

Mirador de l'Ampurdanet

DOS HABITATGES
UNIFAMILIARS ADOSSATS
AMB GARATGE

Pals · Estiu 2026

Índex

01

L'ENTORN

03

L'Empordà
Estil de vida i activitats
Gastronomia
Productes locals

02

LA PROMOCIÓ

09

Ubicació
Habitatges rústics
Benestar
Característiques dels habitatges

03

ACABATS

16

Fonamentació / Estructura / Façanes / Cobertes
Divisions interiors / Sostres / Pintura / Paviments /
Fusteria interior / Instal·lació elèctrica i de
telecomunicacions / Cuina / Banys / Fontaneria i
sanejament / Climatització i ventilació / Pàrquing

04

PLÀNOLS

25

01

L'ENTORN



L'Empordà

Molt més que un simple
destí turístic

L'Empordà, a Girona, és un racó insòlit i ple de riquesa que conjuga la bellesa natural de cales amagades i paradisíaqes en la Costa Brava amb un interior pintoresc, dominat per masies centenàries, pobles mitjavals i extensos camps de cultiu, entre alzines i pinedes que es perden en l'horitzó.

Localitats com Begur, Calella de Palafrugell o Tossa de Mar brillen com a petites joies a la vora del Mediterrani, atraient amb les seves aigües cristal·lines i el seu encant mediterrani.

D'altra banda, Pals, Madremanya, Monells, Peratallada i Ullastret s'erigeixen com a testimoniatges vivents de la història medieval catalana, on cada pedra sembla murmurar històries de temps passats i el ritme de vida s'alenteix fins a detenir-se.



L'Empordà no sols és un lloc físic, és també un estil de vida arrelat en l'harmonia amb la naturalesa i el gaudir de les coses simples. Aquí, el descans i el benestar es troben en cada racó: en l'exquisidesa del menjar local, en la qualitat dels vins que es produeixen en les seves vinyes, en l'art que adorna els seus carrers i en l'arquitectura tradicional que es fonen amb el paisatge.

Aquest entorn serà convida tant a visitants com a residents a submergir-se en experiències sensorials i emocionals que només un lloc tan sublim pot oferir.



Des de temps antics, L'Empordà ha estat font d'inspiració per a artistes i escriptors, que han trobat en la seva llum especial i la seva atmosfera única la musa perfecta per a les seves creacions. Aquesta terra no sols nodreix la creativitat, sinó que també celebra la vida en la seva forma més pura, promovent un gaudir genuí i una connexió profunda amb l'entorn natural.



Estil de vida i activitats

El marc perfecte per a una varietat d'activitats a l'aire lliure

Per als aficionats al golf, llocs com el Club de Golf de Pals, Serres de Pals o el Pitch & Putt Gualta brinden un entorn inigualable. Els ports de Palamós, l'Estartit, Roses i Empuriabrava són enclavaments ideals per als amants de la navegació marítima.

A més, els paratges naturals i històrics com els Aiguamolls de l'Empordà, les ruïnes d'Empúries i el Parc Natural del Cap de Creus són destinacions perfectes per a qualsevol amant de la natura, oferint experiències úniques i memorables en cada visita.



Gastronomia

La cuina del mar i
la muntanya



La cuina de l'Empordà és un reflex de la seva rica varietat de productes frescos del mar i de la terra. Destaquen ingredients com el peix, l'ànec, les aus i les verdures. Entre els productes típics es troben l'albergínia bonica de Pals, l'arròs de Pals, la ceba de Figueres i les anxoves de L'Escala, entre d'altres.

El turisme ha potenciat la seva gastronomia, amb restaurants de gamma alta com El Bulli de Ferran Adrià.

Tècniques culinàries tradicionals com el sofregit i la picada són fonamentals en la seva cuina. Dolços com els brunyols i els taps de Cadaqués també són emblemàtics. La zona és coneguda per la seva cultura enològica, amb vins de la D.O. Empordà i begudes típiques com el Cremat.

Productes locals

L'artesanía té un lloc destacat en molts pobles de l'Empordà

Diversos mercats i festivals locals celebren aquesta creativitat, mostrant i promocionant les obres artesanals que es creen a la comarca.



Mobles fets a mà, ceràmica artesanal i tallers d'artistes proliferen gràcies a l'entorn inspirador de la regió.



