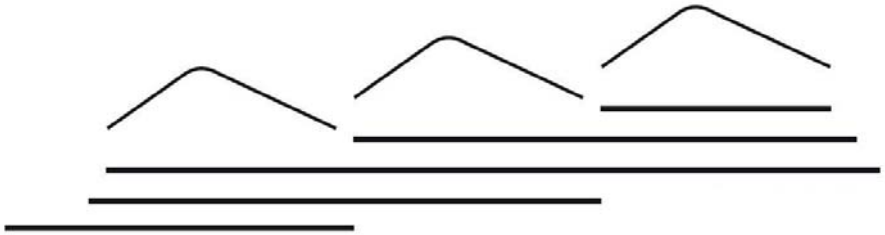
ORDINO MOUNTAIN RESIDENTIAL RESORT



Memoria de calidades

- CABAÑAS -

Índice

01 EDIFICIO

Cimentación y estructura

Fachadas

Cubiertas

Particiones

02 ZONAS COMUNES

Jardín común

Club social

Aparcamiento

Seguridad

Spa y gimnasio

Trasteros

Vestíbulos y escaleras

Ascensores

Índice

03 VIVIENDA

Carpintería exterior

Protección solar

Carpintería interior

Particiones

Pavimentos

Techos

Chimenea

Cocina

Dormitorios

Aseo y Lavadero

Electricidad, iluminación y domótica

Climatización

Certificación BREAM

01 EDIFICIO

Cimentación y estructura

La cimentación, la contención de tierras y la estructura principal del edificio se resuelven en hormigón armado.

Se utilizan pilares de acero de reducidas dimensiones en los grandes paños acristalados de las salas de estar de las viviendas de las dos primeras plantas para conseguir una mayor entrada de luz y unas mejores vistas.

En las plantas superiores, las cubiertas a dos aguas y sus soportes exteriores se resuelven mediante una estructura romboidal vista de madera laminada.

Fachada principal

La fachada principal de cada uno de los tres bloques que componen el proyecto se convierte en uno de los elementos distintivos del proyecto, gracias a su gran superficie acristalada. En esta parte de los bloques se ubican la zona de estar de la vivienda, que incluye el salón, el comedor y la cocina. A fin de captar la máxima cantidad posible de luz y de ofrecer las mejores vistas, esta fachada se compone de grandes superficies acristaladasdimensiones y altura de suelo a techo.

La parte superior de esta gran fachada acristalada se resuelve con paños fijos de vidrio de grandes, formados por vidrio triple extraclaros para garantizar una máxima transparencia, capa bajo-emisiva de Saint-Gobain Glass y doble cámara aislante para mejorar sus cualidades térmicas y butiral estructural SentryGlas de seguridad. La parte inferior se compone de paños fijos y paños móviles correderos de apertura motorizada, formados por vidrios triplesextraclaro para garantizar una máxima transparencia, capa bajo-emisiva de Saint-Gobain Glass y doble cámara aislante para mejorar sus cualidades térmicas. La carpintería que sujeta estos grandes paños de cristal es una carpintería minimalista de gran calidad, modelo Hi-Finity de la marca Reynaers, con rotura de puente térmico y grandes prestaciones térmicas. Toda la carpintería queda oculta por la estructura de madera de pilares y cubierta, de modo que tato desde el interior como desde el exterior sólo se ve vidrio. Las barandillas de las terrazas se resuelven con vidrio laminar extraclaro.

Fachadas traseras y laterales

El resto de fachadas del proyecto se revisten con piedra y aislamiento de alto rendimiento kooltherm de Kingspan sin puentes térmicos. Las fachadas laterales son prácticamente ciegas, mientras que en las fachadas traseras se disponen las ventanas de los dormitorios. Estas ventanas tienen partes fijas y partes abatible, formadas por vidrios triples extraclaros para garantizar una máxima transparencia y capa bajo-emisiva de Saint-Gobain Glass y doble cámara aislante para mejorar sus cualidades térmicas. La carpintería que sujeta estos grandes paños de cristal es una carpintería de gran calidad, modelo Masterline 8 Hi+ de la marca Reynaers, con rotura de puente térmico y grandes prestaciones térmicas. En las plantas altas, cuando sea necesaria, los huecos con apertura dispondrán de barandilla de vidrio laminar extraclaro y templado con remate superior de acero inoxidable.

