



Promoción Salardú Major 25

Salardú / Naut Aran / Valle de Arán - 17/01/2024

ÍNDICE

- 01. El pueblo de Salardú
- 02. El Valle de Arán
- 03. Proyecto
- 04. Viviendas
- 05. Memoria de calidades
- 06. Cronograma
- 07. ALQ Investments
- 08. Arquitectura
- 09. Comercialización



Investments





El pueblo de Salardú

Es la capital del municipio del Alto Arán situado en Valle de Arán, a 1268m de altitud.

Situado sobre una elevación rocosa a la derecha del río Garona, y donde confluye con el río Unhòla, que rodea el núcleo de Salardú.

Dada su situación estratégica a la entrada del Valle por el puerto de la Bonaigua, dio lugar a que desde la época medieval la villa fuera fortificada. En la parte alta, donde hoy está la iglesia, estaba el castillo de Salardú, la torre maestra sería el actual campanario.

Se conservan en cambio algunas casas con ventanas del siglo XVII. La Plaza Mayor centra el núcleo antiguo y tiene una bonita fuente decimonónica. Cabe destacar, sobre todo, la iglesia parroquial de San Andrés. Es un edificio de transición de los siglos XII-XIII, la puerta es románica y tiene algunas ventanas góticas. El campanario, uno de los más sobresalientes del Valle, es de planta octogonal, del siglo XV. La pieza más importante de su interior es el famoso Cristo de Salardú y su espléndido conjunto de pintura mural de grandes dimensiones del siglo XVI en la zona del presbiterio.

La villa tiene escuela, biblioteca, polideportivo, piscina al aire libre climatizada, un campo de golf Pitch & putt, tienda de alimentación, oficina de turismo, oficina de correos, oficina bancaria, comercio, varios hoteles, bares y restaurantes.