02

LA PROMOCIÓ



Ubicació

Tranquil·litat a prop de Pals



PALS

Pals és un encantador poble mitjaval al Baix Empordà, a Girona. Situat a uns 5 km de les platges de la Costa Brava. És conegut per la seva arquitectura i vistes panoràmiques. El nucli antic del poble, en un turó, té carrers estrets, cases de pedra i monuments com la Torre de les Hores i l'Església de Sant Pere, del segle XI.



C/ MURALLA

Aquests habitatges es troben al Carrer Muralla, 37A-39, a Pals.

Una zona amb poca densitat d'habitatges però molt ben comunicada amb carreteres que ens portaran per tot l'Empordà.

LA LLUM I A LA NATURA DE L'EMPORDÀ

L'abundant llum natural de l'Empordà omple els interiors d'aquestes cases, creant una atmosfera càlida i acollidora. Les àmplies portes i finestrals permeten que la natura esdevingui part de cada racó de la llar, integrant els espais interiors amb el paisatge exterior. Aquesta perfecta fusió converteix aquests habitatges en un refugi ideal per desconnectar, gaudir de la serenor i connectar amb la bellesa natural del seu entorn.



TRADICIÓ I VANGUARDIA

Combinar tradició i avantguarda és essencial per crear un equilibri harmònic entre el passat i el futur. A l'Empordà, aquesta fusió es reflecteix en l'arquitectura, on es preserven les tècniques i materials tradicionals com la pedra i la fusta, però s'integren amb dissenys moderns i tecnologies avançades que garanteixen eficiència energètica i confort contemporani. Aquest enfocament no tan sols respecta la història i el llegat cultural del lloc, sinó que també mira cap endavant, adaptant-se a les necessitats actuals i futures de qui gaudeix d'aquest entorn únic.

Habitatges rústics

L'essència de la vida a l'interior de l'Empordà

Els habitatges estan dissenyats per gaudir de l'aire lliure durant l'estiu i del confort acollidor durant l'hivern. Es tracta de residències de luxe, exclusives i úniques, que respecten i s'integren en el seu entorn, promovent un estil de vida sostenible i de benestar.

La promoció El Mirador de l'Empordanet, a Pals, inclou dos habitatges unifamiliars situats al cor de l'Empordà. Aquesta promoció residencial és única a la regió, destacant pels seus acabats de màxima qualitat i la seva arquitectura tradicional. Cada habitatge compta amb dues plantes amb tres habitacions, unes golfes polivalents i tres banys (un a cada planta), jardí y piscina privats, i un garatge tipus box per a dos vehicles.



170m²
(3 plantes)



3 hab. més
golfes



3
banys

Benestar

Espais dissenyats per crear un ambient acollidor i funcional

Cada racó està pensat per a la comoditat i el gaudir dels residents, en una combinació equilibrada de materials tradicionals i elements moderns que reflecteixen tant la riquesa de la cultura empordanesa com la innovació contemporània.

Els finestrals permetren una generosa entrada de llum natural, que transforma cada estança al llarg del dia, proporcionant una sensació de calma i connexió amb l'entorn exterior.

Així, aquests espais no només serveixen com a llar, sinó que també inspiren a viure plenament cada moment, ja sigui gaudint del relax al jardí o compartint moments especials en els espais comuns.



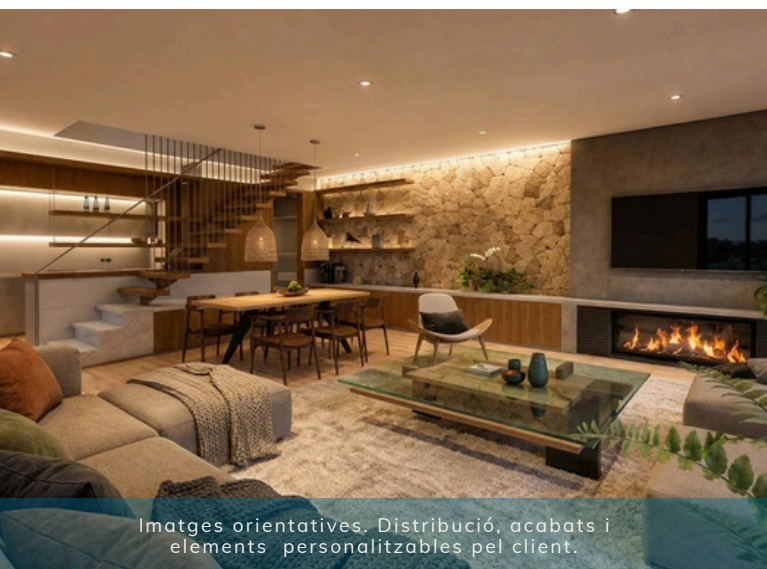
Imatges orientatives. Distribució, acabats i elements personalitzables pel client.



