revestimiento porcelánico modelo ELE de XTONE.
- Listones decorativos NEWTECHWOOD acabado NEGRO.





1. LOS EXTERIORES: CUBIERTA

La cubierta principal es inclinada acabado con pizarra.

Los grosores del aislamiento térmico dependerán del estudio que se realiza teniendo en cuenta el emplazamiento y la normativa aplicable en Andorra.

Las terrazas:

- Las terrazas planas transitables están formadas de exterior a interior por baldosa de gres para exterior, impermeabilización, capa de mortero para formación de pendientes, capa de compresión, placa alveolar, cámara de aire de más de 20 cm y acabado interior con un falso techo de yeso laminado y aislamiento XPS, según requerimientos.



1. LOS EXTERIORES: CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior será de aluminio lacado con rotura de puente térmico, adaptada a normativa andorrana.

- La composición de las balconeras y ventanas se contempla mediante hojas fijas o practicables cumpliendo la estanqueidad requerida por zona climática.
- Vidrios de cámara aislante en ventanas.
- Vidrios de cámara aislante con luna laminada de seguridad, tanto interior como exterior en balconeras y en hojas finas que actúan como barandilla.
- La cámara de todos los vidrios incorpora gas argón, un gas que mejora notablemente el aislamiento térmico del vidrio.
- Todos los vidrios son bajo emisivos. Tipo de vidrio que evita la pérdida energética a través del vidrio, tanto la pérdida de calor en invierno como la pérdida de frío en verano.
- Las ventanas de los baños llevan cristales mate.
- Las manecillas de las ventanas y balconeras son de color negro.
- Los vierteaguas en las ventanas son de chapa de aluminio lacado del mismo color RAL que la carpintería.
- Los vierteaguas en las balconeras serán cerámicos.
- Protección solar en las estancias de noche mediante persiana enrollable motorizada.



1. LOS EXTERIORES: CARPINTERÍA EXTERIOR

Pret-à-porter
casas



Color carpintería



GRIS NEGRUZCO
T7021.130

Manilla ventana



*En negro

Tirador puerta corrediza





1. LOS EXTERIORES: PUERTA PRINCIPAL



La puerta de entrada a la vivienda será:

- De aluminio con panel aislado, del mismo color que el resto de las carpinterías tanto por el interior como por el exterior, con cierre de seguridad.



1. LOS EXTERIORES: PUERTA DE GARAJE

Puerta de garaje seccional formadas por paneles que se elevan mediante guías laterales, por lo que no ocupan superficie interior ni necesitan grandes espacios laterales, así como tampoco invaden la calzada exterior.

- Funcionamiento suave y silencioso, ofreciendo grandes ventajas de aislamiento, facilidad de uso y seguridad, ya que están fabricadas con paneles antipinzamiento de 40mm de espesor, los cuales se componen de dos chapas de acero galvanizado lacadas y rellanas de poliuretano.
- Alta resistencia a la oxidación y a los impactos.
- Incluyen el cuadro de maniobras, el receptor y un emisor.
- Color RAL igual que el resto de carpintería exterior.
- Incluyen rejillas de ventilación.



RAL 7021

1. LOS EXTERIORES: BARANDILLAS Y PAVIMENTOS EXTERIORES



Las barandillas exteriores en el perímetro de la terraza serán:

- De barrotes de sección rectangular de hierro pintado del mismo color que el resto de carpintería exterior.

El pavimento exterior será porcelánico antideslizante de formato 30x60cm, modelo SLATE ANTHRACITE de AZUVI.





Destruimos mitos.
Construimos casas.

^
Pret-à-porter
casas

2. LOS INTERIORES



2. LOS INTERIORES: DIVISORIAS INTERIORES

En el sistema Khanvian®, los tabiques interiores (EN) están compuestos por una estructura de acero, aislamiento XPS y placas de cartón yeso de alta densidad. Al igual que los TD, las instalaciones están programadas y montadas en la factoría.

Todas las placas de cartón yeso del edificio son hidrófugas, con resistencia al fuego y con capacidad de aislamiento acústico. De esta manera, todos los EN se pueden ubicar en cualquier parte del edificio y de esta manera cumplir cualquier función, ya sea en baños, cocinas o cerca de una chimenea.