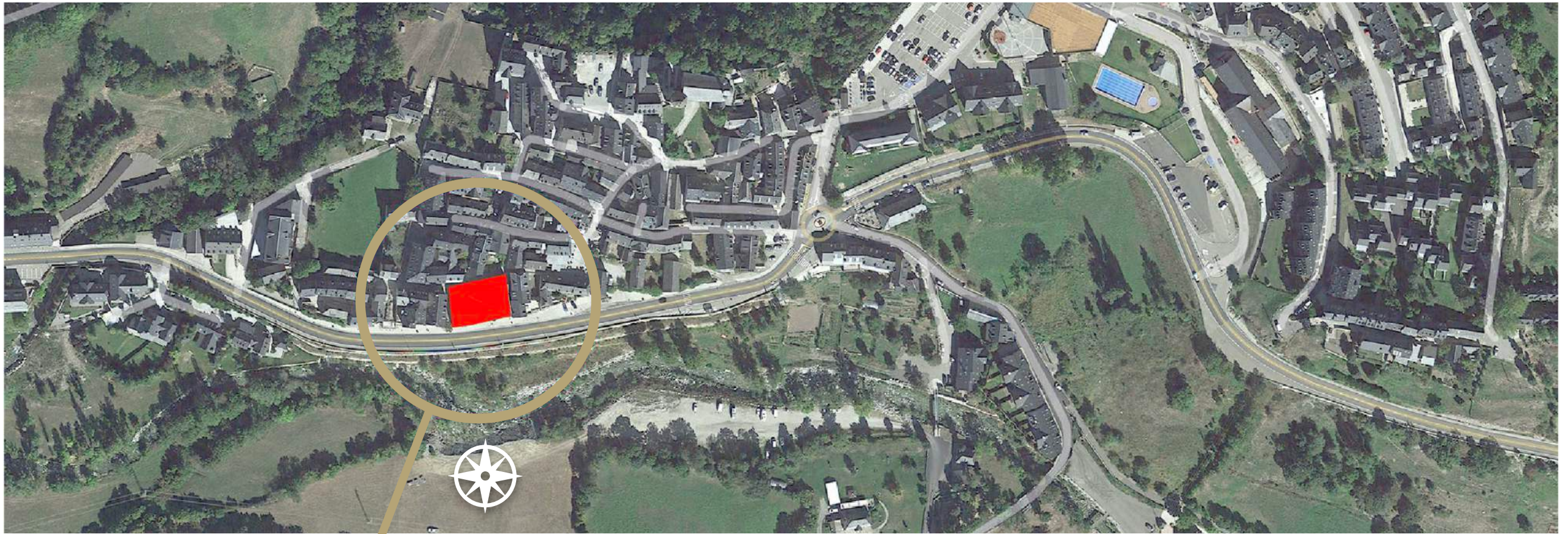


Valle de Arán

Salardú se sitúa a 4 km en coche de la estación de esquí de **Baqueira Beret**, en un entorno privilegiado en medio de la naturaleza.

A 12 km de **Vielha**, la capital del Valle de Arán. Desde Vielha llegaremos por la carretera C-28 en aproximadamente 15 minutos.





Emplazamiento



Planeamiento urbanístico



Topográfico

- Desarrollo de **12 viviendas** distribuidas en dos escaleras: **6 viviendas por edificio** con un garaje comunitario
- Según la tipología se distinguen entre bajos con terraza y jardín planta primera con terraza y áticos duplex con terraza. Habrá opción de 1 o 2 plazas de garaje y todas las viviendas incorporarán su correspondiente trastero.
- Espacios de amplias dimensiones con una **superficie construida mínima y máxima de 104m² y 217m²** respectivamente, sin incluir las zonas comunes, garajes y trastero.
- Los bajos incluyen **2-3 dormitorios** y 2-3 baños. Con generosas terrazas y jardines y chimenea.
- El programa de las viviendas de la primera planta propone **3-4 dormitorios** y con posibilidad de 2 a 3 baños, algunos de ellos en suite. Todos ellos con su correspondiente terraza y chimenea.
- Los áticos serán en formato duplex y está dotados de amplios fumarelet y espacios de doble altura en el salón, aportando así más superficie gracias a su distribución en dos plantas. Estas viviendas ofrecen posibilidad **3-4 dormitorios** y una oferta de hasta **4 baños**, algunos en formato suite.
- El programa permite diversas distribuciones, lo que posibilita adaptar los espacios a los cambios familiares.
- Memoria de calidades cuidadosamente definida con materiales de primer nivel. Se incluye la posibilidad de cambios según demanda.

TIPOLOGÍAS VIVIENDA



EDIFICABILIDAD TOTAL

1.793 m² sobre rasante

610 m² bajo rasante

(plazas de garaje, trasteros y cuarto de instalaciones)

