



**XALETS DEL**  
*Bosc d'Auvinyà*

*T'obrim la porta a  
l'escenari perfecte*

La Vinya Parcela 29a

[www.xaletsboscdauvinya.com](http://www.xaletsboscdauvinya.com)



# Andorra

A Andorra, la natura es converteix en el teu jardí particular, oferint un entorn idíl·lic on la muntanya abraça la teva quotidianitat, regalant-te un aire pur i vistes panoràmiques.

La qualitat de vida a Andorra és sinònim de tranquil·litat i seguretat, amb una harmonia perfecta entre un estil de vida actiu i la pau que proporciona la natura omnipresent.

# Auvinyà

Ubicat a tan sols 5 minuts del centre de Sant Julià de Lòria, a l'extrem esquerre del riu Valira, la zona Residencial d'Auvinyà ofereix als seus poc més de 240 habitants un lloc perfecte per gaudir d'una vida tranquil·la, relaxada i, sobretot, allunyada del soroll i bullici dels nuclis urbans.

Viure a Auvinyà és sinònim de fer-ho en un lloc increïble, una localitat envoltada per un entorn natural envejable que ofereix una gran qualitat de vida a tots els seus residents.



# Disseny exclusiu

Els xalets del bosc d'Auvinyà destaquen per les seves formes arquitectòniques modernes i atractives que s'integren harmoniosament amb l'entorn natural.





# Materials de qualitat

L'ús de materials d'alta qualitat defineix els xalets del bosc d'Auvinyà, amb acabats d'alta qualitat com pedra, fusta i vidre que no només proporcionen una estètica elegant, sinó també durabilitat a llarg termini.

# Eficiència energètica

Els xalets del bosc d'Auvinyà incorporen tecnologies i sistemes eficients des del punt de vista energètic, com ara aïllament tèrmic avançat, finestres de triplevidre i solucions d'energia renovable.





## *Espais oberts a la natura*

Amb una atenció especial a la lluminositat i l'espai, els xalets ofereixen interiors oberts amb grans finestres panoràmiques, creant una connexió visual amb la natura circumdant.

# Comfort intel·ligent

La incorporació de sistemes domòtics i tecnologies intel·ligents, com l'automatització d'il·luminació, seguretat avançada i controls ambientals, defineix un xalet actual i sofisticat.





# Localització excepcional

Auvinyà, com a localització, afegeix un element únic als xalets, amb vistes panoràmiques a les muntanyes i un entorn tranquil que contribueix a la seva exclusivitat i qualitat de vida.