Se previene la realización de tabiques técnicos para el paso de las instalaciones. Estos se dimensionan en la fase del proyecto ejecutivo y pueden afectar a las superficies útiles interiores.

Será necesario recibir la definición y el diseño de la totalidad de las instalaciones para poder hacer una correcta fabricación.





2. LOS INTERIORES: FALSO TECHO

El falso techo está formado por dos elementos:

1. IS: Instalaciones de techo compuesto por un bastimento de acero fijado al forjado y a todas las instalaciones necesarias del edificio. Todo ya montado y transportado desde factoría.
2. FS: Cielorraso que conforma el acabado interior del techo. Formado por placas de cartón yeso de alta densidad, aislamiento XPS y todas las instalaciones necesarias.

En el falso techo de la planta debajo cubierta se colocará aislamiento térmico, donde el grueso dependerá del estudio que se realiza, teniendo en cuenta el emplazamiento, la forma, la orientación y la zona climática.



2. LOS INTERIORES: CARPINTERÍA INTERIOR



Puertas interiores de la vivienda de la casa comercial MINGUELA de 0,80 m de ancho de paso y con una altura de 2.10 m:

- Acabado liso
- Lacadas RAL 9003.
- Tapetas planas.
- Puertas practicables o correderas según distribución del proyecto.
- Las puertas de los baños con pestillo

Las puertas interiores que separan el garaje del resto de la vivienda serán RF (Resistencia al Fuego) con el mismo acabado que el resto de las puertas interiores.

Manilla de JANDEL modelo OLANDA ref. 1366 acabado negro.



2. LOS INTERIORES: ESCALERAS I BARANDILLAS INTERIORES

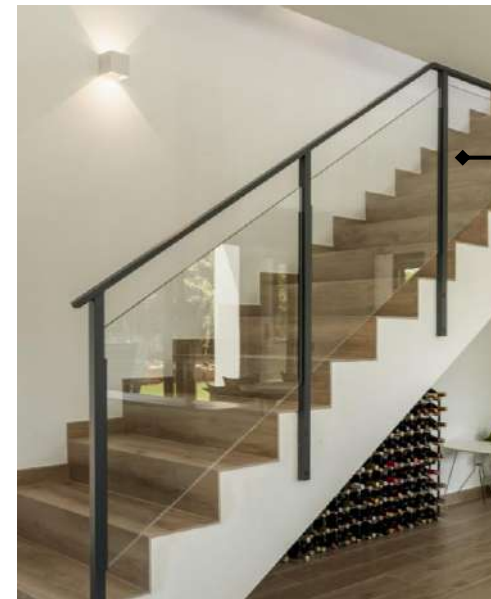


Las escaleras serán:

- Vistas de hormigón.
- Iluminación con aplique decorativo.

Las barandillas interiores de la escalera serán:

- Lamas de madera laminada de sección rectangular hasta techo en la zona del vestíbulo principal.
- De cristal laminado con montantes y pasamano en negro.



2. LOS INTERIORES: PAVIMENTOS

El pavimento interior será:

- En la planta semisótano de hormigón fratasado visto.
- En las zonas habitables con porcelánico imitación madera de 120x20 cm, modelo MUS. ETERNAL HAYA de TAU cerámica.

El zócalo perimetral cerámico de la misma baldosa.





2. LOS INTERIORES: REVESTIMIENTOS

Revestimiento zonas habitables:

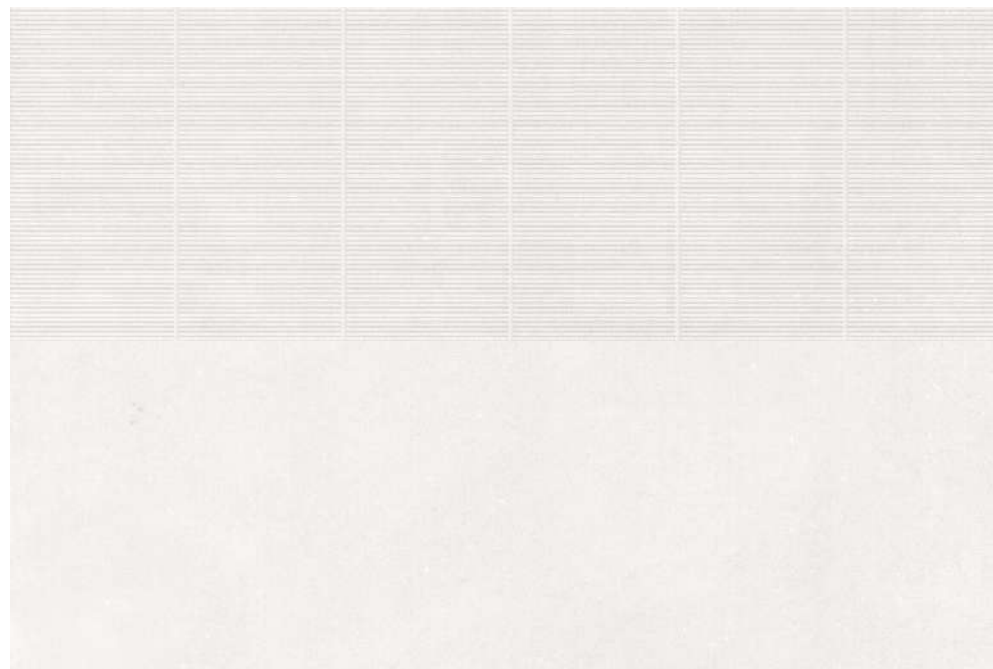
Pintados verticales y horizontales con pintura plástica lisa con dos capas de acabado. Color RAL 9003.

Revestimiento baños:

Los baños incluyen todas sus paredes con revestimiento cerámico.

Revestimiento baño planta baja de formato 30x90 cm, modelo ROADSTONE LINEN de TAU cerámica en todas las paredes.

Revestimiento baños planta primera habitaciones de formato 30x90 cm, modelo RIB WHITE de AZUVI en la pared del mueble combinado con TERRA WHITE de AZUVI en el resto de las paredes.





2. LOS INTERIORES: BAÑOS

Mueble de lavabo baño planta baja, de ROYO:

- Mueble de 80cm de ancho, formado por un cajón de 40cm de altura modelo VORA. Acabado del mueble Habana Mate.
- Lavabo sobre encimera modelo SUN.
- Espejo redondo de 80cm de diámetro modelo YUE.

Mueble de lavabo baño 01 planta primera:

- Mueble de 80 cm de ancho, formado por dos cajones de 28cm de altura, modelo ALFA. Acabado del mueble Arena Mate.
- Lavabo cerámico ENZO.
- Espejo rectangular de 80cm de ancho y 70cm de alto, modelo MURANO.

Mueble de lavabo baño 02 planta primera:

- Mueble de 120cm de ancho, formado por dos cajones centrales de 80cm de ancho y de 28cm de altura, y dos puertas laterales de 20cm, modelo ALFA. Acabado del mueble Arena Mate.
- Lavabo cerámico ENZO.
- Espejo rectangular de 120cm de ancho y 70cm de alto, modelo MURANO.

En todos los lavabos, grifería monomando modelo ALPHA acabado negro de AQG.

Sanitarios de porcelana blanca modelo URBAN C de NOKEN:

- Cisterna de doble descarga para ahorrar consumo de agua.
- Tapa de espesor 5cm con cierre automático.

Platos de ducha de resina de medidas según proyecto, acabado SLATE LAVA de AQUABELLA.

Bañera exenta blanco brillo de 170x80cm modelo ARCHITECT de NOKEN.

En todas las duchas, columna termostática de ducha modelo ALPHA acabado negro de AQG con rociador rectangular de 25x25cm.

En la bañera, grifería monomando de pie modelo MIN acabado negro de AQG.