PROYECTO SOSTENIBLE
QUE CUENTA CON CERTIFICACIÓN A



03. Proyecto

Renders de las viviendas





03. Proyecto

Renders de las viviendas





03. Proyecto

Renders de las viviendas

10





03. Proyecto

Renders de las viviendas







03. Proyecto

Renders de las viviendas

13







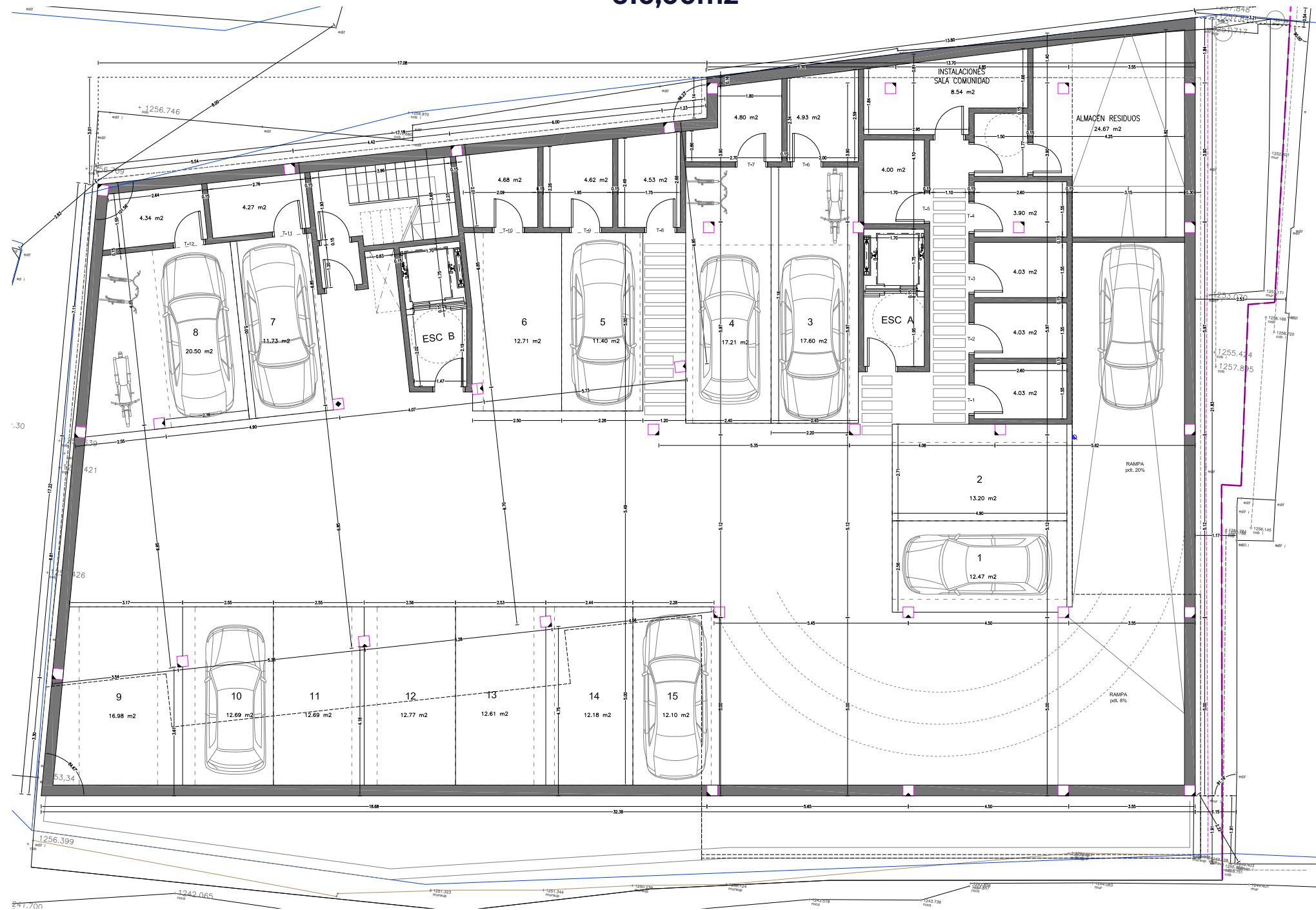
Escalera A	m ² con terraza	m ² sin terraza	Nº Dormitorios (suite)	Nº Baños	m ² Terraza	m ² Jardín
A01	104,40	93,40	2 (1)	2	11	-
A02	127,25	118,55	3 (1)	2	8,7	8,8
A1.1	164,20	152,10	4 (2)	3	12,1	-
A1.2	132,60	123,60	3 (1)	2	9	-
AC1	217,60	206,70	4 (3)	4	10,9	-
AC2	162,25	154,95	4 (2)	3	7,3	-

Escalera B	m ² con terraza	m ² sin terraza	Nº Dormitorios (suite)	Nº Baños	m ² Terraza	m ² Jardín
B01	109,25	100,55	3 (1)	2	8,7	36,1
B02	115,35	107,00	3 (1)	2	8,7	37,9
B1.1	113,30	104,70	3 (1)	2	8,6	-
B1.2	114,65	106,05	3 (1)	2	8,6	-
BC1	137,90	130,80	3 (1)	2	7,1	-
BC2	142,25	135,25	3 (1)	2	7	-

(*) **Nota:** En los m² construidos de las viviendas no se incluyen los m² las zonas comunes del edificio.