Imatges orientatives. Distribució, acabats i elements personalitzables pel client.

Característiques dels habitatges

Cultura empordanesa i
innovació contemporània



Imatges orientatives. Distribució, acabats i elements personalitzables pel client.

CUINA I MENJADOR

Dissenyada per als qui entenen cuinar com un plaer que s'ha de compartir. Armaris amb portes combinades de fusta i lacades. Dotació completa d'electrodomèstics Bosch integrats: inducció, extractor, forn, rentavaixelles i nevera combi. Un conjunt pensat per viure cada dia amb comoditat i estil.



Imatges orientatives. Distribució, acabats i elements personalitzables pel client.

HABITACIONS

Espais nets i ben proporcionats, amb llum natural generosa i parquet flotant vinílic resistent a la humitat. Tots els dormitoris disposen d'armaris encastats, integrats en l'arquitectura de cada estança. Pensats, en definitiva, per descansar plenament.



Imatges orientatives. Distribució, acabats i elements personalitzables pel client.

BANYS

Microciment, rentamans Solid Surface, griferia termoestàtica i plats de dutxa conformen un ambient net i contemporani. Mampares de vidre temperat amb perfil·leria d'acer inoxidable i sanitaris amb cisterna encastada. Dissenyats per al confort diari i la durabilitat.



Imatges orientatives. Distribució, acabats i elements personalitzables pel client.

ALTELL

El punt més singular de la casa. Bigues i entrebigat de roure vist creen una atmosfera càlida amb tot el caràcter de l'arquitectura empordanesa. Versàtil i únic: habitació addicional, estudi o zona de treball on la coberta inclinada és un atractiu, no un condicionant.



Imatges orientatives. Distribució, acabats i elements personalitzables pel client.

JARDÍ, PISCINA I PÀRQUING

Jardins privats amb paviment ceràmic rústic als passos i zones drenants a la resta. La piscina individual completa un exterior pensat per gaudir en qualsevol estació.

El garatge tipus box amb porta motoritzada. La coberta del garatge, enjardinada, tanca un conjunt que cuida fins al darrer detall.

IMATGES ORIENTATIVES. DISTRIBUCIÓ, ACABATS
I ELEMENTS PERSONALITZABLES PEL CLIENT.

03

ACABATS

IMATGES ORIENTATIVES. DISTRIBUCIÓ, ACABATS I ELEMENTS COM L'ESCALA SÓN PERSONALITZABLES PEL CLIENT.



Acabats rústics amb materials de qualitat

FONAMENTACIÓ

La base de l'estructura es sustenta mitjançant sabates aïllades, que distribueixen les càrregues al sòl de manera eficient. Aquestes sabates estan reforçades amb riostras, que proporcionen estabilitat addicional i prevenen moviments laterals. L'ús de formigó armat en la fonamentació garanteix una resistència òptima i durabilitat a llarg termini.

ESTRUCTURA

Estructura formada per mur de càrrega de formigó armat, pilars metàl·lics i llosa de formigó armat, jàsseres metàl·liques i biguetes de fusta en coberta.



Imatges orientatives. Distribució, acabats i elements personalitzables pel client.

FAÇANES

Les façanes dels habitatges es realitzaran amb un aplacat continu de pedra local, sobre un revestiment continu remolinat fi amb arrebossat de ciment. Aquest acabat proporciona una base sòlida i estèticament atractiva. La fusteria exterior serà en fusta vernissada del tipus tradicional, amb cristalls laminats i cambra d'aire per a assegurar un òptim aïllament tèrmic i acústic.

El color de les fusteries serà a definir, i els cristalls comptaran amb laminatge i cambra d'aire per a millorar l'eficiència energètica i el confort.

