

Mirador de l'Ampurdanet

DOS VIVIENDAS
UNIFAMILIARES
ADOSADAS CON GARAJE

Pals · Vernano 2026

Índice

01

EL ENTORNO

03

El Empordà
Estilo de vida y actividades
Gastronomía
Productos locales

02

LA PROMOCIÓ

09

Ubicación
Viviendas rústicas
Bienestar
Características de las viviendas

03

ACABADOS

16

Cimentación · Estructura · Fachadas · Cubiertas ·
Divisiones interiores · Techos · Pintura · Pavimentos ·
Carpintería interior · Instalación eléctrica y de
telecomunicaciones · Cocina · Baños · Fontanería y
saneamiento · Climatización y ventilación ·
Aparcamiento

04

PLANOS

25

01

EL ENTORNO



El Empordà

Mucho más que un simple destino turístico

El Empordà, en Girona, es un rincón insólito y lleno de riqueza que combina la belleza natural de calas escondidas y paradisíacas de la Costa Brava con un interior pintoresco, dominado por masías centenarias, pueblos medievales y extensos campos de cultivo entre encinas y pinares que se pierden en el horizonte.

Localidades como Begur, Calella de Palafrugell o Tossa de Mar brillan como pequeñas joyas junto al Mediterráneo, atrayendo con sus aguas cristalinas y su encanto mediterráneo.

Por otro lado, Pals, Madremanya, Monells, Peratallada y Ullastret se alzan como auténticos testimonios vivos de la historia medieval catalana, donde cada piedra parece susurrar historias del pasado y el ritmo de vida se ralentiza hasta detenerse.



El Empordà no es solo un lugar físico; también es un estilo de vida basado en la armonía con la naturaleza y en el disfrute de las cosas sencillas. Aquí, el descanso y el bienestar se encuentran en cada rincón: en la exquisitez de la gastronomía local, en la calidad de los vinos de sus viñedos, en el arte que decora sus calles y en la arquitectura tradicional que se funde con el paisaje. Este entorno sereno invita tanto a visitantes como a residentes a sumergirse en experiencias sensoriales y emocionales que solo un lugar tan especial puede ofrecer.



Desde tiempos antiguos, el Empordà ha sido fuente de inspiración para artistas y escritores, que han encontrado en su luz y en su atmósfera única la musa perfecta para sus creaciones. Esta tierra no solo alimenta la creatividad, sino que también celebra la vida en su forma más pura, fomentando una conexión profunda con el entorno natural.



Estilo de vida y actividades

El escenario perfecto para disfrutar del aire libre

Para los aficionados al golf, lugares como el Club de Golf de Pals, Serres de Pals o Pitch & Putt Gualta ofrecen un entorno incomparable.

Los puertos de Palamós, l'Estartit, Roses y Empuriabrava son enclaves ideales para los amantes de la navegación.

Además, espacios naturales e históricos como los Aiguamolls de l'Empordà, las ruinas de Empúries y el Parque Natural del Cap de Creus ofrecen experiencias únicas para los amantes de la naturaleza.



Gastronomía

La cocina del mar y la montaña



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 turismo ha impulsado una oferta gastronómica de primer nivel, con restaurantes emblemáticos como el Bulli de Ferran Adrià.

Técnicas tradicionales como el sofrito y la picada son fundamentales en su cocina. Dulces como los buñuelos o los "taps" de Cadaqués también forman parte de su tradición gastronómica. La zona es igualmente conocida por sus vinos con Denominación de Origen Empordà y por bebidas tradicionales como el Cremat.

Productos locales

La artesanía ocupa un lugar destacado en muchos pueblos del Empordà

Diversos mercados y festivales locales celebran la creatividad artesanal y promocionan las obras creadas en la comarca.



Muebles hechos a mano, cerámica artesanal y talleres de artistas proliferan gracias al entorno inspirador de la región.



02

LA PROMOCIÓN



Ubicación

Tranquilidad cerca de Pals



PALS

Pals es un encantador pueblo medieval situado en el Baix Empordà, Girona, a tan solo cinco kilómetros de las playas de la Costa Brava.

Es conocido por su arquitectura, sus vistas panorámicas y su casco histórico, formado por calles estrechas, casas de piedra y monumentos como la Torre de les Hores y la iglesia de Sant Pere, del siglo XI.



C/ MURALLA

Las viviendas se encuentran en la calle Muralla, 37A-39 de Pals.