Las particiones entre terrazas de diferentes propiedades se resuelven con vidrio laminar con forma trapezoidal y butiral translúcido para garantizar la privacidad.

STRUNOR

Cubiertas | Un elemento excepcional

Ordino es un enclave excepcional ubicado en una zona de Andorra, y el solar donde se construye el proyecto tiene una intensa relación con la montaña y el paisaje. Por este motivo, se evita construir un bloque de viviendas como tal, que trasmitiría una imagen claramente urbana. Por este motivo, se diseñan unas cubiertas a dos aguas que transmiten una imagen arquitectónica mucho más relacionada con el paisaje de montaña, dotando de un carácter único y distintivo al proyecto.

Cubiertas | Alta tecnología aplicada a la madera

Cada bloque o núcleo de escalera tiene su propia cubierta. El diseño de las cubiertas del proyecto hace la promoción única y exclusiva. Se trata de una cubierta a dos aguas, a base de un entramado romboidal de vigas de madera laminada de Abeto Douglas GL28H. La cubierta apoya lateralmente en muros de hormigón armado y en los frentes delantero y trasero en pilares compuestos de madera laminada. La unión entre pilares y cubierta se resuelve mediante un complejo de capitel curvo de diseño único y exclusivo: los pilares está formados por cuatro piezas que se separan en el capitel. En la fachada principal, la cubierta se proyecta varios metros hacia adelante, en un potente alarde estructural que protege al vidrio de la incidencia directa del sol. Por su parte inferior, el entramado romboidal de madera que soporta la cubierta queda visto, mostrando un falso techo enlistonado que aporta calidad visual al conjunto. Toda la madera estará protegida de la acción de la exposición solar mediante lasur ultravioleta, fungicida, insecticida e hidrófugo. Todos los anclajes son de acero inoxidable.

Cubiertas | Detalles de calidad

El paquete de cubierta está formada una reticula de madera laminada GL28h embrochalada, tablero CLT 60 mm de abeto triple tablero, estructura de vigas GL24h, aislamiento de 360 mm en lana mineral arena, tablero de cierre superior OSB3-18 mm, lamina UV impermeable y tablero microlaminado tipo Kerto perimetral. En tanto que la cubierta es un elemento distintivo de la promoción, exteriormente también se han cuidado todos los detalles. Está revestida por completo con piezas de pizarra de gran formato y certificado de calidad. Además, la cumbrera de la cubierta no es apuntada sino curva, dotando al conjunto de una imagen moderna y excepcional. Todo el perímetro de la cubierta se resuelve con un exclusivo remate de fibra de vidrio, un material propio de la industria aeroespacial. Este remate oculta los canalones de acero galvanizado para la recogida de aguas pluviales, que están calefactados para evitar su congelamiento en las épocas más frías del año. Las cubiertas planas se aprovechan parcialmente como terrazas. Las partes pavimentadas se resuelven con solado cerámico imitación madera. Las partes ajardinadas disponen de 40 a 100 cm de tierra.

02 ZONAS COMUNES

Jardín común

Los distintos bloques se disponen alrededor de un jardín central que, además de dar acceso a todos los portales, se concibe como un lugar de encuentro social y descanso al aire libre. Este jardín, que se desarrolla a varios niveles, incluye zonas ajardinadas con especies vegetales adaptadas a la climatología local y de bajo consumo hídrico, sistema de riego automatizado, bancos y papeleras de diseño de la marca Escofet, balizas verticales de diseño con luz LED para iluminación nocturna y pavimentos de hormigón abujardado para las zonas de paso peatonal.

