



# PRADOS DE IZUEL II VILLANUA

MEMORIA  
DE CALIDADES

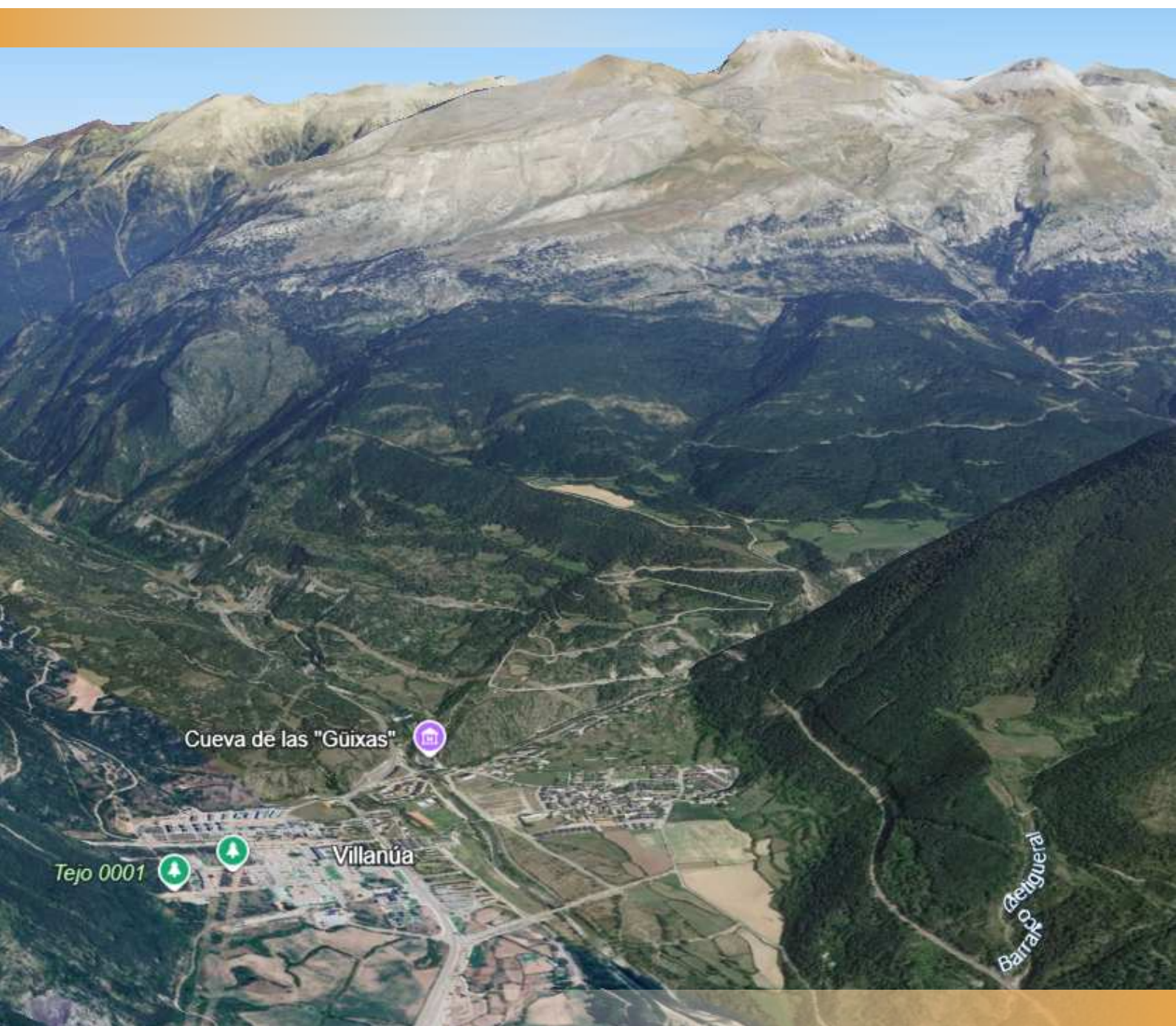


# PRADOS DE IZUEL II – VILLANUA

## UBICACIÓN

**Prados de Izuel II** es un conjunto residencial de 20 viviendas de alta calidad construidas en el Valle del Aragón, que cuenta con unas estupendas vistas panorámicas de las montañas.

