PROJECTE DE REMODELACIÓ DE LES OFICINES DE LA CAIXA ANDORRANA DE SEGURETAT SOCIAL (CASS)

Memòria descriptiva

TITULAR: **Caixa Andorrana de Seguretat Social**

PARRÒQUIA: **AD500 Andorra la Vella**

DATA: **ABRIL 2026**

AZAHARA JURADO
-arquitecta-

INDEX

1. OBJECTE 3

2. EMPLAÇAMENT I ENTORN URBÀ 3

3. PROPIETAT 4

4. AGENTS 4

5. ANTECEDENTS I ESTAT ACTUAL 5

5.1. Descripció Constructiva 8

5.2. Distribució Actual per Plantes 8

6. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE DE REMODELACIÓ 9

6.1. Criteris Generals de Disseny 9

6.2. Actuacions Específiques per Nivell 9

7. MATERIALS I ACABATS PREVISTOS 11

8. INSTAL·LACIONS I EFICIÈNCIA ENERGÈTICA 12

8.1. Climatització i Ventilació 12

8.2. Electricitat i connectivitat 12

9. PLA D'EXECUCIÓ PER FASES I GESTIÓ DE L'OBRA EN EDIFICI OCUPAT 13

10. SEGURETAT I SALUT 13

11. DATA I SIGNATURA 13

MEMÒRIA DEL PROJECTE DE REMODELACIÓ DE LES OFICINES DE LA CAIXA ANDORRANA DE SEGURETAT SOCIAL (CASS)

1. OBJECTE

L'objecte d'aquesta memòria és la definició i justificació del projecte de remodelació interior i reordenació funcional de la seu de la Caixa Andorrana de Seguretat Social (CASS).

La intervenció té com a finalitat principal l'adequació dels espais a les noves necessitats organitzatives de l'entitat, mitjançant noves distribucions i la configuració de nous llocs de treball i zones d'atenció. Aquestes actuacions comporten l'adaptació integral de les instal·lacions a la nova implantació, prioritzant l'eficiència energètica, l'optimització funcional i la millora del confort acústic i tèrmic dels usuaris i treballadors en el marc de l'edificació existent.

2. EMPLAÇAMENT I ENTORN URBÀ

L'edifici objecte del projecte es troba situat al centre urbà d'Andorra la Vella, en un entorn consolidat de caràcter residencial, comercial i administratiu, concretament al Carrer Joan Maragall, núm. 3, AD500 Andorra la Vella.



L'edificació presenta una morfologia urbana complexa i irregular, fruit de la seva implantació entre mitgeres en una trama consolidada. La volumetria resultant es defineix per un perímetre irregular que resol el contacte amb

l'entorn mitjançant quatre façanes exposades i tres tancaments mitgers, generant un comportament tèrmic i lumínic altament diferenciat segons cada orientació.

La volumetria de les edificacions circumdants i l'amplada dels carrers exerceixen una influència determinant sobre l'assolellament real de l'edifici respecte al que li correspondria per orientació:

- **Façana Principal (Carrer Joan Maragall) – Orientació Sud-oest (SO):** Tot i que l'entorn compta amb edificacions d'alçada considerable, la **secció viària d'amplada mitjana** del carrer Joan Maragall garanteix un assolellament bastant directe, especialment a les plantes superiors durant els mesos d'estiu. Actua com la cara tèrmica activa de l'edifici, rebent la radiació solar sense obstacles immediats, fet que manté la necessitat crítica de control solar a les tardes.
- **Façana Posterior (Passatge Meritxell) – Orientació Sud-est (SE):** Aquest parament presenta una casuística oposada. La ubicació en un vial de **secció molt reduïda** flanquejat per edificacions de gran alçada genera un efecte d'ombreig permanent a les plantes inferiors i intermèdies. Conseqüentment, la radiació solar directa teòrica de matins queda dràsticament limitada per les ombres projectades pels edificis veïns, arribant a incidir únicament i de manera parcial a les plantes superiors. A efectes pràctics, es considera una façana freda i amb menor aportació de llum natural a les cotes baixes.
- **Façanes a Pati Interior – Orientacions Nord-est (NE) i Nord-oest (NO):** Els paraments que aboquen al pati interior actuen com a pulmons de llum. Tot i rebre una radiació solar directa molt limitada o nul·la, la seva orientació garanteix una il·luminació natural difusa, constant i sense contrastos excessius (evitant l'enlluernament directe en pantalles). Això converteix aquestes zones en àrees òptimes per a la ubicació de llocs de treball.
- **Tancaments Mitgers (Límits Opacs):** El perímetre es completa amb tres mitgeres cegues: dues laterals a costat i costat de la façana principal i una tercera adossada a un dels laterals de la façana posterior.