Una zona de baja densidad residencial perfectamente comunicada con el resto del Empordà.

LA LUZ Y LA NATURALEZA DEL EMPORDÀ

La abundante luz natural llena los interiores de estas viviendas, creando espacios cálidos y acogedores. Los grandes ventanales integran el paisaje en el interior del hogar, convirtiendo cada estancia en un refugio perfecto para desconectar y disfrutar de la serenidad del entorno.



TRADICIÓN Y VANGUARDIA

Combinar tradición y vanguardia es esencial para crear un equilibrio armónico entre el pasado y el futuro. En el Empordà, esta fusión se refleja en la arquitectura, donde se preservan las técnicas y materiales tradicionales, como la piedra y la madera, integrándolos con diseños modernos y tecnologías avanzadas que garantizan eficiencia energética y confort contemporáneo. Este enfoque no solo respeta la historia y el legado cultural del lugar, sino que también mira hacia el futuro, adaptándose a las necesidades actuales y futuras de quienes disfrutan de este entorno único.

Viviendas rústicas

La esencia de vivir en el interior del Empordà

Las viviendas están diseñadas para disfrutar del aire libre durante el verano y del confort acogedor durante el invierno. Se trata de residencias de lujo, exclusivas y únicas, que respetan e integran su entorno, promoviendo un estilo de vida sostenible y orientado al bienestar.

La promoción Mirador de l'Ampurdanet, en Pals, está formada por dos viviendas unifamiliares situadas en el corazón del Empordà. Se trata de una promoción residencial única en la zona, que destaca por sus acabados de máxima calidad y por una arquitectura que combina la esencia tradicional con el confort contemporáneo. Cada vivienda dispone de tres plantas, tres dormitorios, una buhardilla polivalente, tres baños (uno en cada planta), jardín y piscina privados, además de un garaje tipo box con capacidad para dos vehículos.



170m²
(3 plantas)



3 hab. más
buhardilla



3
baños

Bienestar

Espacios diseñados para crear un ambiente acogedor y funcional.

Cada rincón ha sido diseñado para ofrecer el máximo confort y bienestar a sus residentes, combinando de forma equilibrada materiales tradicionales con elementos contemporáneos que reflejan tanto la riqueza de la cultura ampurdanesa como la innovación actual.

Los grandes ventanales permiten una generosa entrada de luz natural, que transforma cada estancia a lo largo del día y aporta una agradable sensación de calma y conexión con el entorno.

Así, estos espacios no solo se convierten en un hogar, sino que también invitan a disfrutar plenamente de cada momento, ya sea relajándose en el jardín o compartiendo momentos especiales en las zonas comunes.



Imágenes orientativas. Distribución y elementos personalizables por el cliente.



Imágenes orientativas. Distribución y elementos personalizables por el cliente.

Características de las viviendas

Cultura empordanesa e innovación contemporánea



Imágenes orientativas. Distribución y elementos personalizables por el cliente.

COCINA Y COMEDOR

Diseñada para quienes entienden la cocina como un placer para compartir. Cuenta con armarios de puertas combinadas en madera y lacado, además de una completa dotación de electrodomésticos Bosch integrados: placa de inducción, campana extractora, horno, lavavajillas y frigorífico combi. Un conjunto pensado para disfrutar del día a día con comodidad y estilo.



Imágenes orientativas. Distribución y elementos personalizables por el cliente.

HABITACIONES

Espacios luminosos, equilibrados y bien proporcionados, con abundante luz natural y suelo de parquet vinílico flotante resistente a la humedad. Todos los dormitorios disponen de armarios empotrados integrados en la arquitectura de cada estancia, creando ambientes pensados para el descanso.



Imágenes orientativas. Distribución y elementos personalizables por el cliente.

BAÑOS

El microcemento, los lavabos Solid Surface, la grifería termostática y los platos de ducha crean un ambiente limpio y contemporáneo. Las mamparas de vidrio templado con perfilera de acero inoxidable y los sanitarios con cisterna empotrada completan unos baños diseñados para ofrecer confort diario y máxima durabilidad.



Imágenes orientativas. Distribución y elementos personalizables por el cliente.

BUHARDILLA

El espacio más singular de la vivienda. Las vigas y el entramado de roble visto crean una atmósfera cálida que refleja todo el carácter de la arquitectura ampurdanesa. Un espacio versátil y único que puede convertirse en dormitorio adicional, despacho o zona de trabajo, donde la cubierta inclinada se convierte en un valor añadido.



