

Kora Andorra

Descripción de proyecto
y memoria de calidades.



KATEGORA

Introducción

El edificio de apartamentos **KORA ANDORRA** se encuentra ubicado en el corazón de Andorra La Vella, concretamente en las parcelas Trilla 9 y 10, de la calle Bisbe Princep Iglesias donde se localiza el acceso principal a nivel planta baja. Debido a la configuración topográfica de la parcela, el edificio dispone de un segundo acceso, sólo peatonal, a nivel planta 2, en la calle Dr. Molines.

KORA ANDORRA es un complejo boutique de apartamentos con amplias zonas comunes interiores y exteriores, que ofrecerá a sus usuarios una amplia gama de servicios como SPA, gimnasio, zona coworking e incluso un rooftop, donde relajarse y disfrutar de las vistas que ofrece el entorno.

El edificio ha sido diseñado por el estudio de arquitectura **ALTURA Arquitectes (Andorra)** en colaboración con **ABAA Arquitectura (Barcelona)**, como estudio responsable del Interiorismo del proyecto.

El proyecto busca el equilibrio entre la naturaleza del entorno y la posibilidad de habitar y convivir con el máximo confort, siempre desde un modelo de construcción responsable, eficiente y sostenible.



Descripción del *complejo*

KORA ANDORRA es un edificio de 82 unidades de apartamentos con terraza, dotados de tres niveles de aparcamiento, así como unas amplias zonas comunitarias diseñadas para la comodidad, relax y seguridad de sus inquilinos.

- *El aparcamiento* dispone de cuatro niveles con acceso a nivel planta baja, desde calle Bisbe Princep Iglesias.
- *Los apartamentos* se configuran en diferentes tipologías, desde estudios de 40 m² construidos hasta apartamentos de 3 dormitorios y más de 200 m² construidos.
- *Las zonas comunes*, de uso exclusivo de los inquilinos, se distribuyen principalmente en planta baja, donde se ubica el hall de acceso, la recepción, el lounge y la zona coworking, así como en planta primera

donde podemos encontrar la zona de spa y relajación.

En planta segunda se ubica el gimnasio, equipado con material deportivo de primer nivel.

El complejo dispone de dos zonas de exterior comunitarias tipo rooftop, en planta sexta y octava. Ambos ofrecen excelentes vistas al entorno que rodea el complejo.

El edificio dispone de otros servicios destinados a buscar la comodidad de sus inquilinos como son, por ejemplo: lavandería autoservicio, aparcamiento bicis, zona lavado y mantenimiento bicicletas, puntos de recarga de patinetes y bicicletas eléctricas, así como espacio para almacenaje de equipamiento de esquí.



Fundamentos del *proyecto*



KORA ANDORRA es una propuesta de edificación adecuada al paisaje y a las características climatológicas de Andorra, que aprovecha sus privilegiados condicionantes, ofreciendo unas vistas inmejorables hacia el paisaje pirenaico desde el corazón de Andorra la Vella.

El ahorro y la eficiencia energética son un factor importante que se ha tenido en cuenta en el desarrollo de la edificación, tanto con medidas pasivas que disminuyan la demanda energética como con medidas activas que reduzcan los consumos. En concreto:

- *Las medidas pasivas* se centrarán, entre otros aspectos, en el diseño y acondicionamiento térmico de la envolvente de los edificios: diseño y disposición de los huecos y vidrios en función de la orientación y exposición

de las distintas fachadas; incorporación de protecciones solares en fachada; adecuación de la resistencia térmica de los elementos de fachada y cubierta. Todo esto se ha realizado en base a las conclusiones extraídas del Estudio de Simulación Energética del edificio realizada en fase de diseño y definición de la edificación.

- *Las medidas activas* consisten, en general: en la utilización de sistemas de producción y gestión de recursos centralizados con control de consumo y uso individualizado, utilización de sistemas de captación de energías renovables, reutilización de aguas pluviales, así como la definición de sistemas que aporten una gran eficiencia en la producción de energía.

Aspectos *constructivos*



En la definición constructiva de la edificación, se han tenido como principios el confort, la durabilidad y la facilidad de mantenimiento.

- ***Cimentación y estructura*** con losa maciza de hormigón armado. En plantas sótano, pilares de hormigón armado con muro de hormigón perimetral. Toda la estructura de plantas se plantea con pilares y muros de hormigón armado que soportan los forjados de losa maciza de hormigón armado. Las cajas de escaleras y ascensores tendrán pantallas de hormigón armado. Se han definido pilares de estructura metálica, en zonas puntuales.
- ***La envolvente*** de la edificación, fachadas y cubiertas, aparte de cumplir con las exigencias normativas, se ha diseñado para responder a las diferentes situaciones

climatológicas mediante la realización, en fase de diseño, de un estudio de ***Simulación Energética del Edificio***, con el objetivo de asegurar el confort térmico de cada apartamento. Así mismo durante la fase de diseño se ha contado con la asesoría técnica de un **Consultor Acústico** con el fin de optimizar el confort acústico en el interior del edificio.