3. PROPIETAT

La propietat promotora de l'encàrrec és la **Caixa Andorrana de Seguretat Social (CASS)**, empresa parapública encarregada d'administrar el règim andorrà de seguretat social.

4. AGENTS

- **Autor del Projecte:** Azahara Jurado Peñalta, arquitecta col·legiada al COAA amb el núm. 116.
- **Enginyeria d'Instal·lacions:** Javier Jimenez Tierno, enginyer tècnic industrial d'instal·lacions.

5. ANTECEDENTS I ESTAT ACTUAL

L'immoble presenta una morfologia complexa, resultat de la integració de dues fases constructives diferenciades que defineixen el seu comportament tècnic i funcional actual:

- **Part Antiga (Nucli Original):** Edificació originària de la dècada dels anys 70 (aprox. 1979), sotmesa a una reforma integral fa aproximadament 30 anys. Constructivament, es caracteritza per l'ús de materials nobles i pesants, amb paraments verticals i paviments petris.
    - *Climatització:* Aquesta zona depèn d'un sistema tèrmic centralitzat basat en una **caldera de gasoil** (situada al soterrani) per a la calefacció i una màquina refredadora tipus *Carrier* ubicada a la coberta per a la refrigeració. La distribució terminal es realitza majoritàriament mitjançant fancoils i radiadors.
- **Part Nova (Ampliació):** Ampliació estructural executada l'any 2009, que annexa una superfície aproximada de **210 m² per planta** a l'edifici original. Aquesta zona presenta característiques d'oficina moderna, destacant la implementació de **terra tècnic** elevat , actualment acabat amb moqueta.
    - *Climatització:* A diferència de la part antiga, aquesta ala disposa d'un sistema de climatització (fred/calor) **totalment elèctric**, independent de la caldera de gasoil.

Actualment, l'edifici es troba en **plena ocupació i rendiment**. Aquest factor és determinant i condiciona l'estratègia d'execució del Projecte, imposant els següents requisits crítics:

1. **Simultaneïtat d'Obres i Activitat:** L'execució s'haurà de realitzar sense interrompre el servei públic mínim ni l'activitat administrativa de la CASS.
2. **Sectorització Estricta:** S'estableix un pla de fases que garanteixi la segregació física (pols i residus) i acústica entre les zones d'intervenció i les zones de treball actives.
3. **Manteniment de Serveis:** Les modificacions en les instal·lacions (especialment la transició de xarxes informàtiques i climatització) no poden comprometre el subministrament a les plantes o espais no afectats en cada fase.

A continuació s'adjunten unes fotografies que mostren l'estat actual d'alguns dels espais interiors de l'edifici que serà objecte de remodelació:

Banys:



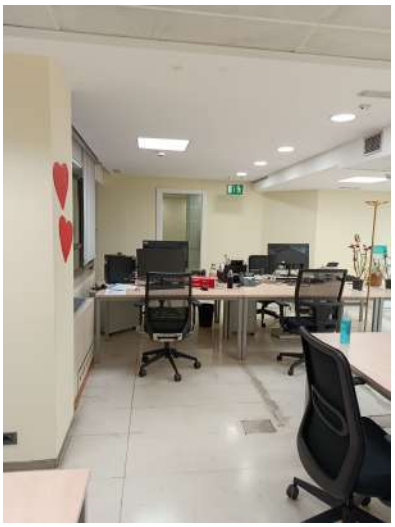


Planta baixa:

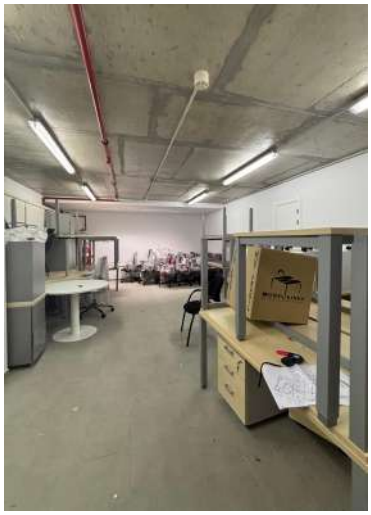




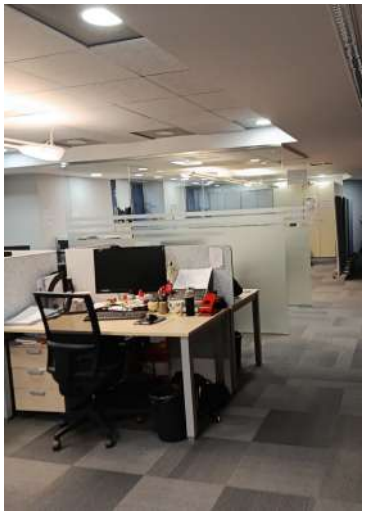
Planta primera:

Planta segona:


Planta tercera:





Planta quarta:




Planta cinquena:





Planta sisena:





5.1. Descripció Constructiva

L'edifici presenta una imatge institucional consolidada amb façanes revestides de granit i arrebossades, i una coberta acabada amb llosa de pissarra, coherent amb l'arquitectura tradicional andorrana. Les obertures exteriors estan resoltes amb fusteria d'alumini i doble vidre, garantint un nivell base d'aïllament tèrmic i acústic.

5.2. Distribució Actual per Plantes

En termes de volumetria, l'edifici es desenvolupa en **planta soterrani, planta baixa i sis plantes pis**. Les àrees afectades per la present intervenció comprenen la totalitat de la superfície sobre rasant, **des de la Planta Baixa fins**

a la Planta Sisena, incloent-hi la renovació parcial de tots els nuclis de serveis higiènics associats a les plantes operatives.

La connectivitat existent entre nivells i l'evacuació de l'edifici es resolen mitjançant **dos nuclis de comunicació vertical** estratègicament diferenciats, que responen a la tipologia híbrida de l'immoble:

1. **Nucli Principal (Part Antiga):** Ubicat en el cos de l'edificació original i vinculat directament a l'accés institucional des del carrer Joan Maragall. Aquest nucli actua com a eix vertebrador de la circulació pública i interna, integrant:
    - Una escala de comunicació general.
    - Un conjunt de **dos ascensors**, garantint l'accessibilitat universal i el flux vertical d'usuaris i treballadors a totes les plantes.
2. **Nucli Secundari (Part Nova – Ampliació):** Situat a l'extrem de l'ampliació (cantonada Nord). Aquest nucli disposa **exclusivament d'escala**, sense aparells elevadors. La seva funció principal és la d'evacuació en cas d'emergència i la de comunicació interna de proximitat per al personal, donant servei a les àrees de treball de la zona ampliada.

6. DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE DE REMODELACIÓ

6.1. Criteris Generals de Disseny

La intervenció es basa en l'optimització de recorreguts, la claredat funcional i la creació d'espais de treball col·laboratius (illes de 5/6 persones). Es prioritza l'ús de materials que garanteixin el confort visual i acústic i l'eficiència energètica.

6.2. Actuacions Específiques per Nivell

A continuació es detallen les intervencions per planta:

Planta Baixa (Atenció al Públic i Seguretat)

Es tracta de la zona amb major trànsit de persones, requerint una intervenció que prioritzi la seguretat en els accessos.

- **Reformulació d'Accessos:** Intervenció als accessos posteriors per millorar els protocols de seguretat i control de fluxos, actualment deficitaris.
- **Intervenció en Nuclis Humits:** Execució del nou model de bany que s'aplicarà a tot l'edifici. Es procedirà a la privatització total dels inodors mitjançant tancaments de cabines de terra a sostre i l'eliminació parcial de la zona d'urinaris per guanyar un inodor tancat addicional, millorant la higiene i privacitat.

Planta Primera (Àrea Mèdica)

Intervenció condicionada per la presència de pacients i usuaris externs.

- **Recepció:** Renovació integral del taulell de recepció per solucionar la manca de visibilitat i l'obsolescència estètica.
- **Àrea Administrativa:** Adequació de la zona de la part vella annexa a la recepció per a ubicar-hi una illa de treball de 6 persones i el Centre d'Atenció Telefònica.
- **Intervenció en Nuclis Humits:** mateixa execució que a planta baixa.
- **Incorporació de nou sistema de ventilació i climatització i renovació de les instal·lacions elèctriques.**

Planta Segona (Control Administratiu i visites)

Es defineix com una "Intervenció Massiva" per a l'eliminació d'espais obsolets de treball i d'emmagatzematge en favor d'espais productius de visites externes, sales de reunions i espais de treball.