Els finestrons estaran fabricats amb làmines de fusta vernissada, seguint els plànols del projecte executiu per a assegurar una integració coherent amb el disseny general de les façanes.



Imatges orientatives. Distribució, acabats i elements personalitzables pel client.

COBERTES

Coberta inclinada de dos vessants acabada amb teula àrab.

Estructura suportada per bigues de fusta estructural de base rectangular, vernissades, amb entrebigat amb panells tipus sandvitx compost per dos taulers, l'inferior format per una fris de roure i l'exterior de tauler aglomerat hidròfug, units a un nucli d'aïllament d'escuma rígida de poliestirè extruït.

Terrassa d'ús privatiu dels habitatges en planta sota coberta, d'ús tècnic que compta amb espai reservat per a incorporar els elements de les instal·lacions tècniques necessàries per al funcionament de l'edifici.
Coberta plana amb enjardinament superior en garatges.



Imatges orientatives. Distribució, acabats i elements personalitzables pel client.



Imatges orientatives. Distribució, acabats i elements personalitzables pel client.

DIVISIONS INTERIORS

Divisions interiors entre habitatges amb material ceràmic d'alta qualitat, amb bandes elàstiques per a millorar el comportament acústic i extradossat de cartó guix.

Divisions interiors dels habitatges formats per envans de cartó guix amb aïllament interior de llana de roca.



SOSTRES

Falsos sostres de cartó guix sobre estructura d'acer galvanitzat en les parts definides en el projecte executiu. La planta sota coberta sense falsos sostres, amb bigues de fusta vistes, entrebigat de tauler de roure vernissat.

PINTURA

Parets i sostres amb pintura ecològica d'alta qualitat amb baix contingut de compostos orgànics volàtils. Paret de aplacat de pedra front xemeneia.

Els paraments verticals dels banys i zones humides aniran arrebossats amb microciment .



PAVIMENTS

Paviment exterior als passos seràn de peça ceràmica tipus rústic de 25x25. A la resta de zones exteriors seràn paviments drenants.

Paviments interiors amb parquet flotant vinílic de tipus "clic" amb capa superior segellada que garanteix una protecció superior davant les ratllades, les taques, la brutícia i les rascades. Totalment resistent i inalterable a la humitat.





FUSTERIA INTERIOR

Balconeres reforçades de fusta natural envernissada i porticons, amb mecanismes i manetes de color negre o llautó polit.

Porta d'accés a l'habitatge reforçat amb tres punts d'ancoratge de lamel·les a la catalana fusta natural envernissada.

Portes interiors d'habitatge acabades en blanc.

Portes interiors practicables o corredisses tipus Krona o similar amb premarc per a interior d'envà.
Manetes de color negre o cromades.

Tots els dormitoris amb armaris encastats de fusta, blancs i amb tiradors.

INSTAL·LACIÓ ELÈCTRICA I DE TELECOMUNICACIONS

Compliment del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió (REBT).

Instal·lació de posada a terra i xarxa equipotencial.

Mecanismes tipus Simon o similar, color a definir.

Instal·lació de preses de Televisió i Veu i dades a la sala d'estar i tots els dormitoris.

Instal·lació de telecomunicacions amb caixa a l'entrada de tots els habitatges tipus PAU.

CUINA

Taulells de fusta massissa (lames encolades) de Roure, de 4 cm d'espessor amb vernís d'alta resistència.

Frontal revestit de microciment.

Cuina amb armaris alts i baixos. Amb front de portes combinades de fusta i lacades.

Tirador integrat tipus Gola.

Equipada amb una pica d'acer inoxidable i aixeta monocomandament, acabat crom.

Electrodomèstics marca Bosch o similar: d'inducció i extracció, forn, rentavaixelles, nevera combi amb congelador, integrat.



BANYS

Inodors amb cisterna encastada de doble descàrrega, amb tapa i seient amb caiguda esmorteïda i amb polsador encastat.

Rentamans de resines, tipus SOLID SURFACE, de forma rectangular, segons projecte executiu.

Aixetes monocomandament per al rentamans i dutxa.

Mampara de dutxa amb vidre temperat abatible de dimensions segons projecte executiu, amb perfil·leria d'acer inoxidable.

Miralls retroil·luminats segons mesures en projecte executiu.

Revestiment de parets de banys arrebossats amb morter de microciment.