Imágenes orientativas. Distribución y elementos personalizables por el cliente.

JARDÍN, PISCINA I PARKING

Los jardines privados cuentan con pavimento cerámico rústico en las zonas de paso y superficies drenantes en el resto del exterior. La piscina privada completa un espacio pensado para disfrutar durante todo el año. Cada vivienda dispone además de un garaje tipo box con puerta motorizada. Su cubierta ajardinada culmina un conjunto diseñado con atención hasta el último detalle.

03

ACABADOS



Acabados rústicos con materiales de alta calidad.

CIMENTACIÓN

La estructura se apoya sobre zapatas aisladas que distribuyen las cargas al terreno de forma eficiente. Estas zapatas están reforzadas mediante riostras que aportan una mayor estabilidad y evitan movimientos laterales. La utilización de hormigón armado en la cimentación garantiza una resistencia óptima y una larga durabilidad.

ESTRUCTURA

Estructura formada por muros de carga de hormigón armado, pilares metálicos, losas de hormigón armado, jácenas metálicas y vigas de madera en la cubierta.



Imágenes orientativas. Distribución y elementos personalizables por el cliente.

FACHADAS

Las fachadas de las viviendas se ejecutarán con un revestimiento continuo de piedra local sobre un enfoscado fino de mortero de cemento, proporcionando un acabado sólido y de gran valor estético.

La carpintería exterior será de madera barnizada de estilo tradicional, con vidrio laminado y cámara de aire para garantizar un excelente aislamiento térmico y acústico.

El color de la carpintería se definirá durante el proyecto, mientras que los vidrios incorporarán laminado y cámara de aire para mejorar la eficiencia energética y el confort.

Las contraventanas estarán fabricadas con lamas de madera barnizada, siguiendo el proyecto ejecutivo para integrarse perfectamente en el diseño de las fachadas.



Imágenes orientativas. Distribución y elementos personalizables por el cliente.

CUBIERTAS

Cubierta inclinada a dos aguas acabada con teja árabe.

La estructura estará formada por vigas de madera estructural barnizada y un entramado con paneles tipo sándwich, compuesto por un tablero interior con acabado en roble, un tablero exterior hidrófugo y un núcleo aislante de espuma rígida de poliestireno extruido.

Las viviendas disponen de una terraza de uso privativo en la planta bajo cubierta, destinada a uso técnico y preparada para alojar las instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio.

Los garajes cuentan con cubierta plana ajardinada.



Imágenes orientativas. Distribución y elementos personalizables por el cliente.



Imágenes orientativas. Distribución y elementos personalizables por el cliente.

DIVISIONS INTERIORES

Las separaciones entre viviendas se ejecutarán con material cerámico de alta calidad, bandas elásticas para mejorar el aislamiento acústico y trasdosado de placas de yeso laminado.

Las divisiones interiores estarán formadas por tabiques de yeso laminado con aislamiento interior de lana de roca.



Imágenes orientativas. Distribución y elementos personalizables por el cliente.

TECHOS

Falsos techos de placas de yeso laminado sobre estructura de acero galvanizado en las zonas definidas en el proyecto ejecutivo.

La planta bajo cubierta mantiene la estructura vista, con vigas de madera y entramado de tablero de roble barnizado.

PINTURA

Paredes y techos acabados con pintura ecológica de alta calidad y bajo contenido en compuestos orgánicos volátiles (COV).

La pared de la chimenea contará con revestimiento de piedra natural.

Los paramentos verticales de los baños y de las zonas húmedas estarán revestidos con microcemento.



Imágenes orientativas. Distribución y elementos personalizables por el cliente.

PAVIMENTOS

Los recorridos exteriores estarán pavimentados con piezas cerámicas rústicas de 25 x 25 cm, mientras que el resto de las zonas exteriores dispondrán de pavimentos drenantes.

En el interior se instalará parquet vinílico flotante con sistema de instalación tipo clic y una capa superior sellada que ofrece una elevada resistencia frente a arañazos, manchas, suciedad y desgaste, además de ser totalmente resistente e inalterable a la humedad.





CARPINTERÍA INTERIOR

Balconeras reforzadas de madera natural barnizada con contraventanas, equipadas con herrajes y manillas en acabado negro o latón pulido.