---

# La Vinya Parcela 29a

## MEMÒRIA TÈCNICA

---

Topografia

Emplaçament

Plantes

Seccions

Façanes

Memòria descriptiva

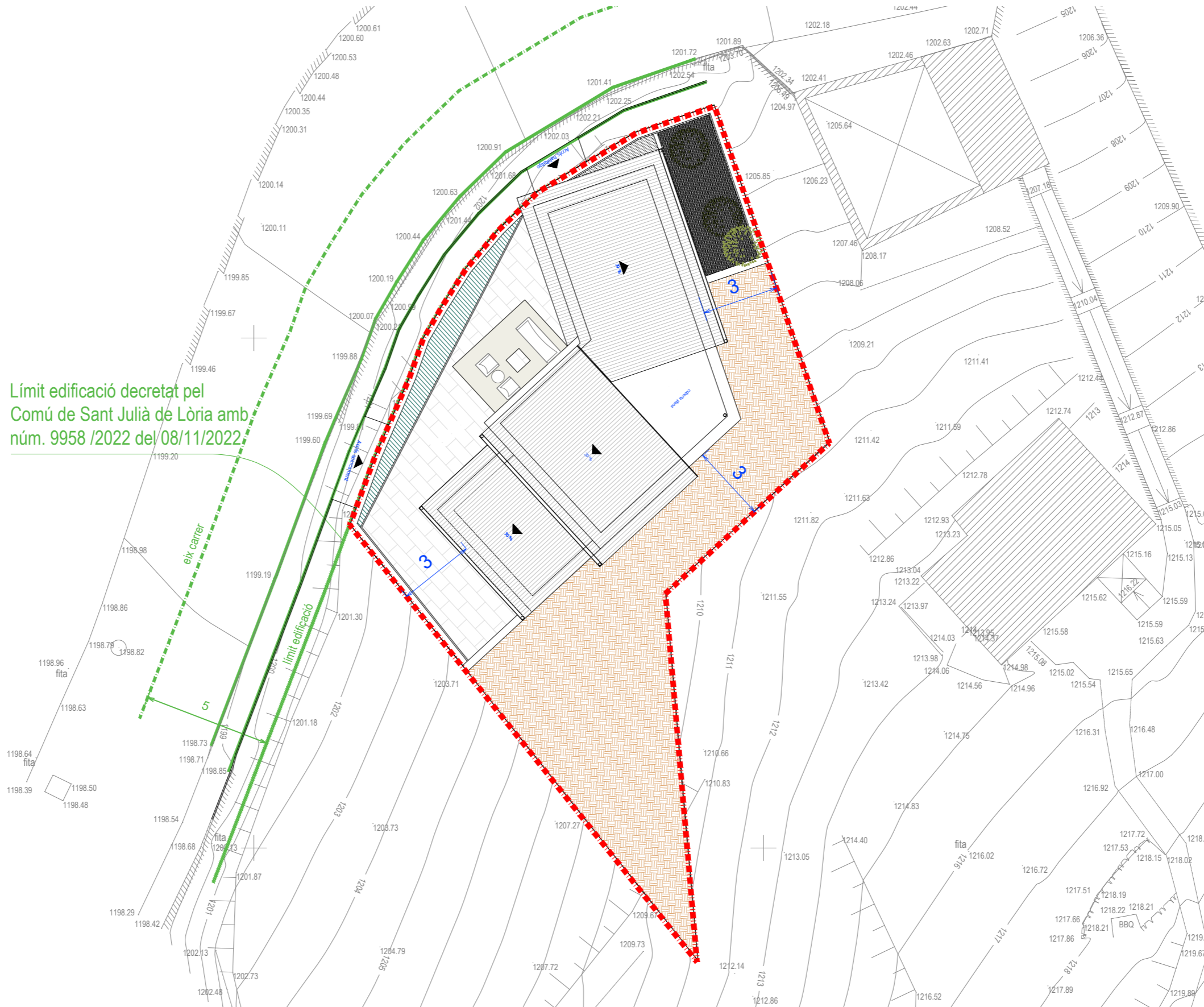