Plats de dutxa de resina.



Imatges orientatives. Distribució, acabats i elements personalitzables pel client.

FONTANERIA I SANEJAMENT

Subministrament d'aigua i aigua calenta sanitària (ACS) a banys i cuines.

Desguassos amb canonada de PVC acústic. Diàmetres a definir en projecte executiu.

Distribució interior d'aigua amb tubs de polietilè encastats. Diàmetres a definir a projecte executiu.



Imatges orientatives. Distribució, acabats i elements personalitzables pel client.

CLIMATITZACIÓ I VENTILACIÓ

Instal·lació d'aerotèrmia amb bomba de calor per a aigua calenta sanitària (ACS) i aire condicionat fred/calor per conductes, a la planta baixa i primera. Termòstat a totes les plantes.

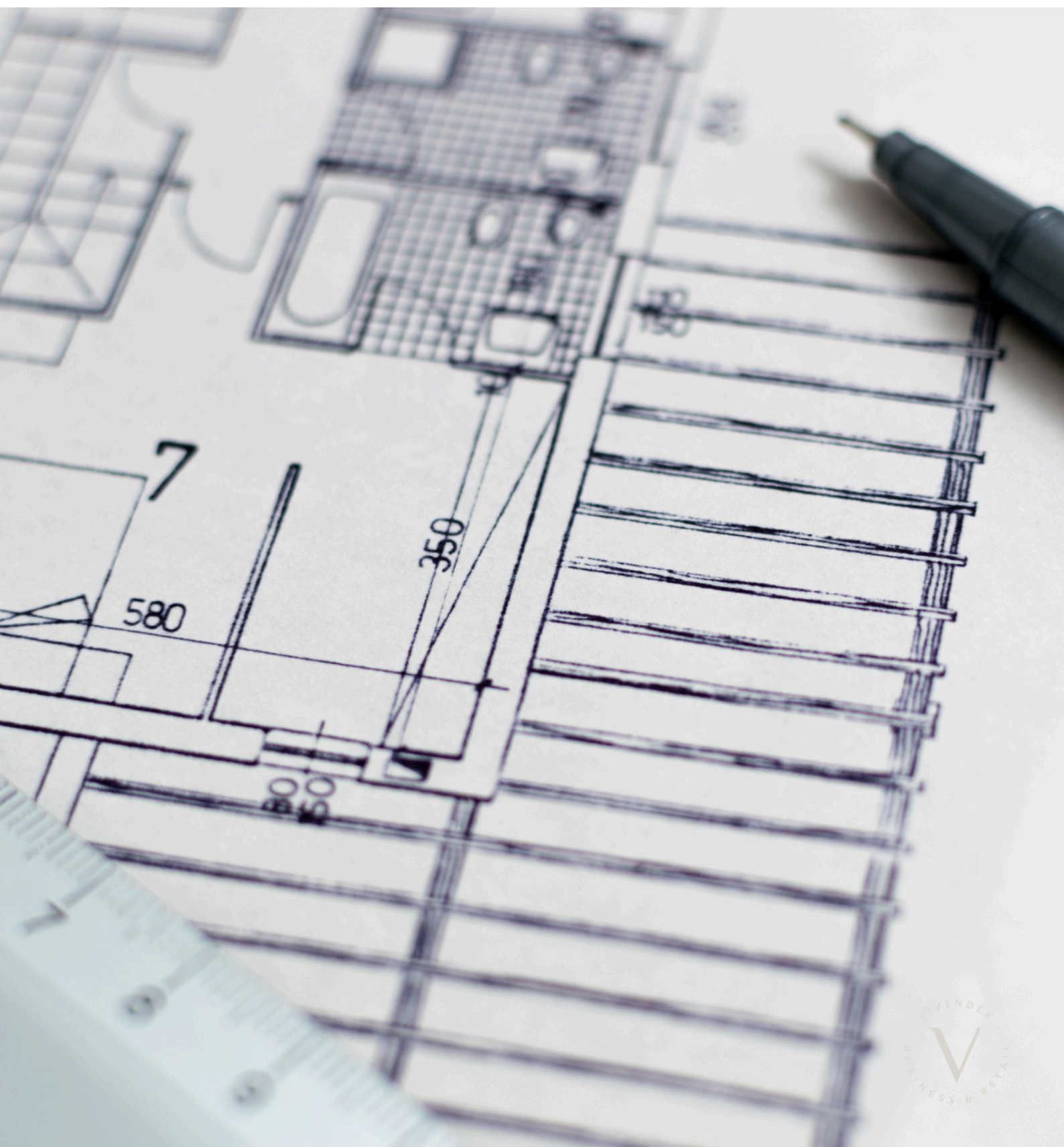
Aire condicionat amb bomba de calor tipus split a planta sota coberta.