Estas viviendas tienen una ubicación excepcional, combinando la amplitud y la tranquilidad de un entorno de montaña, con la comodidad de estar a escasos minutos de la zona comercial y del centro de **Villanua**.



# PRADOS DE IZUEL II – VILLANUA

VIVIENDAS DE ALTA CALIDAD RODEADAS DE NATURALEZA



**Prados de Izuel II** es una actuación formada por viviendas en bloque de dos y tres dormitorios y viviendas pareadas de tres dormitorios, en el Pirineo Aragonés. Excelentes vistas, al pico **Collarada** y al de la **Espata**.

Privilegiada ubicación. A diez minutos de Jaca, muy cerca de Canfranc y de las estaciones de esquí de **Astún** y **Candanchú**.

Viviendas elegantes y modernas, que han sido concebidas para dotar a sus propietarios del máximo confort.

Distribuciones funcionales para que el espacio y la luz sean los protagonistas de tu hogar.

Diseñadas por profesionales conocedores y expertos en edificaciones en el **Pirineo**.





# PRADOS DE IZUEL II – VILLANUA

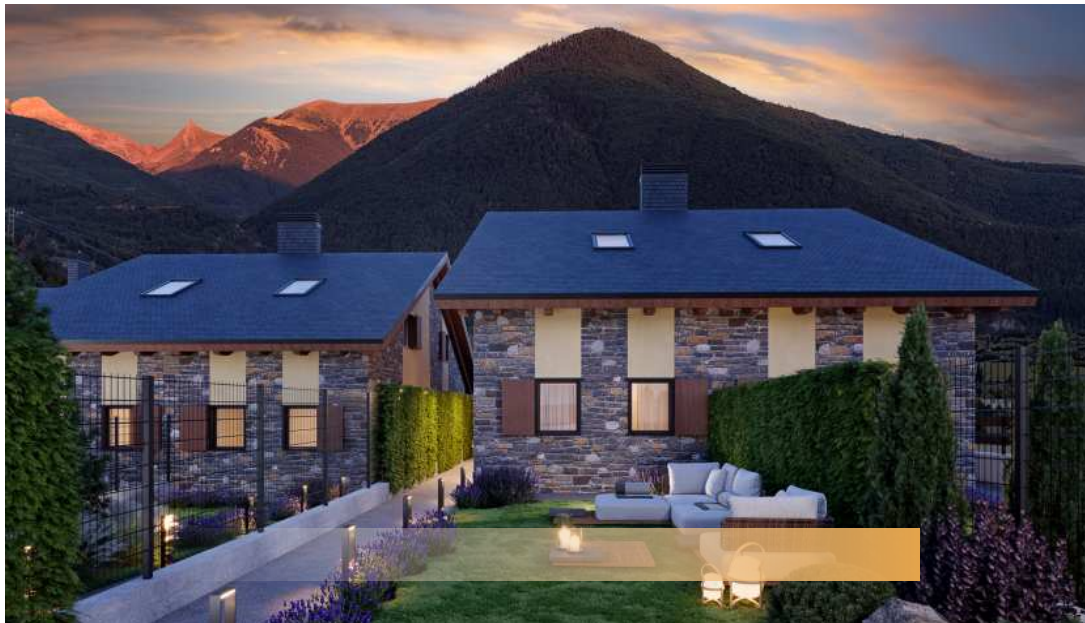
## VIVIENDAS CON LA MÁXIMA EFICIENCIA ENERGÉTICA



Las viviendas de **Prados de Izuel II** están pensadas para cumplir con la máxima eficiencia energética, asumiendo las últimas técnicas constructivas y utilizando materiales nobles de primera calidad como la madera y la piedra.