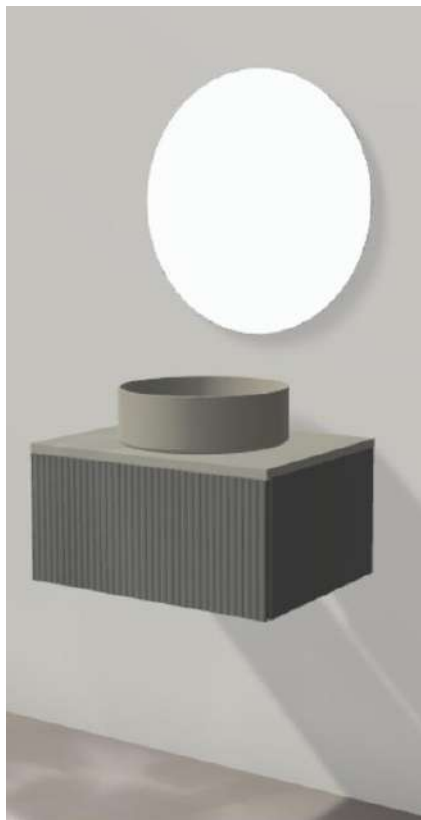
Cierres hasta techo de cristal fumado para sectorizar zona de ducha e inodoros.

**Los accesorios de baño no quedan incluidos.*



2. LOS INTERIORES: BAÑOS

^
Pret-à-porter
casas



HABANA
MATE



ARENA
MATE

2. LOS INTERIORES: BAÑOS

Pret-à-porter
casas



Lava





2. LOS INTERIORES: COCINA

Cocina de fabricante alemán, BAUFORMAT, incluyen 9 módulos:

- 3 módulos altos para horno/microondas, despensero y nevera de libre instalación.
- 3 módulos bajos de 60cm con cajones.
- 3 módulos bajos con puerta.

Los muebles de cocina prevén:

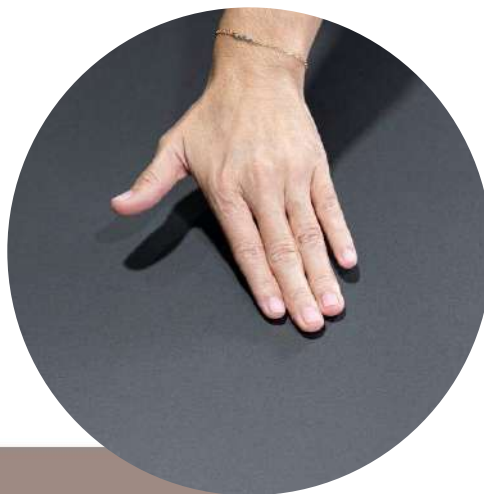
- Madera laminada acabado TOPO, ref. BAKU-cp234.
- Tirador integrado tipo GOLA del mismo color que la cocina.
- Fregadero de acero inoxidable MRG 610-52 de FRANKE, acabado negro mate.
- Grifería modelo LUFT V extraíble de AQQ acabado negro.
- Accesorios de cocina:
 - Cubertero
 - Cubos de reciclaje.

La encimera de la cocina se prevé con porcelánico, modelo CROMA BLACK de ASCALE, 12mm de espesor.
Revestimiento a pared en la zona de aguas, hasta 60cm de altura con el mismo material que la mesa de trabajo.

Los electrodomésticos incluidos, de BOSCH, son:

- Placa de inducción con extractor integrado, 60cm de ancho, modelo PVS611B16E.
- Horno independiente multifunción, modelo HBA5360BO.
- Pre instalaciones de nevera, microondas y lavavajillas.
- Preinstalación de lavadora y secadora.

2. LOS INTERIORES: COCINA



Greige
234 (1.5)



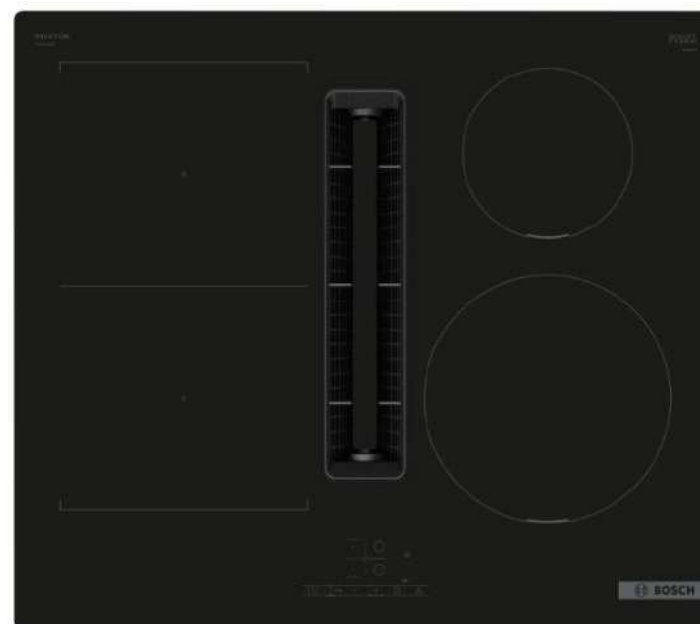
Pret-à-porter
casas

2. LOS INTERIORES: COCINA

Pret-à-porter
casas



PVS611B16E



PVS611B16E



Destruimos mitos.
Construimos casas.