- **Recepció:** Renovació integral del taulell d'atenció al públic.
- **Zones Diàfanes de treball i Direcció:** Reorganització integral per generar espais de treball diàfans (illes). Creació del **Nou Despatx de Direcció de Comptabilitat** i control d'accessos a plantes superiors.
- **Nous espais de visites externes:** S'incorporen nous despatxos de visita i sales de reunions internes flexibles, dissenyades per integrar funcionalitats de zona social (office) i treball col·laboratiu.
- **Intervenció en Nuclis Humits:** mateixa execució que a planta baixa.
- **Incorporació i/o adaptació de nou sistema de ventilació i climatització i renovació de les instal·lacions elèctriques.**

Planta Tercera (Prestacions, Convenis)

Integració d'espais de treball diàfans adaptats a les noves necessitats.

- **Transformació de l'Arxiu i altres espais obsolets:** Eliminació de l'antic arxiu físic i office per a la creació d'una sala de reunions flexible (ús office/reunions) i grans sales de treball diàfanes.
- **Nous Espais de Direcció:** Habilitació d'un nou **Despatx de Direcció d'Atenció al Públic** i nou **Despatx de Direcció de Prestacions i Convenis**.
- **Intervenció en Nuclis Humits:** mateixa execució que a planta baixa.
- **Incorporació i/o adaptació de nou sistema de ventilació i climatització i renovació de les instal·lacions elèctriques.**

Planta Quarta (Sistemes / IT)

Intervenció estratègica més puntual centrada en l'optimització de superfícies i compliment normatiu.

- **Reducció i canvi d'ubicació del Despatx de Direcció:** Es modifica la ubicació del Despatx de Direcció de Sistemes a la façana posterior. L'espai guanyat es destina a espai de treball.
- **Intervenció en Nuclis Humits:** mateixa execució que a planta baixa.
- **Incorporació i/o adaptació de nou sistema de ventilació i climatització i renovació de les instal·lacions elèctriques.**

Planta Cinquena (Direcció General i Jurídic)

L'actuació prioritza la reorganització funcional adaptada a les noves necessitats.

- **Recepció:** Renovació del taulell d'atenció.
- **Reordenació Funcional:** Creació de nous **Despatxos de Direcció per a l'àrea Jurídica** i **Cap de Compliment Normatiu**. Ampliació de l'office existent, nova sala híbrida de reunions i reconfiguració de mobiliari (illes de treball).
- **Intervenció en Nuclis Humits:** mateixa execució que a planta baixa.
- **Incorporació i/o adaptació de nou sistema de ventilació i climatització i renovació de les instal·lacions elèctriques.**

Planta Sisena (Consell d'Administració i FRJ)

Intervenció d'alta sensibilitat, enfocada en la privacitat i la flexibilitat.

- **Sala del Consell i Presidència:** Renovació del despatx del President i Sala de Consell per actualitzar estèticament. Es prioritzarà el confort acústic de la sala.
- **Fons de Reserva de Jubilació (FRJ):** Integració del despatx de Direcció del FRJ per generar un espai diàfan de treball, eliminant la compartimentació actual que impedeix la col·laboració fluida.
- **Sales de reunions:** Creació de noves sales de reunions amb envans mòbils per adaptar-se a necessitats formatives de gran format.
- **Office:** reubicació i redimensionat de l'office.
- **Tarima:** Eliminació d'office existent per a la construcció de nova tarima de fusta per a presentacions.
- **Intervenció en Nuclis Humits:** mateixa execució que a planta baixa.
- **Incorporació i/o adaptació de nou sistema de ventilació i climatització i renovació de les instal·lacions elèctriques.**

7. MATERIALS I ACABATS PREVISTOS

- **Paviments:**
  - A la part nova (amb terra tècnic), substitució de la moqueta existent per un paviment modular de major durabilitat i neteja.
- **Tancaments i Divisòries:** Tancaments opacs de cartró-guix, reforçats acústicament en casos de necessitat. Mampares amb doble vidre per garantir l'aïllament acústic en despatxos i sales de reunions on sigui requerit.
- **Sostres:** Incorporació de panells o elements fonoadsorbents per al confort acústic en àrees on sigui requerit.
- **Il·luminació:** Tecnologia LED a totes les zones reformades per garantir eficiència energètica.