Superficie construida planta sótano

610,00m²





Superficie construida total = 109,25m²
Terraza = 8,70m²
Jardín = 36,10m²

Superficie construida total = 115,35m²
Terraza = 8,70m²
Jardín = 37,90m²

Superficie construida total = 127,25m²
Terraza = 8,70m²

Superficie construida total = 104,40m²
Terraza = 11,00m²



Superficie construida total = 114,65m²
Terraza = 8,60m²

Superficie construida total = 113,30m²
Terraza = 8,60m²

Superficie construida total = 132,60m²
Terraza = 9,00m²

Superficie construida total = 164,20m²
Terraza = 12,10m²



Superficie construida total = 99,90m²
Fumeralet = 38,00m²
Terraza = 7,10m²

Superficie construida total = 101,15m²
Fumeralet = 41,10m²
Terraza = 7,00m²

Superficie construida total = 119,35m²
Fumeralet = 42,90m²
Terraza = 7,30m²

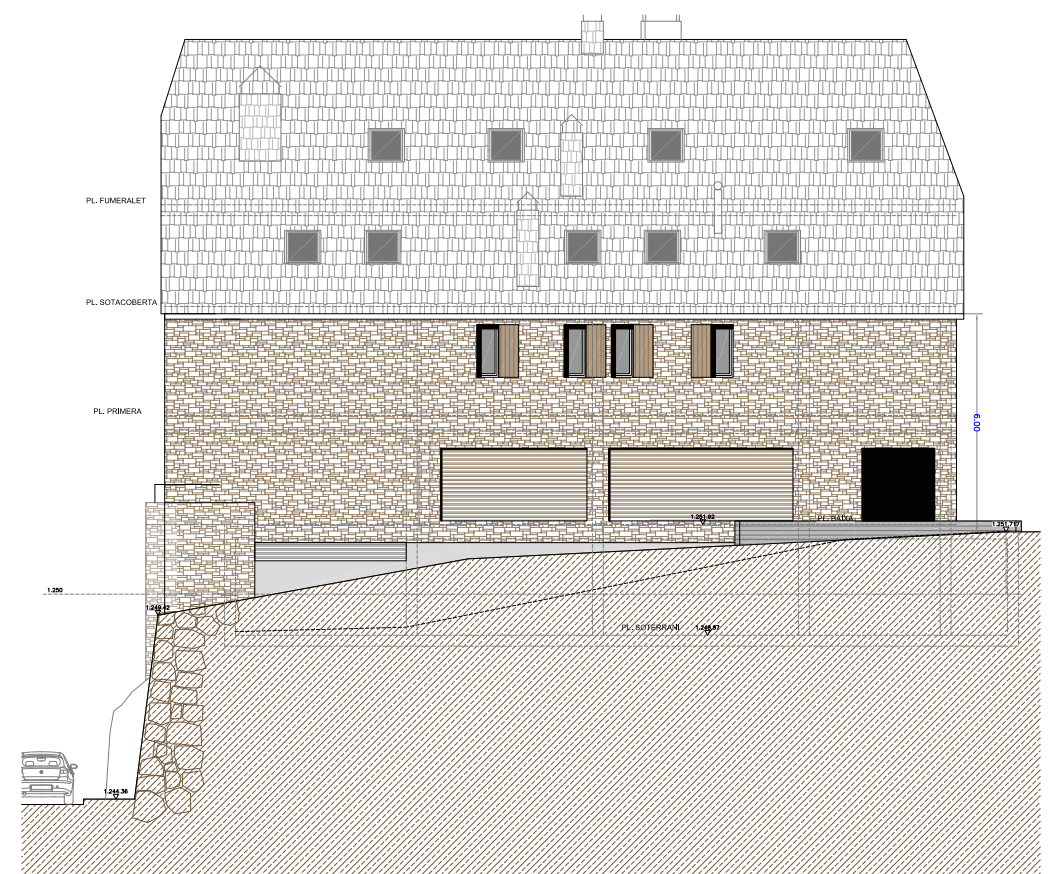
Superficie construida total = 139,10m²
Fumeralet = 78,50m²
Terraza = 10,90m²



Fachada carretera principal



Fachada lateral izquierda





NORMATIVA DE EDIFICACIÓN

Proyecto y ejecución según CTE
(Código Técnico de Edificación)

Justificación de los coeficientes de aislamiento
térmico y acústico descritos en el proyecto ejecutivo.