Club social

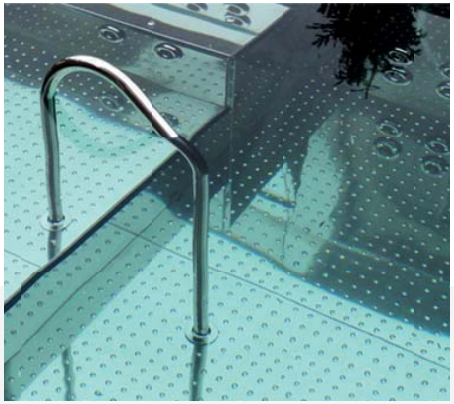
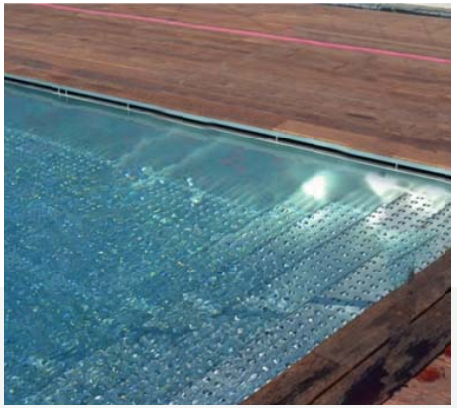
El complejo cuenta con un club social de unos 280 m2, compuesto por una gran sala común con acceso desde el jardín común y equipada con una chimenea de bioetanol, una sala secundaria interior, un pequeño almacén y aseos para hombres y mujeres.

Aparcamiento

La promoción cuenta con aparcamiento propio. El aparcamiento cuenta con dos accesos: el principal, a través de una rampa con sistema antihielo; el secundario, a través de una plataforma elevadora que, cuando no se usa, queda oculta en la urbanización. En el interior, existen plazas abiertas y plazas dentro de boxes particulares, para una mayor privacidad. Tanto la puerta de acceso a la rampa como las puertas de los boxes están automatizadas y accionamiento por mando a distancia.
A nivel de acabados, los pavimentos para tráfico rodado se realizan en hormigón fratasado y acabo superficial de resina epoxi para una mayor adherencia y resistencia. Las divisiones se realizan con bloque de hormigón pintado. La iluminación general del aparcamiento cuenta con detector de presencia. El aparcamiento cuenta con un sistema mecánico de extracción de humos. Está prevista, además, la preinstalación de puntos de carga para vehículos eléctricos.

Seguridad

Control de acceso y zonas comunes mediante garita con vigilante de seguridad y monitorización de las zonas exteriores comunes mediante circuito cerrado de televisión.

SPA y gimnasio

La promoción cuenta con una zona equipada con SPA y gimnasio de unos 400 m2. Disponen de 4 cabinas individuales con vestidor y ducha individual, taquillas y aseos. Tanto el SPA como el gimnasio tienen acceso a una gran terraza panorámica de 17 m de largo y 70 m2.

El SPA cuenta con una piscina de 50 m2 (12,5m de largo y 4 m de ancho) revestida en acero inoxidable con fondo abotonado, rebosadero oculto y escalerilla de acceso también de acero. Dispone de 5 camas en acero inoxidable para albergar sistema de masaje de aire, 1 cascada en acero inoxidable para albergar sistema de masaje cervical, una unidad cañón en acero inoxidable para albergar sistema de masaje tipo masaje cervical, banco corrido tipo masaje jacuzzi con 9 posiciones de masaje jets de agua+aire, e iluminación de piscina mediante LED encastados.

SPA y gimnasio | Equipamiento

El SPA cuenta también con:

- Una ducha nebulizante bitérmica.
- Ocho tumbonas anatómicas térmicas de relax de infrarrojos en madera de abedul e iroko.
- Sauna finlandesa con frontal acristalado y revestimientos, bancos, apoya espaldas y cabezales en madera.
- Baño de vapor con frontal acristalado, techo acrílico bovedado con cielo estrellado con 150 puntos de luz LED con 8 colores
- Una ducha de contraste en acero inoxidable, con contraste térmico instantáneo.
- Una ducha secuencial bitérmica con 18 rociadores de masaje cromados con secuencias programadas alternando cambios térmicos con agua caliente y fría por los 4 niveles de rociadores para ejercer efectos de reacción térmica y circulatoria, masaje general y masaje localizado.
- Una ducha bitérmica multijet con 8 rociadores nebulizantes cromados, pantalla táctil, cromoterapia LED y aromaterapia. Esta ducha realiza secuencias programadas alternando cambios térmicos con agua caliente y fría por los distintos niveles de rociadores para ejercer efectos térmicos y circulatorios.

SPA y gimnasio | Acabados

La zona de SPA y gimnasio cuentan con solado piedra y revestimiento de zonas húmedas en caliza de 120x70 cm y enlistonado de madera de abeto douglas o alerce en paredes y techo. Las zonas de paso, aseos y vestuarios están solados con cerámica y tiene divisiones y techos de placa de yeso laminado hidrófugo con pintura acrílica.