Pas per als conductes d'aire condicionat fins al terrat d'ús tècnic.

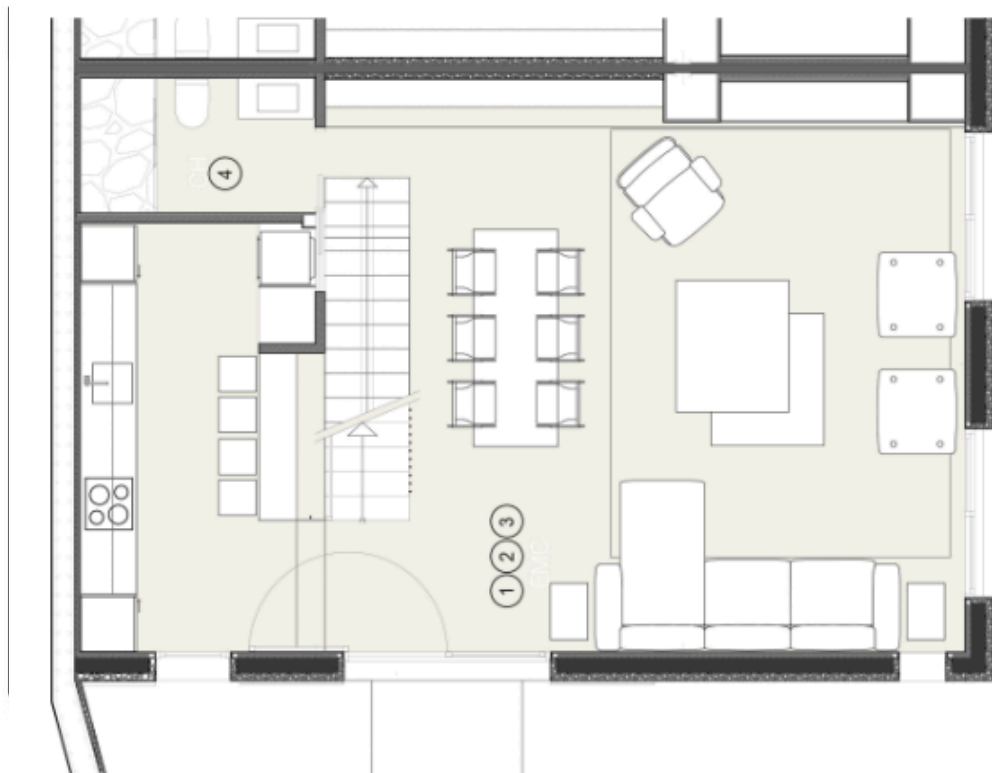
04

PLÀNOLS

IMATGES ORIENTATIVES. DISTRIBUCIÓ, ACABATS I ELEMENTS COM L'ESCALA SÓN PERSONALITZABLES PEL CLIENT.