Proyecto sostenible que cuenta
con **certificación energética A**

ESTRUCTURA

La estructura está formada por forjados y pilares de hormigón armado.

FACHADAS

Revestimiento de fachada en piedra natural de la zona. Cierre de fachada mediante ladrillo perforado con cámara de aire y aislamientos térmicos.

CUBIERTAS

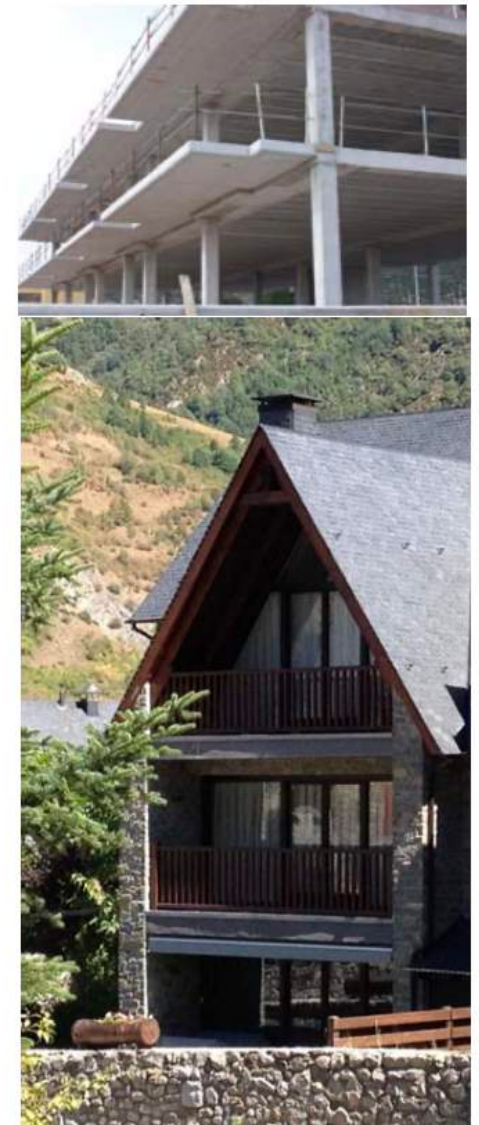
Cubierta inclinada con estructura de madera, aislamiento térmico y revestimiento exterior de pizarra.

CARPINTERIA EXTERIOR

Carpintería exterior de madera y cristales con cámara intermedia. Las ventanas de los dormitorios tendrán porticones de madera. En la planta fúnebre las ventanas serán tipo Velux para tejados.

BALCONES

Barandillas mediante elementos de madera acorde al criterio de la Dirección Facultativa. Pavimento con losas natural.



TABIQUERIA Y FALSOS TECHOS

Particiones verticales de placas de yeso laminado para mejorar la planimetría y el aislamiento acústico entre estancias interiores. En las zonas húmedas se utilizarán placas hidrófugas.

Falsos techos de tarima de madera pintada con el mismo acabado que el resto de carpintería, excepto en baños que se colocará falso techo de placas de yeso laminado pintado de color blanco.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas interiores en madera natural pintadas y barnizadas con el mismo acabado que los falsos techos de madera y pavimento.

PAVIMENTO

El pavimento general de toda la vivienda será de tarima de madera con acabado de roble.

Las escaleras de los áticos serán de madera acorde a diseño de la Dirección Facultativa.

HOGAR

Hogar que se ubicará en el salón-comedor con puertas de cristal.