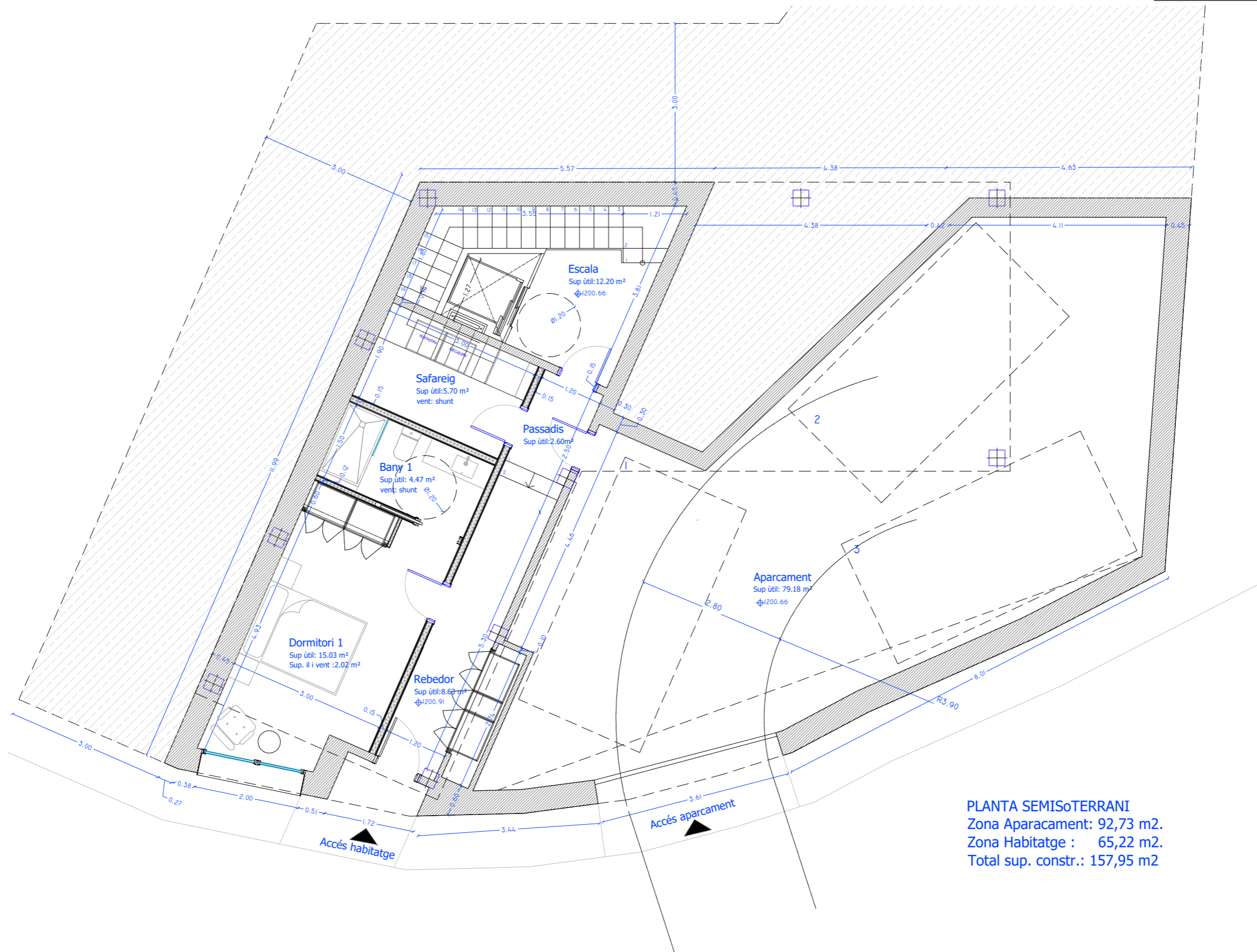
---

# La Vinya Parcela 29a

TOPOGRAFIA

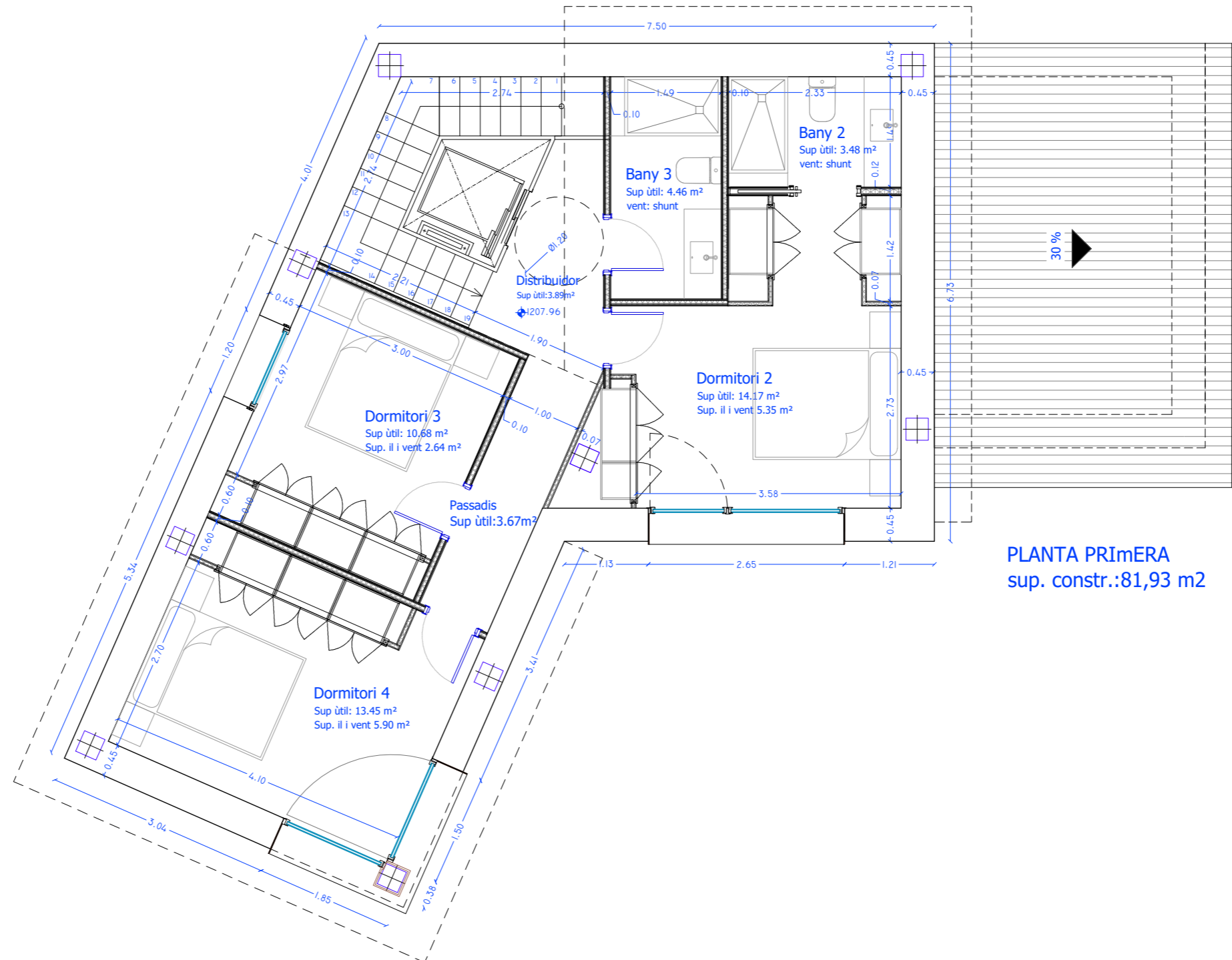
---



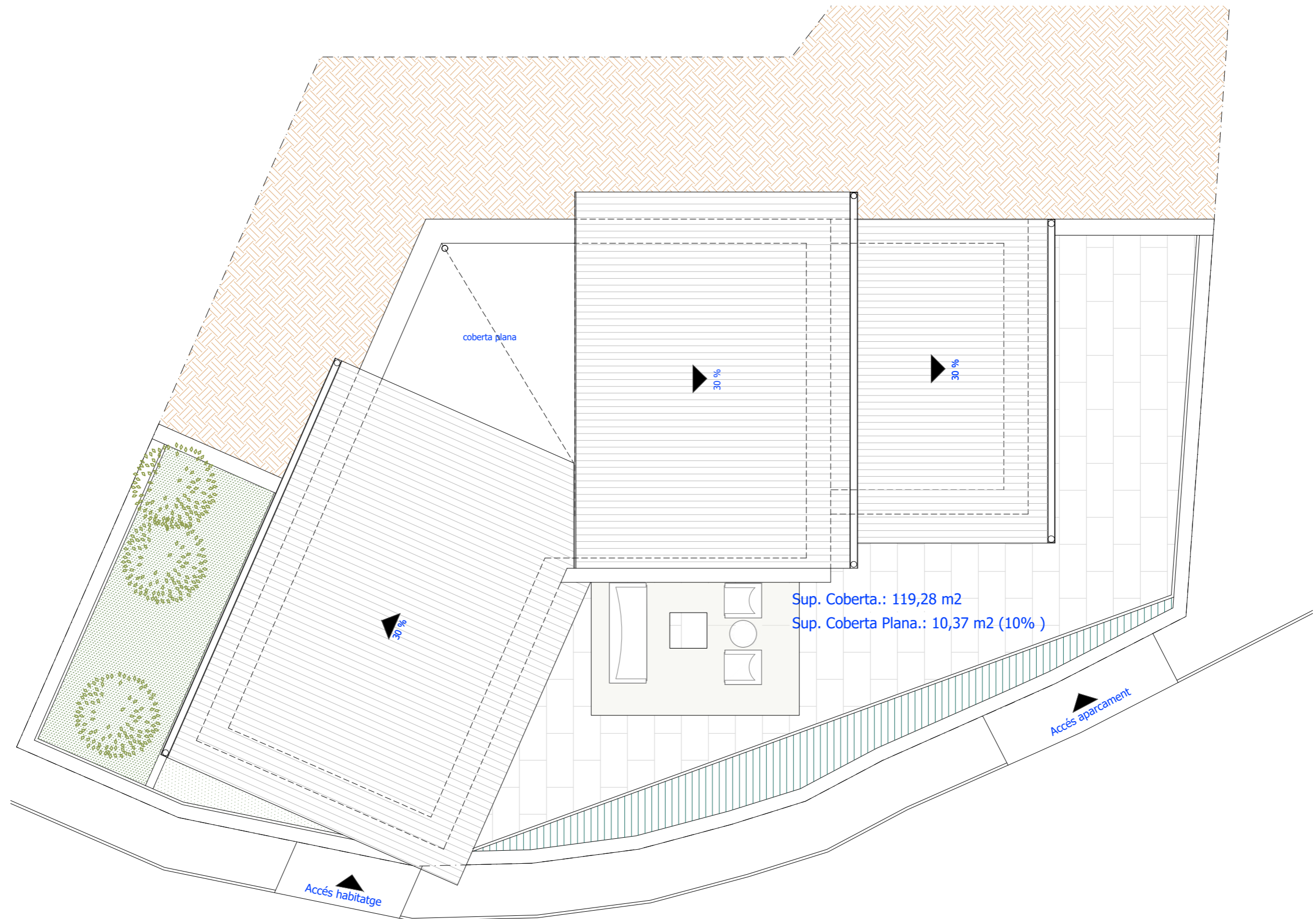


PLANTA SEMISOTERRANI  
Zona Aparcament: 92,73 m<sup>2</sup>.  
Zona Habitatge : 65,22 m<sup>2</sup>.  
Total sup. constr.: 157,95 m<sup>2</sup>