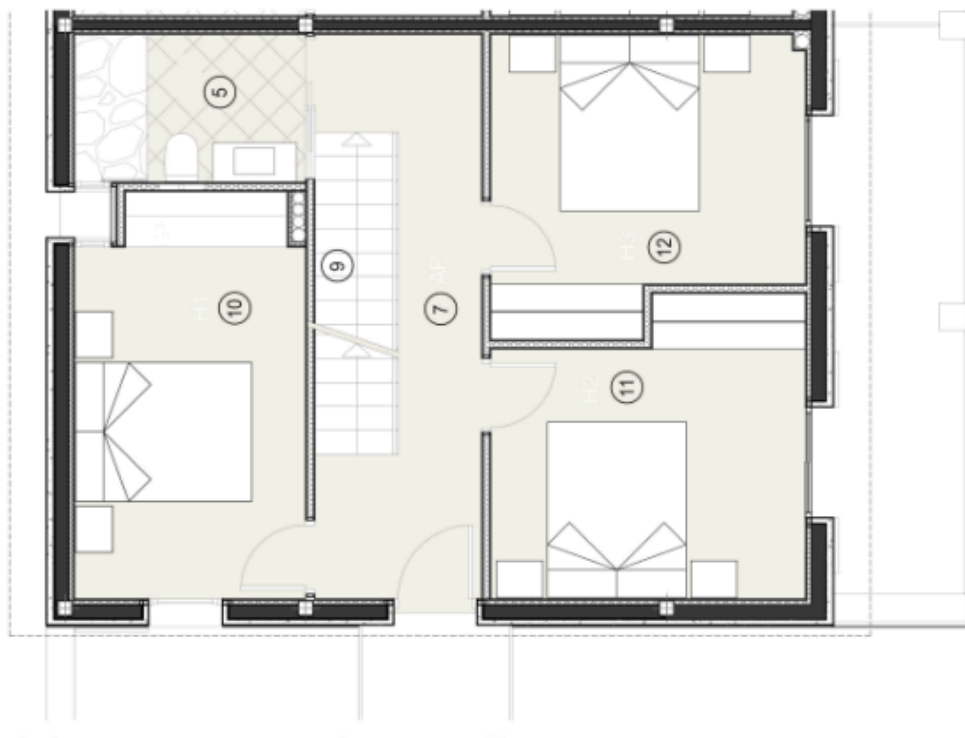
Planta baixa



PLANTA BAIXA. DISTRIBUCIÓ



Planta primera



PLANTA PRIMERA. DISTRIBUCIÓ

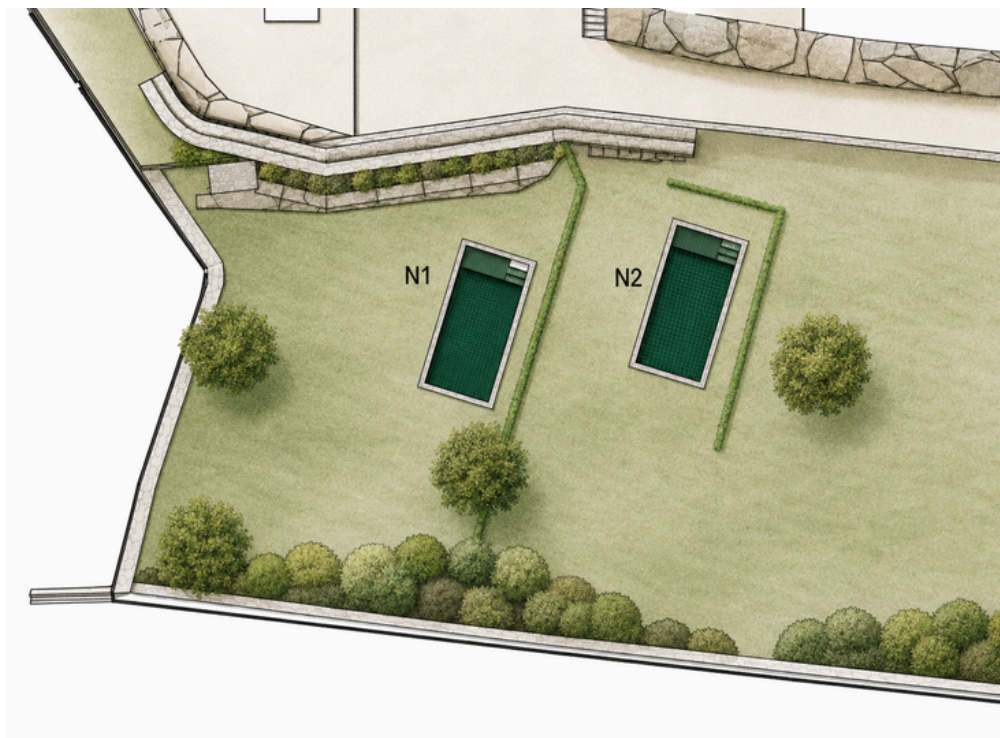


Planta golfes



PLANTA GOLFES







VIVENDEX

PEOPLE &
PROPERTIES

www.vivendex.com

VIVENDEX
BARCELONA

Aribau, 314 local
+34 93 018 52 44
barcelona@vivendex.com