Trasteros

Todas las viviendas cuentan con espacios de almacenaje propios de grandes dimensiones en la planta sótano. Las plazas de aparcamiento abiertas cuentan con un generoso trastero privado justo detrás. En las viviendas que disponen de boxes, el espacio de almacenaje se encuentra ya omprendido dentro del espacio del propio box. Los pavimentos son de hormigón fratasado y las divisiones de bloque de hormigón pintado.

Vestíbulos y escaleras

Cada bloque cuenta con un porche de acceso con felpudo de acceso con tiras de fibra antideslizante para poder lavarse los zapatos. La puerta de acceso es de aluminio y está revestida de madera de abeto Douglas. Cada vestíbulo dispone de buzones de superficie de acero inoxidable. La iluminación es tipo LED empotrada y cuenta con detector de presencia. Los vestíbulos y las escaleras de cada bloque están pavimentados con pizarra negra y revestidos con doble placa de yeso laminado pintado con pintura plástica.

Ascensores

Ascensores practicables modelo Schindler 3300 con capacidad para 9 personas, que conectan el nivel el aparcamiento con el vestíbulo principal y con cada planta de vivienda. Paredes, techo y puertas en acero inoxidable cepillado. Suelo revestido en piedra natural.

Carpintería exterior | HiFinity Reynaers

Las carpinterías exteriores de la fachada principal, correspondientes con los salones y las cocinas, se resuelven con la exclusiva carpintería de aluminio modelo HiFinity de la marca Reynaers Aluminium. La carpintería HiFinity tiene por objetivo la armonía perfecta entre la vivienda y el entorno, aportando lo mejor sin concesiones en términos de resistencia, durabilidad y confort, con un diseño natural y minimalista para grandes cerramientos que demanden luminosidad y elegancia.

Reynaers ha utilizado la tecnología más avanzada para crear un diseño minimalista en extremo. La perfilería de aluminio es tan discreta que el chasis se vuelve invisible y se consigue una gran ligereza. Nunca antes, unas correderas habían dado una impresión tan elegante y vanguardista. Hi-Finity logra un perfecto equilibrio entre lo material y el estilo, ofreciendo superficies acristaladas impresionantes que se extienden desde el suelo hasta el techo. Hi-Finity se sitúa en estética y funcionalidad en una nueva dimensión. Las correderas permiten triple acristalamiento y el sistema cumple con los requisitos de aislamiento más rigurosos. Hi-Finity ha sido diseñado y desarrollado por Reynaers en colaboración con arquitectos especializados en materiales. El sistema Hi-Finity ha sido galardonado con el sello de diseño Henry van de Velde 2013. Esta certificación otorgada por Design Flanders distingue las cualidades innovadoras y estéticas de un determinado producto.

REYNAERS

HI FINITY

Carpintería exterior | MasterLine 8 Reynaers

En resto de carpinterías exteriores de la vivienda, correspondientes principalmente a dormitorios, se resuelven con el sistema carpintería de aluminio modelo MasterLine 8 HI+de la marca Reynaers Aluminium. Este sistema ofrece el máximo rendimiento en cuanto a 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, a la vez, ofrecer niveles de aislamiento óptimos.

MasterLine 8 está indicada para viviendas con alto aislamiento, bajo consumo energético e incluso casas pasivas. Para la variante High Insulation+ (HI+), se utilizan unas pletinas de aislamiento innovadoras compuestas de una lámina de baja emisión que mejoran el valor de aislamiento al reflejar y retener el calor. Además, ofrece unas excelentes propiedades de sellado y estanqueidad al agua y al aire. Por último, las ventanas MasterLine 8 le aseguran su seguridad ya que cumplen con la resistencia al robo clase RC2.

REYNAERS

MASTERLINE 8 Window

Protección solar

En los dormitorios hay un doble estor de oscurecimiento y de control solar, ambos guiados lateralmente. Son de tejido de fibra de vidrio, están motorizados y quedan ocultos en un foseado realizado en el falso techo. Los lucernarios de los dormitorios cuentan con un sistema de su oscurecimiento por control remoto.

Carpintería interior

La puerta de acceso a la vivienda es acorazada. Dispone de cierre centralizado con 4 cierres y pestillo. Juego de completo de herrajes vistos en acero inoxidable y doble cerradura para uso de personal de servicio. Acabado liso lacado en blanco.