Puerta principal de acceso a la vivienda reforzada, con tres puntos de anclaje y acabado en madera natural barnizada con diseño de lamas tradicionales.

Puertas interiores acabadas en color blanco.

Puertas interiores abatibles o correderas tipo Krona o similar, con premarco para tabique.

Manillas en acabado negro o cromado.

Todos los dormitorios disponen de armarios empotrados de madera, acabados en blanco y equipados con tiradores.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y DE TELECOMUNICACIONES

Cumplimiento del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT).

Instalación de puesta a tierra y red equipotencial.

Mecanismos tipo Simon o similar, con acabado en color a definir.

Instalación de tomas de televisión, voz y datos en el salón y en todos los dormitorios.

Instalación de telecomunicaciones con caja de acceso tipo PAU en la entrada de todas las viviendas.

COCINA

Encimera de madera maciza de roble (lamas encoladas) de 4 cm de espesor, acabada con barniz de alta resistencia.

Frontal revestido con microcimento.

Cocina equipada con muebles altos y bajos, con frentes de puertas combinados en madera y acabado lacado.

Tirador integrado tipo Gola.

Equipada con fregadero de acero inoxidable y grifería monomando con acabado cromado.

Electrodomésticos Bosch o similar integrados: placa de inducción con sistema de extracción, horno, lavavajillas y frigorífico combi con congelador.



BAÑOS

Inodoros con cisterna empotrada de doble descarga, equipados con tapa y asiento de cierre amortiguado y pulsador empotrado.

Lavabos de resina tipo Solid Surface, de forma rectangular, según las especificaciones del proyecto ejecutivo. Grifería monomando para lavabo y ducha.

Mamparas de ducha abatibles de vidrio templado, con perfilera de acero inoxidable, según las dimensiones definidas en el proyecto ejecutivo.

Espejos retroiluminados, conforme a las medidas establecidas en el proyecto ejecutivo.

Revestimiento de las paredes de los baños con acabado de microcemento. Platos de ducha de resina.



Imágenes orientativas. Distribución y elementos personalizables por el cliente.

FONTANERIA Y SANEAMIENTO

suministro de agua y agua caliente sanitaria (ACS) a baños y cocinas.

Red de desagües mediante tuberías de PVC acústico, con diámetros definidos según el proyecto ejecutivo.

Distribución interior de agua mediante tuberías de polietileno empotradas, con diámetros definidos en el proyecto ejecutivo.



Imágenes orientativas. Distribución y elementos personalizables por el cliente.

CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN

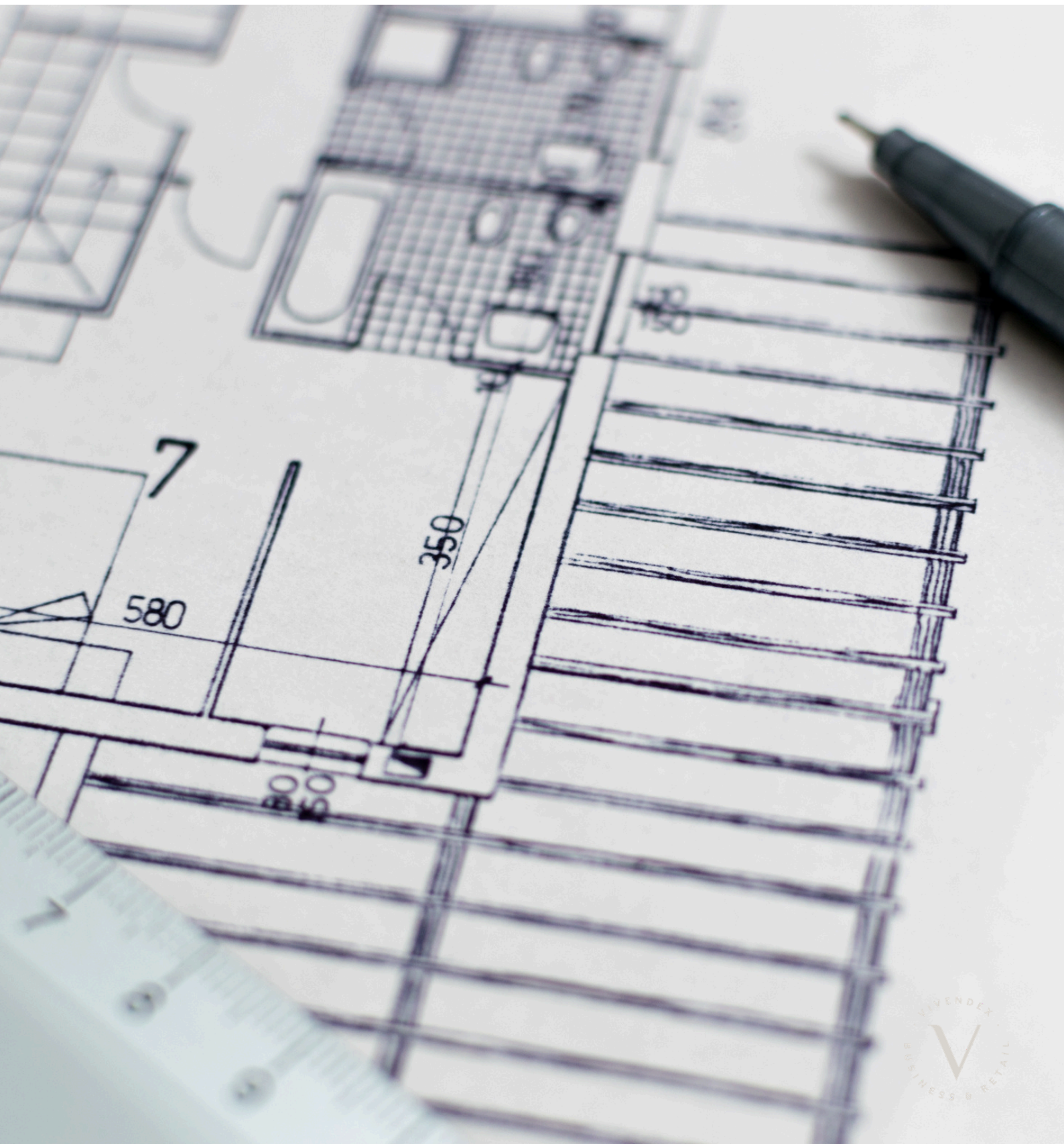
Instalación de aerotermia con bomba de calor para la producción de agua caliente sanitaria (ACS) y sistema de aire acondicionado frío/calor por conductos en la planta baja y la primera planta. Todas las plantas disponen de termostato independiente.

La planta bajo cubierta contará con aire acondicionado tipo split con bomba de calor.

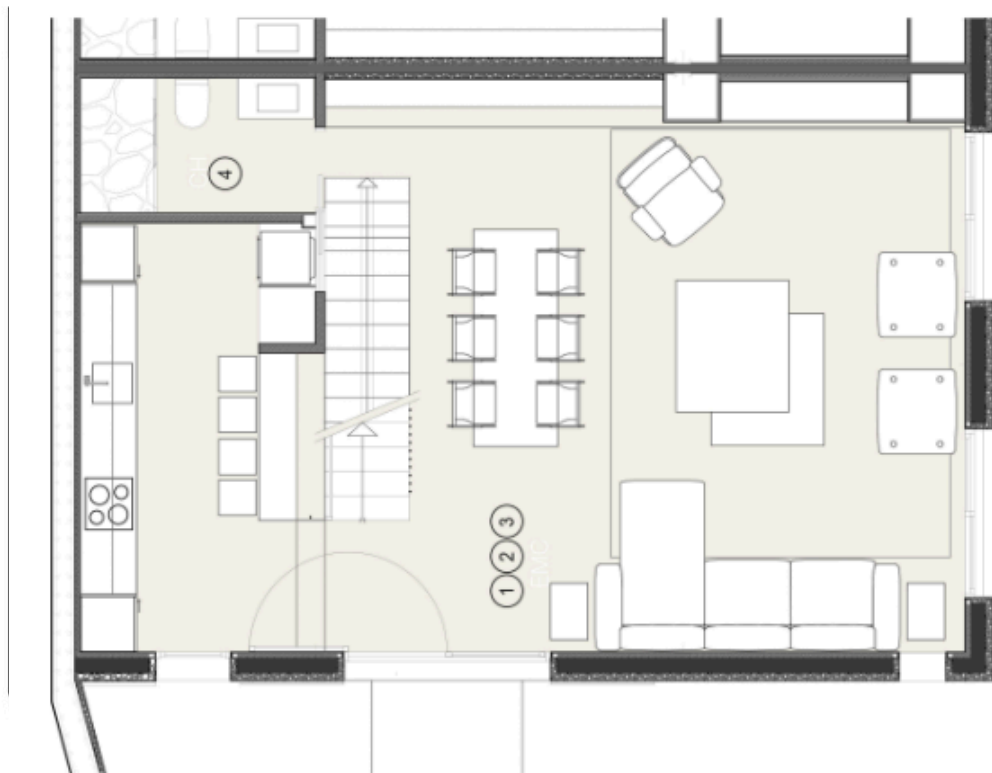
La vivienda dispone de la preinstalación y el paso de conductos necesarios hasta la cubierta de uso técnico para las instalaciones de climatización.