Las fachadas de piedra y revestimiento monocapa, acristalamiento y carpintería con alto grado de aislamiento térmico y acústico, consiguen minimizar los costes energéticos, factor muy importante en inmuebles destinados tanto a primera como a segunda residencia.

Las viviendas no disponen de espacios comunes ajardinados, (todos son privados), esto permite reducir de forma notable los costes comunitarios.



El Conjunto Residencial **Prados de Izuel II** dispone de 16 atractivas y funcionales viviendas en bloque plurifamiliar con garajes y trasteros y 4 viviendas pareadas, todas ellas con excelentes terrazas y/o jardines..

Las viviendas disponen de dos o tres dormitorios, espacioso salón comedor con cocina integrada, baños y amplias terrazas desde las que disfrutar del maravilloso paisaje del Pirineo.

Las viviendas de planta baja de dos dormitorios con terraza y jardín, y los dúplex con tres dormitorios y terraza.

Las viviendas pareadas disponen de tres dormitorios, amplio salón comedor con cocina integrada, dos baños, garaje y trastero (transformable en bodega), así como terrazas y jardines.

Te encantará llegar a tu casa para vivir la tranquilidad, la naturaleza y disfrutar de los paisajes del Valle del Aragón.

**Artis. Pasión por las cosas bien hechas.**

# PRADOS DE IZUEL II – VILLANUA

VIVIENDAS DE ALTA CALIDAD RODEADAS DE NATURALEZA

## MEMORIA DE CALIDADES



### CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- Cimentación realizada mediante zapatas arriostradas de hormigón armado o losa de hormigón. De acuerdo con el estudio geotécnico y con la normativa vigente.
- Estructura a base de pórticos de hormigón armado, forjado unidireccional "in situ" y bovedilla de hormigón aligerado.



### CUBIERTAS

- Cubierta inclinada, realizada con estructura de madera laminada, faldón acabado interiormente con tarima machihembrada de madera, lámina de barrera de vapor, aislante térmico y pizarra clavada sobre rastreles.

Aislamientos sobrepasando requisitos de Código Técnico.



### FACHADAS

Cerramientos realizados, según zonas:

- Con fábrica de ladrillo al interior, aislamiento térmico y fábrica de mampostería del país como acabo exterior. Interiormente acabado con trasdosado de pladur y aislante térmico.
- Con doble hoja de fábrica de ladrillo, aislamiento térmico entre ambas hojas y con revestimiento monocapa como acabado exterior. Interiormente acabado con trasdosado de pladur y aislante térmico.
- Protección de Balcones: Barandilla de hierro.



# PRADOS DE IZUEL II – VILLANUA

VIVIENDAS DE ALTA CALIDAD RODEADAS DE NATURALEZA



## CARPINTERÍA EXTERIOR Y VIDRIERIA

- Carpintería exterior de Madera con hojas abatibles.
- Contraventanas de madera en dormitorios.
- Acristalamiento tipo climalit o similar con 2 lunas y cámara de aire.
- Ventanas inclinadas en faldones de tejado tipo velux o similar.

## INTERIOR DE LA VIVIENDA. ACABADOS

### TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO

- Las divisiones interiores entre viviendas se realizarán con fábrica de ladrillo y trasdosado con aislamiento térmico acústico.
- La tabiquería interior de la vivienda, se realizará con fábrica de ladrillo o tabique autoportante con estructura de perfiles de acero galvanizado con placas de yeso laminado y aislamiento termo acústico





# PRADOS DE IZUEL II – VILLANUA

## VIVIENDAS DE ALTA CALIDAD RODEADAS DE NATURALEZA

- Todas las tabiquerías cumplirán con los requerimientos del CTE.

### CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de acceso a vivienda en madera con cerradura de seguridad.
- Puertas interiores laminadas o lacadas con molduras y rodapié.
- Armario modular en dormitorio principal (160 cm de anchura), con puertas deslizantes, incluida balda superior e inferior y barra de colgar.



### PAVIMENTOS

- Baños con pavimento de gres cerámico colocado con adhesivo hidrófugo.
- Terrazas con pavimento de gres cerámico antideslizante o piedra natural rugosa.
- Pavimento en zonas comunes de las viviendas plurifamiliares; portal, distribuidor de planta y escalera, de gres o piedra.
- Resto de la vivienda, pavimento laminado de primera calidad (parquet flotante), colocado sobre lámina de polietileno.



# PRADOS DE IZUEL II – VILLANUA

VIVIENDAS DE ALTA CALIDAD RODEADAS DE NATURALEZA



## REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

- Revestimiento vertical en baños con pieza cerámica colocada con adhesivo hidrófugo.
- Falsos techos con placas de yeso laminado en zonas de circulación (recibidor y pasillo) y en cuartos húmedos de plantas bajas.
- Revestimientos de paredes y techos con yeso.
- Pintura lisa en paredes y techos.



## COCINAS

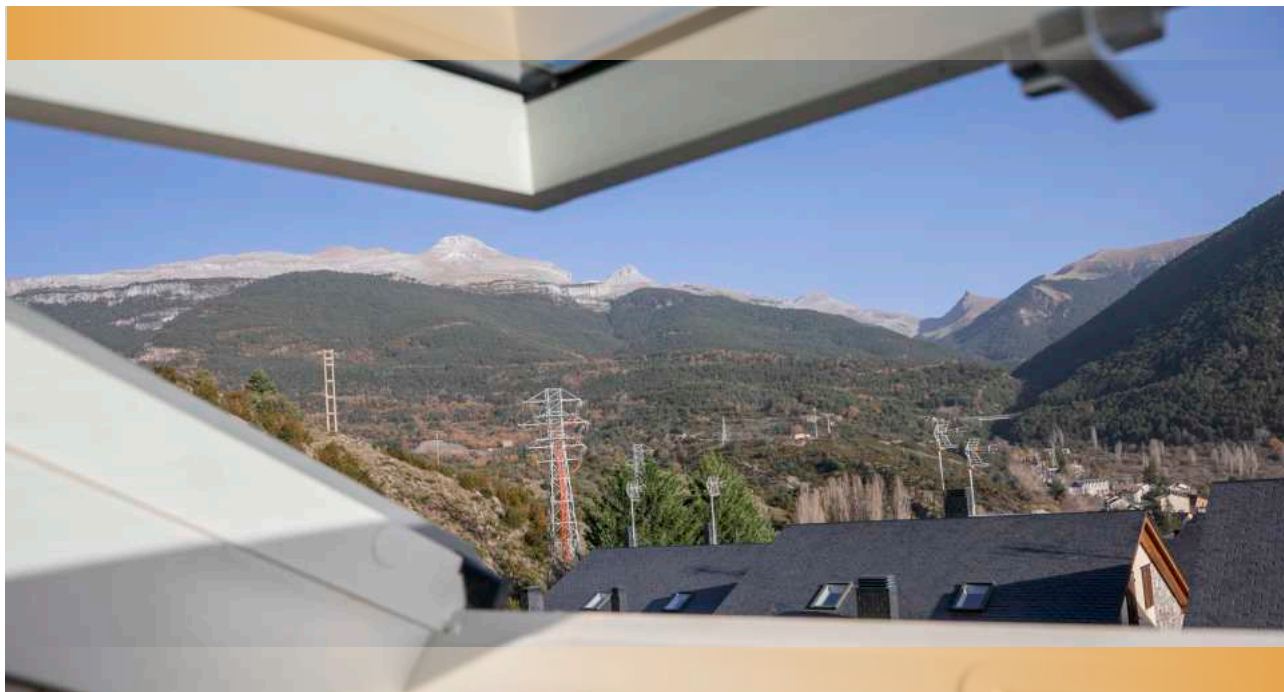
- La cocina se entregará amueblada con muebles altos y bajos con puertas batientes laminadas en ambas caras.
- Encimera y aplacado de pared de piedra natural granito tipo blanco perla o similar, fregadero de acero inoxidable con grifería monomando de bajo caudal reduciendo así el consumo de agua.
- En cocina se incluirá como equipamiento, los siguientes electrodomésticos de la marca Edesa o similar:
  - Campana extractora integrada en los muebles altos.
  - Placa vitrocerámica.
  - Horno eléctrico.
  - Lavavajillas.
  - Frigorífico.
  - Lavadora.