Las puertas interiores son de tablero aglomerado, de acabado liso lacado en blanco y tienen herrajes vistos en acero inoxidable. Todas las hojas de las puertas tienen altura estándar, pero en su parte superior existe una franja panelada por ambas caras de paramento con el mismo acabado que la hoja para estilizar el diseño de la puerta.

Particiones

Las divisiones interiores se resuelven mediante subestructura de acero galvanizado 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 mate de máxima calidad.

Pavimentos

Parquet multicapa de madera apto para suelo radiante, de 16 mm de espesor, constituido por tres capas encoladas entre sí, una capa superior de madera de roble de 4mm, tablero marino fenólico de abedul de 12 mm y tablero enlistonado de roble 4 mm. Ancho de lama de 200mm y hasta 1800 mm de largo. Aislamiento acústico a ruidos de impacto de altas prestaciones mediante lámina acústica FONOLESS LF de 8 mm de espesor. En cocina, baños, aseos de cortesía y lavadero, el solado es de gres porcelánico de 60x60 cm. Los pavimentos exteriores son de gres porcelánico imitación madera con ancho de lama de 200mm y hasta 1800 mm de largo.

Techos

En los salones y los dormitorios de los niveles superiores el techo es un entramado romboidal estructural de madera de Abeto Douglas laminada y vista. Entre el envigado estructural existe un falso techo enlistonado de madera que aporta calidad visual al conjunto. Algunas estancias disfrutan de grandes lucernarios romboidales de vidrio con doble cámara aislante que dotan al interior de la vivienda de luz natural cenital. El oscurecimiento de los lucernarios de los lucernarios de los dormitorios se resuelve mediante vidrios electrocrómicos, es decir, vidrios que se convierten opacos cuado se les aplica una corriente eléctrica, una tecnología de última generación desarrollada por la industria aeronáutica.

En el resto de la vivienda se dispone de falso techo formado por una placa de yeso laminado liso colocada sobre una estructura oculta de acero galvanizado. La placa de yeso laminado es hidrófuga en baños, aseos y lavaderos. Se prevén foseados y candilejas para ocultar los estores y

Chimenea

El salón está equipado con chimenea de bioetanol modelo SLIMLINE de la marca DEXOFOCUS.

Cocina

La cocina dispone de isla central y están abiertas al salón-comedor, con posibilidad de compartimentarlas con respecto al salón.

Muebles de cocina marca SANTOS modelo LINE-L 13, con acabado lacado color blanco seda mate. En la zona de isla los muebles bajos disponen de gola superior y sistema push para cajones inferiores. Los muebles columna van con el mismo acabado y entre las columnas llevan una gola vertical en aluminio para facilitar la obertura de los mismos. Sistema de cajones SANTOS con cajones estándar de color grafeno, cajones inferiores e interiores con laterales rectos y estética más fina. Dentro, cubertero y separadores de color grafeno, portaplatos con base color grafeno medio, cuatro cubos de desperdicio en el cajón inferior del fregadero y esterillas de pvc antipatinage, tapetas. La encimera es de NEOLITH acabado PIETRA DI PIOMBO, de grosor visual de 5 cm. La cocina está equipada con horno, microondas, placa de flexiinducción, campana de techo y lavavajillas (integrado) de la marca Gaggenau y frigorífico y congelador de marca Siemens. Fregadero integrado bajo encimera de Neolith y grifería con mango extensible.

SANTOS GAGGENAU NEOLITH

Dormitorio

Los dormitorios están equipados con armarios empotrados de suelo a techo de hojas batientes con tirador integrado, lacadas en blanco o con acabado en madera. Están revestidos interiormente y equipados con barra de colgar de acero inoxidable y balda.

Baño suite

Los baños están abiertos y tienen los mismos acabados en suelos, paredes y techos que el resto de la vivienda. Están equipados con sanitarios de la marca VILLERO & BOCH , que incluyen plato de ducha con grifería cromada termostática fija y barra telescópica y flexo de la marca HANSGROHE, inodoro suspendido, bidé suspendido, lavabo sobre encimera de Neolith y grifería cromada de la marca HANSGROHE, toallero calefactado y espejo con retroalimentación. Mamparas divisorias en vidrio transparente o traslúcido.