MOBILIARIO

Mobiliario con puertas en laminado, tirador tipo uñero integrado en la puerta, con interior de melamina. Muebles altos y bajos según disposición de cada cocina. Herrajes y mecanismos de cierre de primera calidad.

ENCIMERA Y FRONTAL

Encimera de Silestone modelo Blanco Zeus o similar, incluso aplacado entre muebles altos y bajos.

ELECTRODOMÉSTICOS

Se equipará la cocina con electrodomésticos Bosch o similares compuestos por los siguientes elementos:

CAMPANA

Campana integrada telescópica Bosch o similar

PLACA DE COCCIÓN

Placa de cocción de inducción Bosch o similar

FREGADERO

Fregadero de acero inoxidable colocado bajo encimera, modelo Franke o similar

GRIFERIA FREGADERO

Grifería de fregadero Grohe modelo Concetto en acabado cromado

HORNO-MICROONDAS

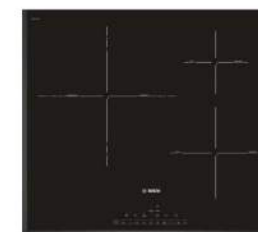
Horno-microondas Bosch o similar

NEVERA

Nevera integrada Bosch o similar

LAVAVAJILLAS

Lavavajillas integrado Bosch o similar



PAREDES BAÑO SUITE

Revestimientos cerámicos, madera y/o continuos en paramentos acorde diseño de proyecto y criterio Dirección Facultativa. Se colocará un espejo en el frontal del lavabo.

SANITARIOS

Sanitarios de porcelana blanca de la marca ROCA o similar, compacto. En los casos que requiera el proyecto, el inodoro irá suspendido. Incluye tapa con caída amortiguada.

LAVABO BAÑOS

Mueble de baño suspendido en baño secundario, y con cajones en baño principal.

BAÑERA

Bañera modelo Easy de la marca Roca o similar en baños suite.
El cambio de bañera por ducha no implicará sobre coste económico.

GRIFERIA

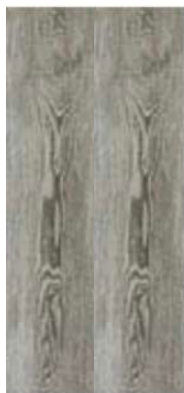
Grifería Lavabos monomando Concetto de Grohe o similar.
En duchas y bañeras columna fija monomando termostático.

DUCHA

Plato de ducha textura pizarra o similar.
Se colocarán mamparas en las duchas.

PUNTOS DE LUZ

Sobre el espejo se colocarán puntos de luz tipo ojo de buey.
Sobre la ducha se colocará un punto de luz tipo ojo de buey.



ELECTRICIDAD

Las viviendas dispondrán de una instalación eléctrica con un cuadro eléctrico de distribución, protecciones adecuadas para sus circuitos (PIAS), así como protección diferencial para contactos indirectos y contra sobretensiones transitorios-permanentes. Los mecanismos serán de la casa Niessen modelo Zenit en color blanco o similar.

ILUMINACIÓN

La iluminación comunitaria interior se hará con bombillas de bajo consumo de LED y se dispondrán detectores de movimiento para el encendido de los diferentes espacios iluminados para favorecer el ahorro energético.

SUBMINISTRO DE AGUA

La instalación de suministro de agua potable se hará con tubos de polietileno reticulado, material que mejora la durabilidad y la eficacia de la instalación y es químicamente neutro.

Cada local húmedo dispondrá de llaves de corte.

Se dotará de agua fría y caliente en todos los servicios y también en el lavavajillas y la lavadora. La instalación se realizará con llaves de paso a los lavaderos, cocinas y baños. Habrá una llave de corte general.

CALEFACCIÓN

Instalación de calefacción mediante sistema de suelo radiante en toda la vivienda, y sistema de control de la calefacción con termostato wifi para posibilitar el encendido y apagado sin presencia. La producción de agua caliente sanitaria se reforzará mediante sistema de aerotermia con acumulación de agua, soporte de la caldera de gas. En los baños se colocará previsión eléctrica para radiador toallero.