# PRADOS DE IZUEL II – VILLANUA

VIVIENDAS DE ALTA CALIDAD RODEADAS DE NATURALEZA



## INSTALACIONES

### CALEFACCION Y AGUA CALIENTE

- Sistema individual de aerotermia para producción de calefacción y agua caliente sanitaria.
- Suelo radiante y refrescante.

### FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

- Instalaciones interiores con tubo de polietileno reticulado o cobre.
- Grifería monomando de bajo caudal.
- Aparatos sanitarios en color blanco.

Inodoros de doble descarga con caudal efectivo 4,5/3l

- Plato de ducha, extraplano antideslizante.
- Mueble de lavabo con espejo de la marca Jacob Delafon o similar.
- Llaves de corte en zona de entrada de la vivienda, cocina y baños.
- Desagües con PVC.

### CHIMENEA

- Preinstalación tubo de evacuación de humos desde el salón hasta la cubierta.



# PRADOS DE IZUEL II – VILLANUA

VIVIENDAS DE ALTA CALIDAD RODEADAS DE NATURALEZA

## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- Instalación de telecomunicaciones según reglamento de infraestructuras comunes de Telecomunicación.
- Preinstalación de canalización para Red Digital de Servicios integrados para posible instalación de TV por cable.
- Se dispondrá de instalación receptora de televisión, analógica y digital, radio y telefonía, con tomas en salones, cocinas y dormitorios.

## GARAJES Y TRASTERO VIVIENDAS PAREADAS:

- Pavimento interior de hormigón fratasado.
- Puerta de acceso a garaje basculante motorizada.

## ZONAS COMUNES Y ESPACIOS EXTERIORES

### GARAJES Y TRASTEROS

- Pavimentación interior del garaje y trastero de hormigón fratasado.
- Instalación de protección contra incendios según normativa vigente.
- Puerta de acceso al garaje de apertura automática con mando a distancia.





# PRADOS DE IZUEL II – VILLANUA

VIVIENDAS DE ALTA CALIDAD RODEADAS DE NATURALEZA

## PORTALES Y ESCALERAS

- Ascensor con puerta de cabina automática, detección de sobrecarga y conexión telefónica.
- Iluminación con lámparas de Bajo Consumo de Energía (LCBCS). Sistema de detección de presencia con temporizador.
- Solado cerámico en formato estándar (Blla GI- Código 2-3).



## JARDINES Y ZONA EXTERIOR.

- Tierra vegetal en zonas perimetrales de la vivienda, combinado con losa de hormigón de árido lavado en zona de acceso a vivienda y garajes.

Memoria orientativa, no constituye documento contractual, susceptible de variación o mejora de cualquier elemento de los descritos, siempre que ello no perjudique la edificación en su conjunto, a juicio del arquitecto-director de la obra.

Las imágenes, fotografías e infografías, incluidas en esta memoria y en la documentación de Prados de Izuel II, tienen exclusivamente carácter orientativo y no tienen valor contractual. Son susceptibles de modificación por cuestiones técnicas, administrativas, comerciales o de cualquier tipo. El mobiliario, iluminación y decoración se incluyen exclusivamente a modo orientativo, no formado parte en ningún caso de las viviendas objeto de la venta.





**Pasión por las cosas bien hechas.**