Aseo y Lavadero

La vivienda cuenta con un aseo de cortesía para visitas, vinculado al recibidor. Cuenta con lavabo e inodoro de la marca DURAVIT, y solados, paredes y techos con las mismas calidades que el resto de la vivienda.
La vivienda cuenta con un lavadero interior con suelo de gres porcelánico equipado con fregadero, lavadora y secadora.

Electricidad, iluminación y domótica

La vivienda cuenta con:
- Mecanismos marca JUNG o similar, compatibles con el sistema de domótica.
- Iluminación tipo led en el foseado de los salones/cocinas y dormitorios con encendidos mediante interruptores y conmutadores de pared.
- Puntos de luz con encendidos mediante interruptores y conmutadores de pared.
- Puntos de luz con detectores de presencia en pasillos y vestidores.
- Pack de domótica que incluye encendido y apagado general de luces, incluyendo simulador de presencia, gestión automatizada del clima, control de estores y función de “buenos días”, alarmas técnicas que incluyen sensores de inundación, contacto de puerta principal y detector de humos, control de accesos en garaje, conserjería 2.0, control de accesos con videoportero, preinstalación de audio y video por bluetooth.
- Sistemas de domótica escalable personalizable.
- Toma de TV digital por conexión vía satélite. Tomas de RTV y wifi en salón, cocina y habitaciones.
- Instalación de fibra óptica en las estancias principales para señal de teléfono, TV y datos,
- Iluminación general de posición para resaltar los bloques de las viviendas.
- Los toalleros de los aseos serán calefactados.
- El complejo dispondrá de instalación de pararrayos.

Climatización

El proyecto contempla las instalaciones de calefacción, de aire acondicionado y ventilación de los diferentes recintos del complejo de viviendas. Se dispondrá de 3 bombas de calor geotérmicas para la producción de agua calentada y enfriada para la climatización del edificio y la producción de ACS, como fuente principal de energía térmica. Como sistema auxiliar se disponen de calderas centrales de pie a gas propano.

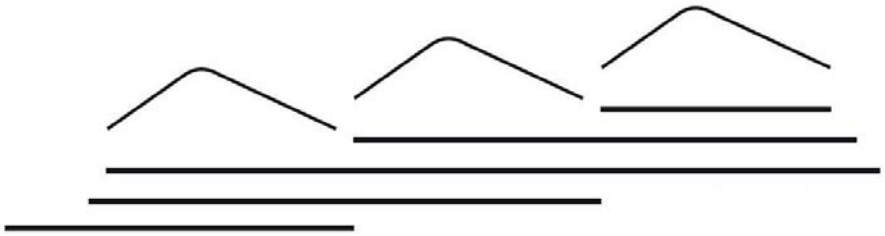
Como unidades terminales se dispondrá de suelo radiante/refrescante en toda la superficie de las viviendas aportando un alto grado de confort. Además, como apoyo a la calefacción por suelo radiante y para la refrigeración se emplearán unidades terminales tipo fancoil en todas las viviendas y convectores también en viviendas con más de una altura para las zonas de día.

Para la ventilación de las viviendas, dispondrá de un equipo de ventilación mecánica autónomo que se encargará de la renovación del aire interior manteniendo su calidad en todo momento. En viviendas con más de una planta, cada una de ellas se servirá de un equipo como el descrito.

Certificación BREAM

Las viviendas dispondrán de la certificación BREEAM, que es la certificación líder mundial de construcción sostenible.

BREEAM reconoce en el ámbito mundial la calidad del inmueble y refleja su valor en cuanto a construcción respetuosa con el entorno y fomenta una construcción más sostenible que repercute en un beneficio socioeconómico a la vida del edificio: ahorro de consumo eléctrico, consumo de agua y ahorro en gastos de funcionamiento y mantenimiento.

Nota aclaratoria | La presente memoria de calidades puede ser modificada por la Dirección Facultativa, así como por decisiones de la promotora. Los materiales especificados en la presente memoria de calidades puede sufrir variaciones o cambios por la Dirección Facultativa sin perjdicar la calidad. Todas las referencias a marcas comerciales y modelos son orientativos y se definirán con exactitud en el proceso de la obra entre la promotora y lla Dirección Facultativa.

ORDINO MOUNTAIN RESIDENTIAL RESORT