COMUNICACIONES

Antena para la recepción de señal TDT / DAB / FM y antena parabólica para la captación de la señal de satélite inicialmente orientada a "Astra", que permite recibir la señal de Digital +.

Cableado en el interior del edificio (desde el RITI hasta el PAU de cada usuario) con fibra óptica, coaxial o par trenzado para permitir el acceso a los servicios de telefonía y banda ancha, en función de la respuesta de los operadores.

Tomas de TV-SAT en la sala de estar, cocina y todos los dormitorios. Distribución de señal en estrella, con cableado coaxial directo desde el PAU (punto de acceso a usuario), hasta cada una de las tomas de señal.

Tomas de servicio de televisión por cable con coaxial en el salón-comedor y el dormitorio principal.

Tomas de datos con conector RJ45 y cableado UTP Categoría 6 en la sala de estar, cocina y todos los dormitorios para la distribución de los servicios de telefonía y de banda ancha (internet). Cableado en estrella desde el PAU hasta cada una de las tomas de señal.

La comunicación desde el exterior es mediante videoportero electrónico con monitores con pantalla TFT.

GAS

Instalación de depósito de gas propano en zona determinada, para alimentar la caldera de la vivienda, según las normativas para las instalaciones de gas en edificios. Caldera de gas para producción de agua caliente y calefacción estanca e independiente para cada vivienda.

ENTREGA

Antes de la entrega formal de la vivienda, se hará una limpieza general básica.

Nota: La presente memoria de acabados es genérica, por lo tanto, algunas viviendas en función de sus características o ubicación pueden presentar variaciones respecto a estas. Cualquiera de los materiales anteriores nombrados, si por motivos ajenos a nuestra voluntad, no está disponible para su colocación, será sustituido por materiales similares de calidad equivalente. Los elementos contemplados pueden sufrir variaciones por parte del fabricante, si así fuera se mantendría el mismo nivel de calidad del electrodoméstico. La madera, el mármol, el granito... son materiales naturales. Las vetas, tonalidades y otras alteraciones no son defectos, sino pruebas de su autenticidad. Queda a criterio de la dirección facultativa la realización de modificaciones de los elementos comunes de la promoción.



(*) **Nota:** Estos plazos son provisionales y no vinculantes, condicionados por factores meteorológicos externos y otros factores urbanísticos.



Investments

ALQ Investments

Plataforma de inversión dedicada identificar, seleccionar y gestionar buenas oportunidades de inversión y negocio en diferentes áreas, especialmente en el área de Real Estate

- Profundo conocimiento del sector de la promoción inmobiliaria
- Dilatada experiencia y sólido track-récord en proyectos inmobiliarios
- Capacidad para liderar activamente y gestionar proyectos y equipos
- Coordinación de los proyectos desde el inicio, licitando equipos de diseño, apoyando en la definición del proyecto, y defendiendo la mejor opción para su ejecución a nivel técnico, económico y estético
- Acceso a los mejores profesionales e industriales necesarios para desarrollar los proyectos