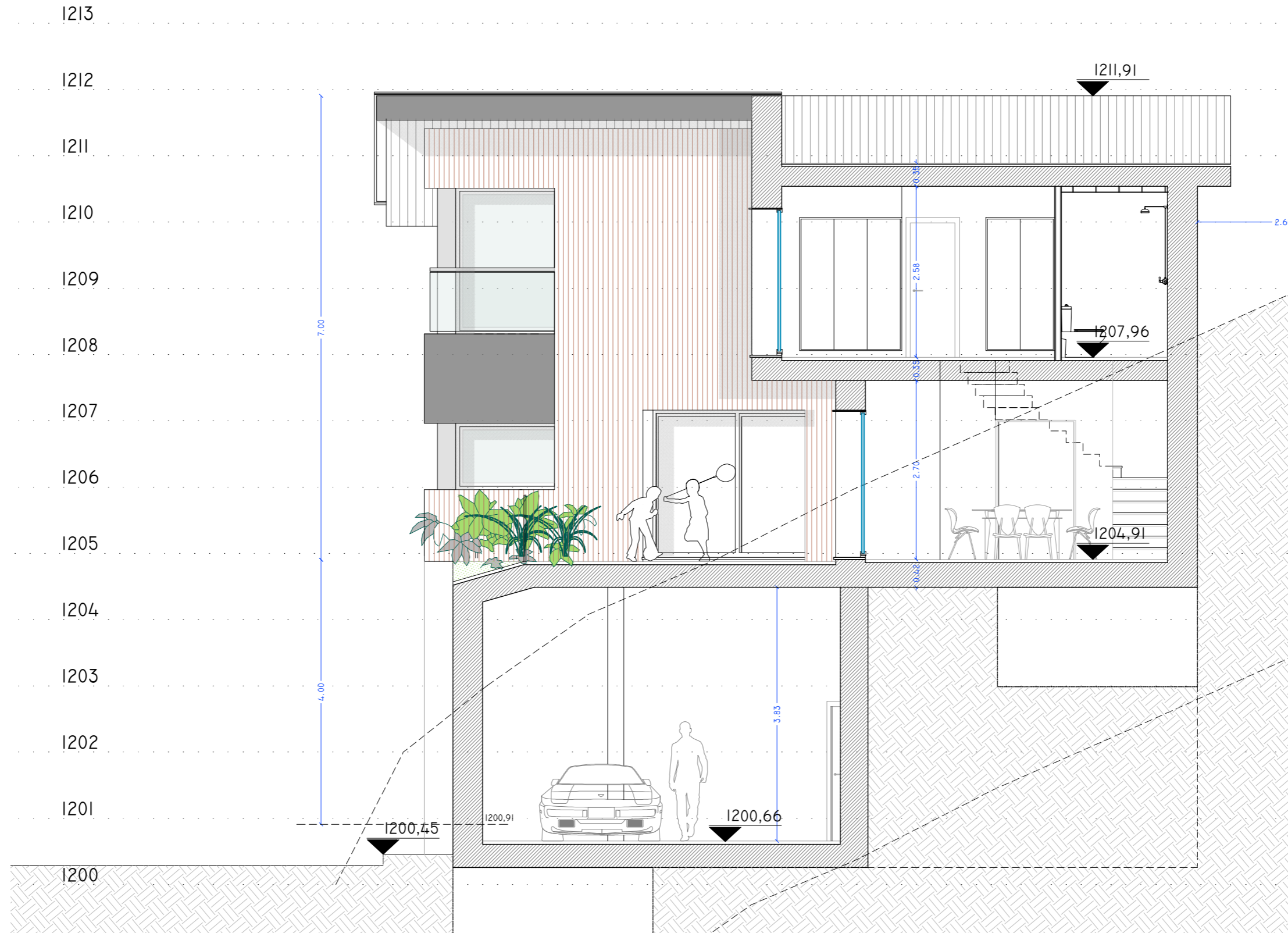


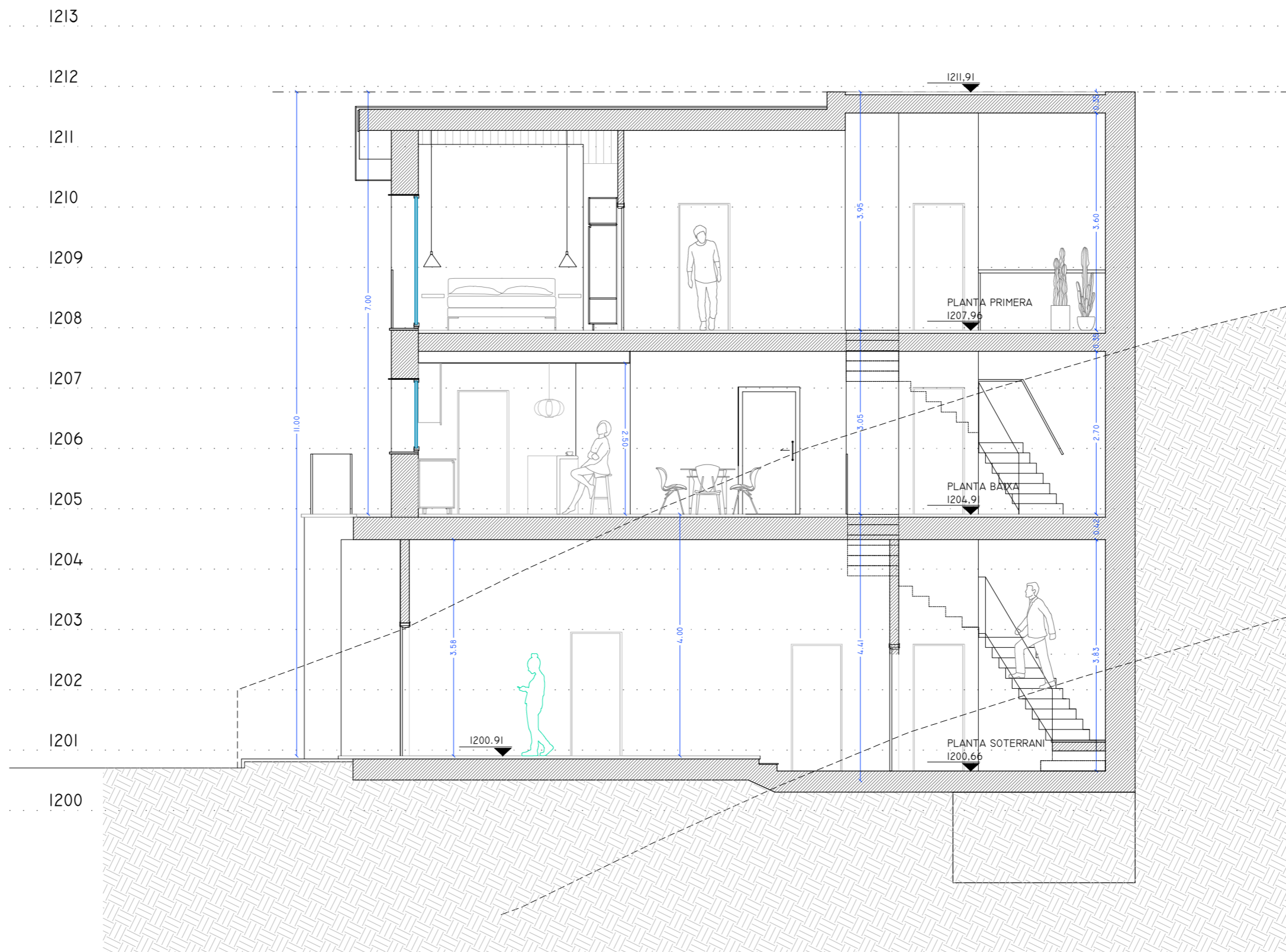