- ***La fachada*** se configura mediante un cerramiento ligero con aislamiento (tipo S-CLICK o similar) y trasdosados interiores mediante placas de yeso laminado. Exteriormente, a modo de acabado exterior, se dispondrá de fachada mediante sistema de fachada ventilada con estructura metálica, aislamiento y cámara que mejora prestaciones térmicas del complejo, combinada con fachada

ventilada en madera natural termo tratada y granito natural a nivel de planta baja. Barandillas en vidrio laminado combinado con elementos metálicos.

Las cubiertas inclinadas tendrán un acabado de pizarra natural.

- ***La compartimentación interior*** procurará seguridad, aislamiento acústico y respeto de la privacidad entre los apartamentos. Se realizará fundamentalmente con sistemas de tabiquería seca con aislamiento acústico y revestimiento de placas de yeso laminado, todo ello validado por informe acústico previo. Los tabiques medianeros entre unidades de apartamentos se resolverán mediante sistema de tabique múltiple con 5 placas de cartón yeso más aislamiento de lana de roca y soportado todo el conjunto por montantes cada 40 cm.
- ***La carpintería exterior*** se resuelve mediante carpinterías de altas prestaciones con triple acristalamiento que proporcionan una transmitancia térmica (U), de todo el conjunto, inferior o igual a $1,30 \text{ W}/(\text{m}^2\cdot\text{K})$ compatible con especificaciones estándar Passivhaus.

Se dotará al edificio de protecciones solares exteriores accionadas y controladas por el sistema de gestión del edificio, con el objeto de garantizar el confort térmico de los ocupantes, así como la mejor eficiencia energética para la climatización de cada unidad.

- ***La carpintería interior*** estará resuelta, en general, por elementos acabados en materiales aptos para uso intensivo, tipo HPL o, similar. Las puertas interiores serán batientes o correderas.

Los dormitorios dispondrán de armarios empotrados, así como el baño donde se ubicará un armario de almacenaje de útiles de limpieza y lavado. Los armarios empotrados irán acabados en material FENIX, o similar.

Las puertas principales de acceso a cada apartamento serán de carpintería de madera con resistencia al fuego de 30 minutos, aislamiento acústico de 37 dbA, dotadas de cerradura electrónica (tipo TESA o similar) y acabadas interiormente en material de alta resistencia.





- **El pavimento**, en interior de apartamentos, serán de parqué acabado roble natural, BJELIN tecnología WOODURA (tecnología que reduce el uso de madera en comparación con parqué tradicional) o similar, apto para suelo radiante, elaborado con madera reforzada de gran resistencia y durabilidad, de fácil limpieza y mantenimiento.

En baños se instalará pavimento porcelánico TRENINO/MARAZZI, o similar, con clasificación Clase 2 en lo que respecta a la resbaladidad.

Las duchas se equiparán con platos de ducha de material Composite (resina - mineral) AQUABELLA/HYDROBOX, o similar, en tono similar al pavimento del baño.

- **Los techos** serán continuos, de yeso laminado en todos los apartamentos, y con registros específicos en cuartos húmedos, siempre que sea necesario para el registro de las instalaciones.

Los acabados de las paredes y techos serán en pintura plástica lisa, en diferentes tonos.

Los cuartos de baño estarán revestidos con piezas cerámicas TRENINO GRIS, o similar.

- **Los cuartos de baño** estarán equipados con inodoros suspendidos LAUFEN, o similar, en color negro, equipados con tapa amortiguada. En zona de ducha se instalará toallero calefactado ANTRAX H-20, o similar, también en color negro.

El área de ducha irá equipada con mampara, a medida, de vidrio de seguridad laminado, acabado broce y perfilería en negro mate.

Se equiparán los baños con conjunto lavabo-encimera, de un seno (integrado), en material porcelánico y dotado de válvula clic clac.

La grifería de lavabo y ducha será marca ROVIRA/GROHE, o similar, y dispondrá de

sistema de aireadores integrados, con el objeto de reducir el caudal de consumo de agua de toda la grifería.

Se instalará espejo a medida en baños, así como apliques de pared. Los accesorios serán marca ROVIRA, o similar.

- **La cocina** se entregará equipada con mobiliario a medida acabado exterior en FENIX, o similar, herrajes de alta calidad, acabado interior en melamina negra y con encimera y zócalos laterales en DEKTON, o similar.

La cocina se entregará equipada con electrodomésticos NEFF/SIEMENS, o similar, incluyendo fregadero con grifo extensible, FRANKE/BLANCO, o similar, placa de inducción, microondas integrado, frigorífico y lavavajillas. En las unidades más grandes se dispondrá horno y lavadora-secadora. Existirá sistema de campana de recirculación con filtros de carbono.