ALQ Investments

Promociones en desarrollo en Madrid

- **Cuatrepinares:** El complejo de **4 casas** en la zona más exclusiva de **Aravaca**. El lugar es un remanso de paz urbanizado con calles arboladas y grandes parcelas de vivienda unifamiliar. Las 4 parcelas se agrupan en un conjunto cerrado con entrada común y distribuidor interior desde el que se accede a cada casa. Las casas gozan de total independencia e intimidad.
- **Zanzibar Cube:** Una pequeña comunidad de **ocho viviendas** en una tranquila zona residencial de **Peñagrande** configurada bajo la tipología de dúplex apilados en dos niveles. Las cuatro viviendas inferiores disfrutan de un jardín privado al nivel del suelo mientras que cada una de las superiores disfruta de una cubierta ajardinada igualmente privada. Comparten un jardín, una piscina, un garaje y trasteros.
- **Colonia Benítez:** una pequeña colonia de **3 viviendas** de 350m2 con 4 y 5 dormitorios, jardín y piscina individuales en una zona privilegiada de **Pozuelo de Alarcón** con garaje y acceso desde una calle privada. Las casas muestran una elegante personalidad en busca de una imagen de conjunto cohesionado. Todo es casa, el jardín es parte del salón, la terraza es parte del bajo-cubierta, la caja de la escalera es un lugar de almacenaje y estudio... la organización de la estructura y las ventanas corridas permiten diversas distribuciones, lo que permite adaptar los espacios a los cambios familiares.
- **Green View Aravaca:** una pequeña colonia de **10 viviendas unifamiliares** pareadas en **Aravaca** con una conectividad inmejorable de Moncloa y de la Universidad Complutense de Madrid. El conjunto disfruta de acceso controlado y solo para residentes. Las viviendas tienen tres plantas y un sótano que hace las veces de garaje, trastero y dependencias auxiliares. Todas las plantas sótano están unidos por un vial que diferencia con claridad cada una de las propiedades.





Arqcoas

Estudio de arquitectura y urbanismo con una trayectoria de más de 25 años con amplia experiencia en arquitectura de montaña en el Valle de Arán

El año 1993, el arquitecto **Albert Simó Bayona** se incorpora a la empresa, y del año 2000 se hace cargo del despacho. Posteriormente, el año 2002, se le une la arquitecta **Eugenia Rodríguez Segarra** y su equipo.

Se trata de un despacho integrado por profesionales especializados en las diferentes tareas que engloba el mundo de la arquitectura y el urbanismo. Arquitectos, arquitectos técnicos, interioristas, delineantes, administrativos... forman un gran equipo, un engranaje que hace posible el desarrollo de todo tipo de proyectos de arquitectura y urbanismo, apoyados por sus colaboradores externos habituales: ingenieros, arquitectos urbanistas, paisajistas, diseñadores gráficos...

Da un servicio de gestión global de proyectos y obras y busca una arquitectura atemporal y rigurosa. Entendiendo la arquitectura como un "traje a medida", a la medida del lugar y de las personas.

www.arqcoas.com



GESSA, NAUT ARAN

Edificio Martí - 7 Viviendas

arqcoas
ARQUITECTURA | URBANISME



ARTIES, NAUT ARAN

Edificio Pelegrí - 9 Viviendas

arqcoas
ARQUITECTURA | URBANISME



GESSA, NAUT ARAN

Edificio Gessa - 6 Viviendas

arqcoas
ARQUITECTURA | URBANISME





Gestiaran

Gestión inmobiliaria

GESTIARAN nace en Diciembre de 1990, desde ese momento llevan ya **30 años trabajando** en el sector inmobiliario del Valle de Arán.

Son una empresa de servicios especializada en el asesoramiento, la compra y la venta de productos inmobiliarios.

Gestionan la mayor oferta inmobiliaria del Valle de Arán.

www.gestiaran.com



PROMOCIÓN SALARDÚ MAJOR 25

CONTACTO COMERCIAL

Marta Gómez
Directora comercial

ALQ INVESTMENTS

Teléfono: (+34) 650 476 997
marta@alqinvestments.com

www.alqinvestments.com

AVISO LEGAL

ALQ INVESTMENTS rechaza expresamente cualquier responsabilidad por declaraciones o garantías, expresas o implícitas, contenidas u omitidas en este documento. El destinatario de la información se compromete a no copiarla, reproducirla ni distribuirla a terceros, total o parcialmente, en ningún momento, salvo previo consentimiento por escrito de ALQ y a mantener la confidencialidad de toda la información contenida en la misma. ALQ se exime expresamente de cualquier responsabilidad por la información contenida u omitida en este documento, expresa o tácitamente, o por cualquier otra comunicación oral o escrita transmitida por un interesado, en relación con los temas contenidos.



Investments

© 2024 ALQ Investments



Investments