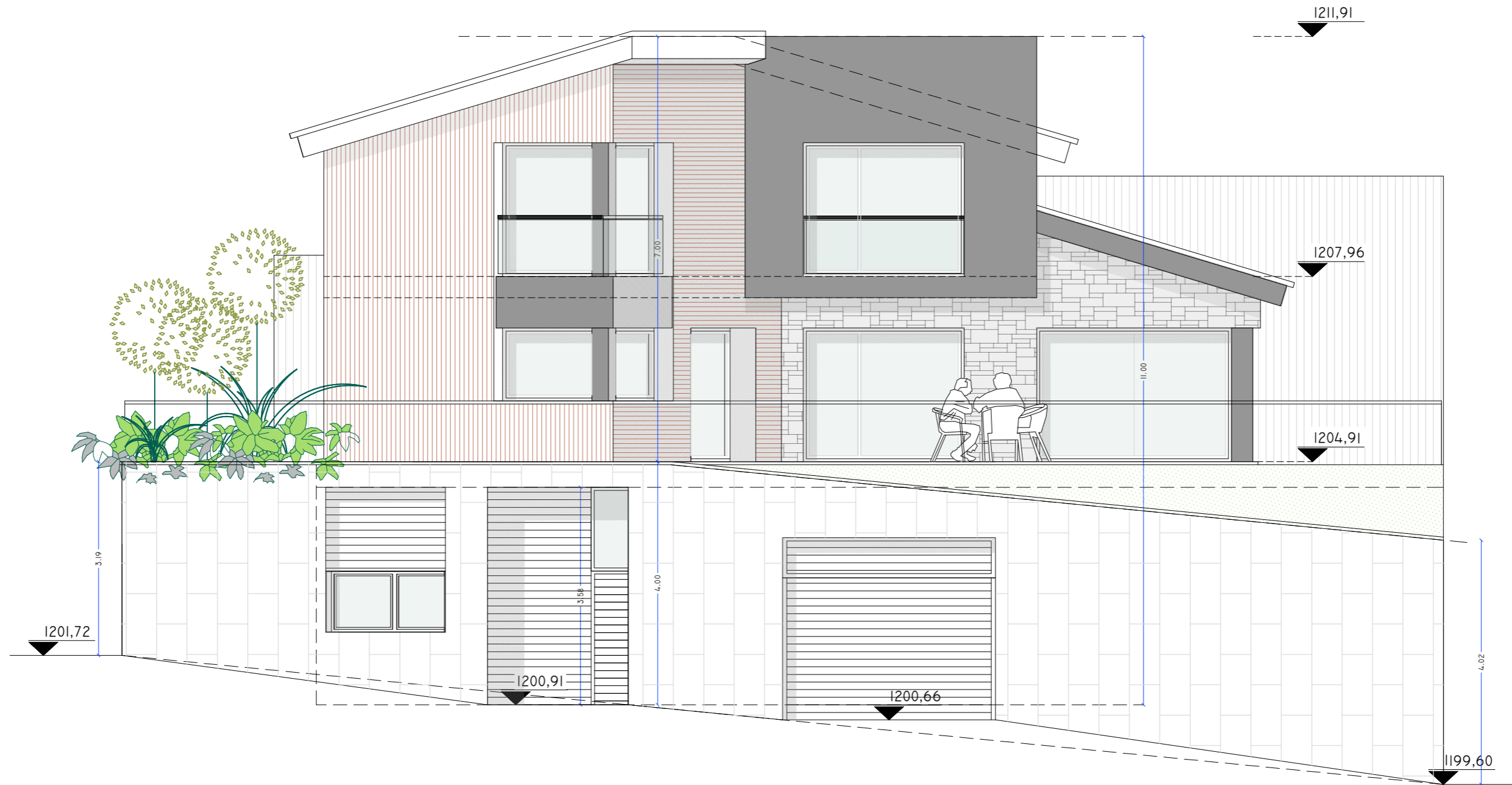
PLANTA PRIMERA  
sup. constr.: 81,93 m<sup>2</sup>