04

PLANOS



Planta baja

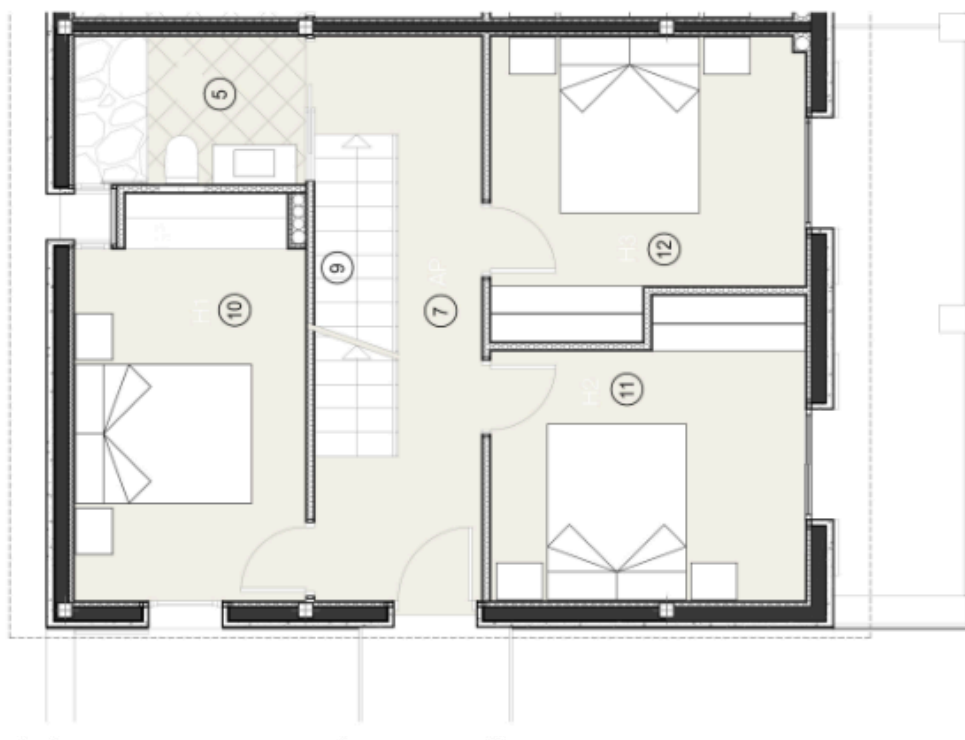


PLANTA BAIXA. DISTRIBUCIÓ



IMÁGENES ORIENTATIVAS. DISTRIBUCIÓN Y ELEMENTOS PERSONALIZABLES POR EL CLIENTE.