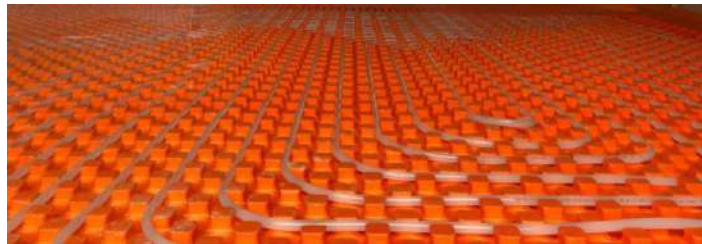
^
Pret-à-porter
casas

3. LAS INSTALACIONES

3. LAS INSTALACIONES: CLIMATIZACIÓN POR SUELO RADIANTE

La climatización será mediante sistema de aerotermia con suelo radiante para frío y calor.

El número de circuitos quedará definido en el plano de instalaciones del proyecto ejecutivo, y se realizará en cumplimiento al código técnico de la edificación (CTE).



Instalación de suelo radiante para calor y refrescante



Aerotermia



3. LAS INSTALACIONES: INSTALACIÓN ELÉCTRICA

La instalación eléctrica interior se realizará en cumplimiento al reglamento electrotécnico de baja tensión (REBT). Los puntos de luz, interruptores y enchufes se regirán por el plano de instalación eléctrica revisado durante la fase de proyecto.

Mecanismos en negro modelo SIMON 270.

- Se prevé la instalación de ojos de buey LED colocados en distribuidores y baños.
- En la cocina, downlight LED.
- En la escalera, luz directa con aplique de diseño de pared.
- En garajes, fluorescentes LED.
- En el resto de las estancias se dejan puntos de luz.
- En los porches exteriores, ojos de buey LED.

Se prevé la pre instalación de punto de recarga para vehículo eléctrico. Consistente en protecciones y línea individual para el futuro punto de carga. Permitirá el montaje de cargadores domésticos con Conectores Tipo 1, 2 y TESLA.



Ojo de buey OPPLÉ Spot Chiara
Disponibile en bianco



SIMON
270



3. LAS INSTALACIONES: COMUNICACIONES

Instalación en cumplimiento del reglamento electrotécnico de baja tensión (REBT)

- En todos los dormitorios, despachos, comedor y cocina: instalación de tomas RTV y de una red radial de telefonía y servicios integrados.
- Instalación de videoportero automático con 1 pantalla.



3. LAS INSTALACIONES: FONTANERÍA

Instalación de fontanería en cumplimiento con el código técnico de la edificación (CTE) y el reglamento de instalaciones térmicas en edificios (RITE).

- La producción de agua caliente sanitaria (ACS) se realizará con una bomba de calor aerotérmica de alta eficiencia, accionada eléctricamente, y que incorporará un depósito de almacenamiento.
- Las preinstalaciones de los electrodomésticos tienen incorporado tomas de agua caliente para poder instalar electrodomésticos de bajo consumo.

3. LAS INSTALACIONES: VENTILACIÓN

Instalación de ventilación con recuperación de calor. La ventilación de este tipo garantiza la aportación de aire limpio y filtrado en aquellas estancias principales de la vivienda como son el comedor y las habitaciones, y extracción de aire en las estancias húmedas como la cocina y los baños.

Este sistema se basa en el intercambio térmico de ambos flujos, lo que permite introducir el aire limpio y filtrado en la vivienda a una temperatura muy similar a la del interior, reduciendo de este modo el consumo de energía; sea en calefacción como en refrigeración.



PYME INNOVADORA
Vàlida hasta el 30 de diciembre de 2025