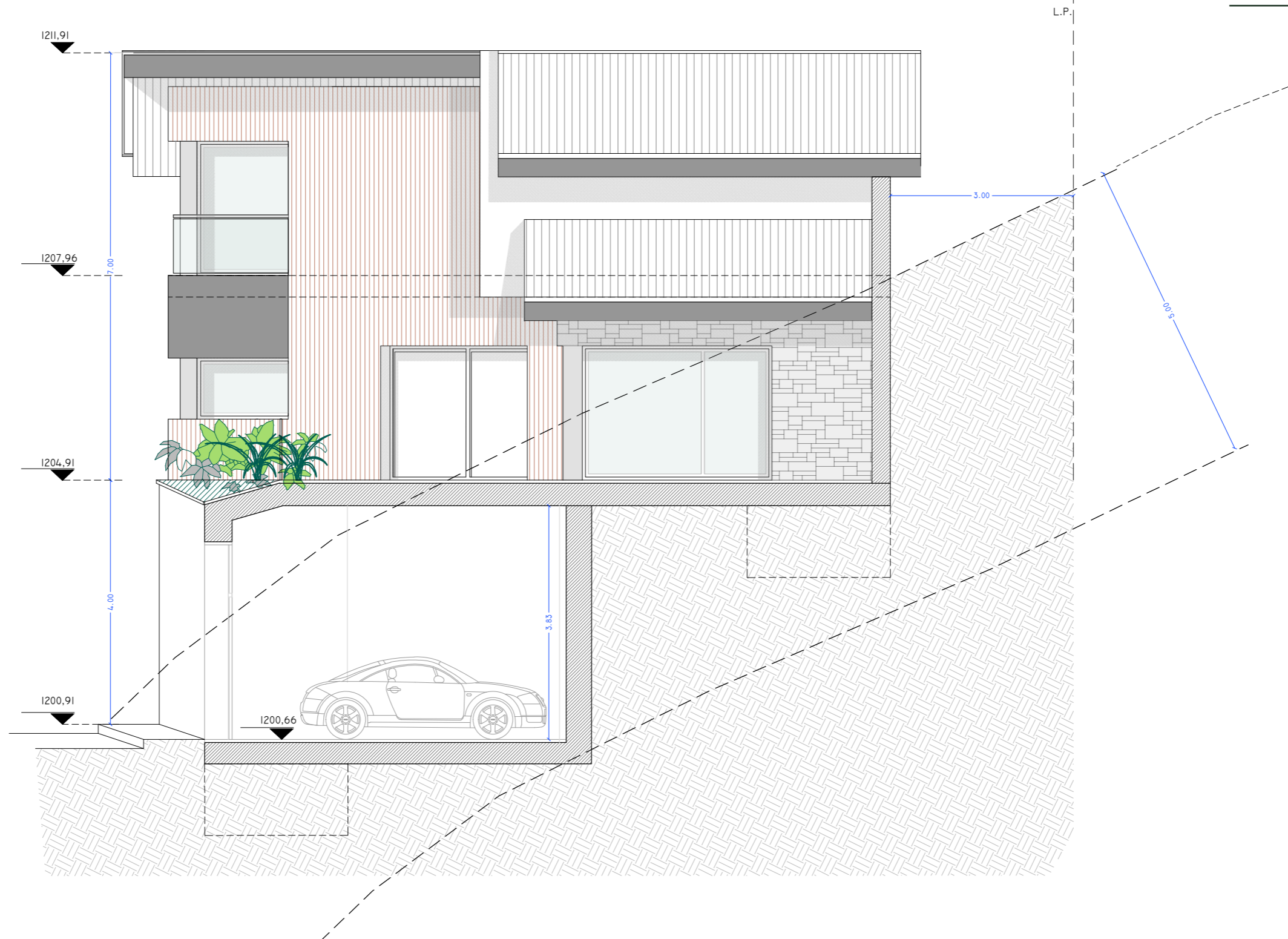












## SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA

EDIFICI HABITATGE	Sup. Construïda (m2)
Planta Semisoterrani	157,95
Planta Baixa	95,91
Planta Primera	81,93
<b>Total</b>	<b>335,79</b>

HABITATGE		Sup. útils (m2)
<b>Planta Soterrani</b>		
	Rebedor	8,63
	Dormitori 1	15,03
	Bany 1	4,47
	Safareig	5,7
	Escala	12,2
	Passadís	2,6
	Aparcament	79,18
	<b>Total Soterrani</b>	<b>122,11</b>
<b>Planta Baixa</b>		
	Cuina	25,81
	Sala d'estar	39,86
	Aseo	2,06
	<b>Total Planta Baixa</b>	<b>67,73</b>
	Terrassa	63,85
<b>Planta Primera</b>		
	Dormitori 2	14,17
	Dormitori 3	10,68
	Dormitori 4	13,45
	Bany 2	3,48
	Bany 3	4,46
	Distribuidor	7,56
	<b>Total P. Primera</b>	<b>53,8</b>
<b>TOTAL</b>		<b>243,64</b>

## PROGRAMA DE NECESSITATS

Aquest projecte es tracta de la construcció d'un habitatge unifamiliar a la urbanització Marge i Terres Tarteres del Mig.

### Els usos són els següents:

L'edifici consta de tres plantes:

Planta Semisoterrània amb una superfície construïda de 157,95 m<sup>2</sup>. Aquesta edificació es planteja a un terreny, amb unes característiques particulars i per això aquesta planta, la subdividim en dues zones, una la de l'aparcament, que no comptaria como superfície edificable (92,73m<sup>2</sup>) i un altra, que denominem, zona d'habitatge, que si que sumaria al total edificable.(65,22m<sup>2</sup>).

Hem volgut aprofitar la pendent del terreny i fem dues entrades independents a la planta semisoterrani, una a l'aparcament, amb pàrquing per 3 cotxes ,que es comunica directament, amb l'altre accés a l'habitatge per un passadís amb una escala, perquè aquest es troba a una cota superior. Hi ha en aquesta planta un dormitori, amb bany complet , el safareig, i el distribuïdor amb la escala i el ascensor.

A la planta baixa, de 95,91 m<sup>2</sup> de superfície construïda hi ha un espai de Cuina-Sala d'estar-Menjador que dona accés a una terrassa de 63,85 m<sup>2</sup>, i un petit aseo, amb l'escala i ascensor que connecten totes les plantes.

A la planta primera, de 81,93 m<sup>2</sup> de superfície construïda hi ha un espai de distribució cap al dormitori principal que té un bany complet i un espai de vestidor, dos dormitoris dobles i un bany complet.

## PLACES D'APARCAMENT

Segons els Reglament de Construcció del Govern d'Andorra vigent, en l'ús d'habitatge, correspon a dues places per cada habitatge de més de 150 m<sup>2</sup> de superfície construïda.

Com que la superfície construïda total és de 335,79 m<sup>2</sup>; correspondrien 2 places d'aparcament. I en el projecte hi **consten 3 places d'aparcament.**

## **ESTRUCTURA**

### **FONAMENTS I ESTRUCTURA VERTICAL**

Fonamentació exterior perimetral de murs de contenció, que executa en la planta baixa i llosa de formigó en la resta.  
Estructura vertical de formigó armat i llosa de formigó armat.

### **FAÇANES**

Les façanes aniran recobertes amb plaques de ceràmica segons consta als plànols amb un mínim del 40%.