Las instalaciones se diseñan y disponen bajo criterios de sostenibilidad y eficiencia energética, concretamente:

- **La instalación de saneamiento** se diseña y resuelve mediante un sistema separativo de recogida de aguas fecales y pluviales. Se ha previsto la recogida de aguas pluviales para su posterior reutilización. Los tubos y montantes cuyo trazado transcurra en el interior del edificio serán de tipo multicapa insonorizado.
- **La instalación de fontanería** atenderá, por un lado, a principios de ahorro en el suministro y consumo de agua y, por otro, al uso de energías renovables y al concepto de transferencia de energía entre sistemas para la generación del agua caliente sanitaria. Se dispondrá en general de grifería con mecanismos economizadores para la reducción de consumos de agua. El agua caliente sanitaria (ACS) será producida al menos en un 40% mediante fuente de producción de origen renovable. Por este motivo dicha producción de agua se realizará mediante equipos de bomba de calor de alta eficiencia energética.
- **La instalación de climatización-ventilación**, disponible tanto en los apartamentos como en los espacios



comunitarios interiores del complejo, se diseña y dispone con dispositivos de optimización de consumo. El sistema se materializará para que la energía con la que se alimenta provenga en gran medida de fuentes renovables.

El edificio dispondrá de producción de frío y de calor para garantizar el confort térmico de cada estancia. Los apartamentos dispondrán de calefacción mediante suelo radiante y sistema de aire acondicionado mediante fan-coil. Tanto la producción de calor como la de frío se basará en sistemas de bomba de calor aire-agua de alta eficiencia energética.

El edificio dispondrá de un sistema centralizado de ventilación con el objeto de garantizar la calidad del aire, en el interior de las estancias, mediante equipos con sondas de control de calidad ambiental.

Se dispondrá de equipos de tratamiento del aire de aportación que permitirán regular la temperatura interior, aunque las condiciones de temperatura exterior sean más desfavorables. También se dispondrá de sistemas que permiten aprovechar

la energía del aire de extracción, para atemperar el aire de aportación, con el objeto de mejorar la eficiencia energética del edificio.

- ***La instalación eléctrica*** atenderá a los criterios de eficiencia y ahorro energético. Se recurrirá a la producción de energía por paneles fotovoltaicos. Para procurar el ahorro energético, además de la comodidad del usuario, se instalará en el vestíbulo de cada apartamento un pulsador de apagado general del alumbrado. Todas las estancias contarán con puntos de luz con interruptores sencillos y conmutados según su organización. Se prevé además la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos.
- ***El alumbrado de las zonas comunes*** contará con programadores, temporizadores y detectores de presencia sectorizados, así como luminarias de máxima eficiencia energética, para el ahorro del consumo de energía eléctrica.
- ***Los ascensores*** disponen de las dimensiones y medidas adecuadas para la accesibilidad, con puertas automáticas de acero inoxidable, y estarán dotados de



alarma y servicio telefónico de emergencia, pantallas informativas, así como alta velocidad (1,6m/s).

- ***La instalación de telecomunicaciones*** del edificio dispondrá de suministro de alta velocidad mediante fibra óptica. Dicho sistema gestionará la instalación de voz y datos, así como el control de accesos y CCTV. La red de distribución troncal del edificio se realizará mediante cable de fibra óptica, hasta cada unidad de apartamento. La distribución interior de apartamentos se realizará mediante cableado estructural categoría 6A.
- ***La instalación de seguridad*** estará constituida por sistemas de alarmas anti intrusión, control de accesos y circuito cerrado de TV que garantizarán un entorno totalmente seguro para los ocupantes del edificio.

En materia de seguridad contra incendios, el edificio dispondrá de sistemas de detección y alarma, pulsadores y sirenas,

en función de las zonas o áreas del edificio a proteger.

Igualmente, el edificio estará dotado de sistemas de extinción contra incendios constituidos por Bocas de Incendio Equipadas (BIEs) en cada planta, extintores, compuertas cortafuegos en conductos de ventilación y climatización, así como sistemas de extracción de humos en pasillos y escaleras de evacuación.

En general, todos los sistemas y equipos de las instalaciones seguirán criterios de reutilización y optimización del consumo y serán de alto rendimiento y alta eficiencia energética.

El proyecto cumplirá en su globalidad con la normativa técnica y urbanística de aplicación vigente.



Kora Andorra

Gran Vía 2
8º izq. 48001
+34 944 245 378
info@kategoria.com



KATEGORA

El presente documento tiene un carácter meramente informativo y el carácter de la información contenida en el mismo es meramente ilustrativo. La información suministrada no debe en ningún caso considerarse asesoramiento financiero, ni en materia de inversiones, fiscal, legal o de cualquier otro tipo, ni debe ser entendida como una recomendación para realizar operaciones, ni constituirá la base para una toma de decisiones, entendiéndose que no existe vinculación, promesa ni compromiso de ningún tipo por parte de KATEGORA, en tanto no se haya firmado un contrato válido y eficaz al respecto.

Dicha información y representaciones están sujetas a diversos riesgos e incertidumbres, muchos de los cuales son difíciles de predecir, que podrían provocar que los resultados y rentabilidades difieran materialmente de los expresados o proyectados por la información aquí contenida. Las rentabilidades proyectadas pueden no responder a los resultados futuros y no puede garantizarse que se obtendrán los retornos proyectados. Asimismo, se manifiesta que rentabilidades pasadas no garantizan rentabilidades futuras.