Primera planta



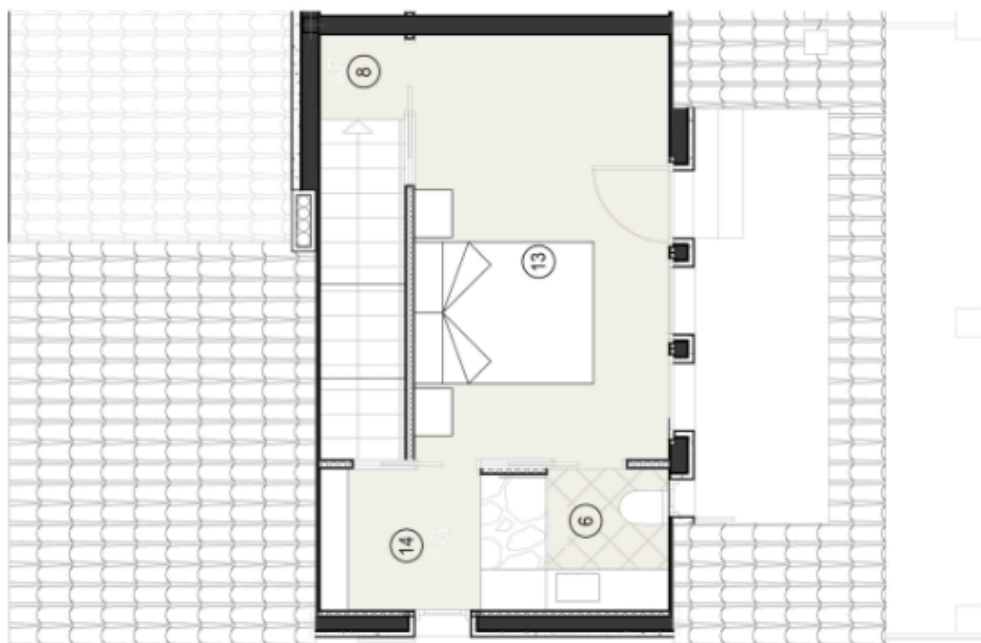
PLANTA PRIMERA. DISTRIBUCIÓN



IMÁGENES ORIENTATIVAS. DISTRIBUCIÓN Y ELEMENTOS PERSONALIZABLES POR EL CLIENTE.

DISTRIBUCIÓN + RENDER

Planta buhardilla

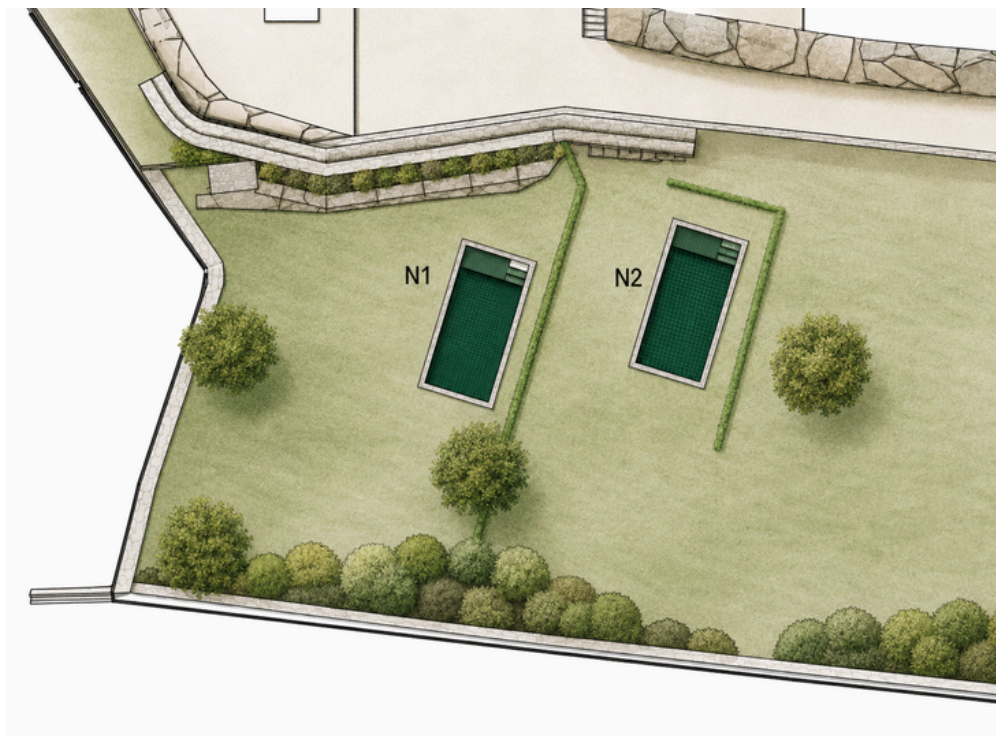


PLANTA GOLFES



IMÁGENES ORIENTATIVAS. DISTRIBUCIÓN Y ELEMENTOS PERSONALIZABLES POR EL CLIENTE.

Zona de piscines



IMÁGENES ORIENTATIVAS. DISTRIBUCIÓN Y ELEMENTOS
PERSONALIZABLES POR EL CLIENTE.

A black and white photograph of a two-story stone house with a tiled roof. The house features several windows with dark wooden shutters. A balcony with a metal railing and a stone wall is visible in the foreground. The house is situated on a hillside, overlooking a vast landscape with fields, trees, and distant mountains under a cloudy sky.

VIVENDEX

PEOPLE &
PROPERTIES

www.vivendex.com

VIVENDEX
BARCELONA

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