### **COBERTA**

A base de pendent del 30 % seran amb pissarra del país amb ferros de retenció de neu a raó d'1 cada 4 m<sup>2</sup> amb canal de recollida i baixants d'aigües pluvials.

### **SOBRECÀRREGUES**

En els càlculs s'han de considerar, les sobrecàrregues donades per l'aplicació de la Norma Espanyola EHE-98.  
Les sobrecàrregues que s'adopten per al càlcul d'estructura son: Per a la zona d'aparcament 500 kg/m<sup>2</sup>, per a les habitatges 380 kg/m<sup>2</sup> i una càrrega de 745 kg/m<sup>2</sup> de neu a les cobertes o terrasses exteriors.  
A l'execució de l'obra es fixaran les següents resistències.  
Formigó: HA-25  
Límit elàstic del ferro: 5.000 Kg./cm<sup>2</sup> (B500 S)

### **ASSAIGS**

La direcció tècnica exigirà assaigs.

### **FORMIGONAT DURANT TEMPS DE FRED**

S'aconsella seguir les especificacions de l'apartat anterior i es suspendrà el formigonat, quan els mínims locals siguin inferiors a 0°C.

## **INSTAL·LACIONS**

A més a més de les condicions i especificacions indicades a sota les instal·lacions queden condicionades per les consideracions indicades als paràmetres d'eco eficiència.

### **SISTEMA DE CALEFACCIÓ.**

Es preveu calefacció mitjançant aerotermia.

### **INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA.**

Escomesa general i comptadors a planta soterrània.  
Tota instal·lació elèctrica anirà pel terra.

### **INSTAL·LACIÓ DE TELEFONIA.**

Connexió de serveis amb caixa de registre segons recomanacions de SOM.

### **INSTAL·LACIÓ DE FONTANERIA I APARELLS SANITARIS.**

Baixants de PVC independents per aigües residuals i aigües pluvials.  
Els sifons dels inodors estaran connectats a una xarxa de ventilació independent. Totes les sortides aniran connectades al clavegueram general, es col·locarà una arqueta de recollida d'aigües de la carretera.(segons ordres del M.I.C.G.V).  
Veure totes les indicacions d'eco eficiència.

### **VENTILACIÓ DEPENDENCIES.**

Totes les dependències tenen la seva ventilació corresponent segons normativa vigent.  
Existeix un circuit de ventilació forçada a la planta primera (aseo) i en planta baixa, destinat al aparcament, amb ventilació mecànica al exterior de 3.000 cm<sup>2</sup> amb motor de tres cavalls de potència, amb combinació amb ventilació natural.

## PARÀMETRES D'ECO EFICIÈNCIA

### PARÀMETRES RELATIUS A L'AIGUA

Es preveu una connexió a xarxa d'aigües residuals i una altra a la xarxa de pluvials. També es pot comunicar les aigües pluvials directament a la muntanya.

Les aixetes disposaran d'un mecanisme economitador.

Les cisternes dels inodors disposaran de mecanismes de doble descàrrega.

### PARÀMETRES RELATIUS A L'ENERGIA

Totes les parts exteriors de l'edifici es faran amb un coeficient mitjà tèrmic màxim de 0,60 kcal/m<sup>2</sup>h°C

Els vidres, obertures, caixes de persiana tindran un coeficient mitjà tèrmic màxim de 1,3 kcal/m<sup>2</sup>h°C

Es preveu la instal·lació de plaques d'energia solar a la coberta per ajuda a l'energia elèctrica; la instal·lació de energia solar tèrmica per a la producció d'ACS (Aigua Calent Sanitària); i llenya, a més a més de la instal·lació d'energia elèctrica.

Tot l'enllumenat de les zones comuns de l'edifici i de l'aparcament s'activaran amb detectors de presència.

### PARÀMETRES RELATIUS ALS MATERIALS I SISTEMA CONSTRUCTIU

Hi hauran com a mínim 20 productes utilitzats a l'obra amb distintiu de garantia de qualitat ambiental o etiqueta ecològica de la Unió Europea reconeguts per normativa UNE.

L'habitatge es farà protegit per tancaments que permetin un aïllament mínim de so de 48 dBA.

4 punts dels especificats:

1- L'estructura es construirà amb productes industrials recuperables en un 80% de la seva superfície.

2- Els habitatges de l'edifici estan orientats cap al sud-est amb lo qual es pot considerar que més del 80% d'aquests reben més d'una hora llum solar directa entre les 10 i les 12 hores al solstici d'hivern.

3- Tots els habitatges amb les seves balconeres germanitzen un aïllament mínim al so de 28dBA.

4- Els aparells elèctrics seran d'alta eficiència energètica de forma que estalviïn entre un 25 i un 45% de categoria A o B segons Directiva Europea 2003/06/CE.

### IMPERMEABILITZACIONS

Els banys estaran impermeabilitzats i enrajolats al terra i als paraments verticals fins a 1,50 m i a la zona de les banyeres i dutxes fins a 1,90 m.

### VIDRES

Tots els vidres seran de triple vidre amb doble càmera de aire i la secció de la fusteria amb un coeficient d'aïllament de 0,9 W/m<sup>2</sup>K.





**XALET'S DEL**  
*Bosc d'Auvinyà*

INFORMACIÓ I VENDES:



[www.ferrutximmobles.com](http://www.ferrutximmobles.com)

**Tel. (+376) 35 36 37**

[www.xaletsboscdauvinya.com](http://www.xaletsboscdauvinya.com)