8. INSTAL·LACIONS I EFICIÈNCIA ENERGÈTICA

8.1. Climatització i Ventilació

- A la part vella es preveu la integració d'un **nou sistema de ventilació i climatització.**
- **Reconfiguració de calefacció/climatització segons noves distribucions**: En els nous despatxos i sales tancades, es garantirà ventilació mecànica i climatització individual (fred/calor), assegurant la integració amb els sistemes existents, sempre que sigui possible.

8.2. Electricitat i connectivitat

De forma general, s'adaptaran les instal·lacions a les noves distribucions.

Es prioritzarà el pas d'instal·lacions elèctriques, sempre que sigui possible, pel fals sostre a la part antiga i pel terra tècnic a la part nova.

A la part vella es preveu la renovació íntegra de la instal·lació elèctrica.

Alguns dels requeriments específics per plantes:

- **Planta 1 (Call Center):** 2 endolls + 1 SAI per lloc. Es preveuen 18 preses RJ45 totals per a l'atenció telefònica. El cap de departament tindrà un equipament estàndard (2 endolls normals + 2 SAI + 2 preses RJ45).
- **Planta 6 (Consell d'Administració):**
    - **Sala del Consell:** Connexions HDMI + RJ45 + endolls a la paret per a la pantalla, a més d'elements de connectivitat a la mateixa taula.
    - **Presidència:** Equipat com un lloc de treball normal (2 endolls normals + 2 SAI + 2 preses RJ45).

Les sales de reunions i llocs de treball objecte de la remodelació s'equiparan amb conjunts d'endolls (SAI/Xarxa) i connexió de dades. Les sales de reunions inclouran preinstal·lació per a sistemes audiovisuals (TV/Pantalles).

En general, i sempre que no s'indiqui el contrari, es seguiran els següents criteris:

- **Llocs de treball estàndard:** 2 endolls normals + 2 SAI + 2 preses RJ45.
- **Sales de reunions (ús híbrid):** 1 endoll normal + 2 RJ45 (per a pantalla a paret) i un endoll extra per a càrrega de portàtils.
- **Zones d'Office:** Previsió per a nevera, microones, cafetera i aigüera, més 2 endolls de reserva.
- **Equips d'impressió:** 2 endolls normals + 2 de xarxa (RJ45).

9. PLA D'EXECUCIÓ PER FASES I GESTIÓ DE L'OBRA EN EDIFICI OCUPAT

Atesa la naturalesa de l'edifici i el manteniment de l'activitat de la CASS durant les obres, s'estableix com a requisit indispensable l'execució dels treballs segons el **Pla de Fases d'execució**:

- **Ordre de les fases:**
  - **FASE 1:** Torniquets i control d'accessos a la Planta Baixa.
  - **FASE 2:** Planta Segona.
  - **FASE 3:** Planta Primera.
  - **FASE 4:** Planta Sisena.
  - **FASE 5:** Planta Tercera.
  - **FASE 6:** Planta Quarta.
  - **FASE 7:** Planta Cinquena.

En conseqüència, durant l'execució dels treballs es tindrà present:

- Agilitzar els treballs en les àrees crítiques d'atenció al públic.
- S'establiran mesures estrictes de control de pols i soroll.
- Alguns dels treballs, especialment els més sorollosos, es coordinaran, en la mesura del possible, fora d'horari d'oficina amb l'objectiu de minimitzar interferències amb l'activitat administrativa.

10. SEGURETAT I SALUT

S'annexa al present projecte l'Estudi Bàsic de Seguretat i Salut. L'empresa adjudicatària haurà de redactar el Pla de Seguretat i Salut corresponent, complint estrictament la Llei 34/2008 de seguretat i salut en el treball. Es prestarà especial atenció a la convivència entre els usuaris de l'edifici i els treballadors de l'obra, garantint recorreguts d'evacuació alternatius i senyalitzats en tot moment.

11. DATA I SIGNATURA

Andorra la Vella, ABRIL de 2026

L'Arquitecta:

Azahara Jurado Peñalta

Col. COAA núm. 116