

Memoria de calidades del **EDIFICIO MIRADOR DE SENSAL**, sito en Calle Río Tamesis nº 7 del PAI Sensal de CASTELLÓN DE LA PLANA, uno de los principales barrios de Castellón, con amplias zonas verdes, servicios y equipamiento tanto educativo como deportivo.

Un barrio moderno donde puedes aislarte del ajetreo de la ciudad sin alejarte de ella. Un hogar para disfrutar de un estilo de vida pausado, sostenible y conectado con el entorno.

MIRADOR DE SENSAL es un proyecto de diseño vanguardista con 44 viviendas de protección pública y 4 áticos de renta libre, garaje y trasteros.

Las tipologías ofrecidas constan de 2 o 3 dormitorios con 2 baños (1 con acceso directo desde dormitorio principal), salón-comedor-cocina y balcón en las viviendas protegidas y cocina independiente en los áticos.

Todas las estancias tienen amplias vistas al exterior con iluminación y ventilación directa.

La urbanización de la parcela cuenta con amplios espacios comunes en planta baja en los que destacan:

- Piscina con iluminación LED y una zona específica de chapoteo para los más pequeños.
- Una pista de pádel con paredes de vidrio de seguridad e iluminación nocturna.

2 puertas laterales dan acceso, desde la calle, a los espacios comunes en planta baja y, desde esta, se alcanzan los 2 zaguanes del edificio, que cuentan con ascensor de última generación con capacidad de hasta 8 personas y que comunican todas las plantas del edificio.

El Edificio Mirador de Sensal ofrece, además, 2 aparcamientos de bicicletas por vivienda.

MEMORIA CONSTRUCTIVA DE LAS ZONAS COMUNES EN PLANTA BAJA

GENERAL

- Pavimento general de gres cerámico antideslizante apto para exteriores.
- Maceteros con riego programado, eficiente y por goteo con palmeras tipo *Trachycarpus* o similar.
- Papeleras, uniformemente repartidas.

INSTALACIONES

- Aseo adaptado provisto de WC elevado con barra de acceso.
- Iluminación de zonas de paso mediante apliques o downlights en falso techo.
- Iluminación led decorativa programada con reloj temporizado en peldaños y rampas con bañadores de suelo.
- Detectores de presencia en zonas de paso para un funcionamiento eficiente.

ÁREA PISCINA

- Césped artificial alrededor de la piscina.
- Ducha próxima al vaso de la piscina.

ÁREA PÁDEL

- Pista de pádel con estructura metálica y vidrio de seguridad.
- Pavimento de césped artificial con arena de sílice.
- Iluminación desde 4 puntos diferentes, adecuada para poder jugar por la noche evitando sombras y deslumbramientos.



MEMORIA CONSTRUCTIVA DEL EDIFICIO

- Cimentación y Estructura de hormigón armado, con forjado unidireccional de viguetas prefabricadas.
- Fachada de 2 hojas, la exterior de ladrillo cerámico perforado y la interior de ladrillo hueco, con formación de cámara de aire. Acabada con revestimiento continuo tipo monocapa a base de morteros hidrófugos, color blanco, combinado con aplacado de gres porcelánico de gran formato, según diseño.
- Aislamiento térmico en cámaras de cerramientos exteriores del edificio, asegurando su óptima eficiencia energética.
- Aislamiento acústico en paredes medianeras entre viviendas y láminas anti-impacto bajo pavimento en forjados entre viviendas.
- Cubiertas inclinadas acabadas con teja plana cerámica.
- Revestimiento y acabados en paredes interiores con enlucido de yeso y pintura lisa en corredores y elementos comunes sobre rasante (escalera, vestíbulos y accesos), con elementos decorativos de gres porcelánico, espejos u otros en portales de planta baja.
- Paramentos de garaje, interior trasteros y cuartos de instalaciones con acabado enlucido yeso o enfoscado de cemento según caso y pintura plástica lisa.
- Pavimento de piedra natural o porcelánico, en zaguanes, distribuidores, y escaleras. En garajes y trasteros irá en hormigón fratasado.
- Dotación de buzones.
- Paneles fotovoltaicos que aportan energía limpia para apoyo del consumo energético de las zonas comunes del edificio, contribuyendo a la eficiencia del conjunto y respetando el medio ambiente.

- Instalación Suministro de Agua con descalcificador en la comunidad.
- Red de saneamiento separativa de aguas fecales y pluviales con tubería PVC.
- Sistema de Ventilación de vivienda con extracción mediante conductos con aspiración superior forzada y rejillas interiores en tomas en baños y cocina. El sistema permite la renovación del aire interior, expulsando el que pudiera estar viciado por contaminantes.
- Puerta de acceso rodado a garaje automatizada con mando a distancia.
- Preinstalación para carga de vehículos eléctricos según normativa para el 15% de las plazas de garaje. Además, se instalará una bandeja metálica a lo largo del techo para conducir las instalaciones necesarias para dotar de puntos de carga a todas y cada una de las plazas de aparcamiento.
- Iluminación LED en cada trastero.
- Zaguanes de entrada con pavimento porcelánico de gran formato, paredes decoradas con piezas porcelánicas o wall panel y techos con aros intercalados con iluminación LED indirecta.

GENERAL

- Tabiquería interior de ladrillo cerámico, o bien mediante sistemas ligeros de placas de yeso sobre perfilería metálica (pladur).
- Revestimiento interior de tabiques y techos de enlucido de yeso.
- Falso techo continuo de escayola en cocinas, baños y zonas de paso.
- Pintura plástica lisa blanca en interior de vivienda.
- Pavimento gres porcelánico en interior; tratamiento antideslizante en terraza.
- Revestimiento cerámico en paredes en baños



y cocina en toda su altura.

CARPINTERÍA

- Puerta de acceso a la vivienda blindada.
- Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico, acristalamiento con cámara, con hojas correderas, salvo en los casos puntuales indicados en planos, en los que será abatible o abatible más fijo.
- Persiana de aluminio perfilado enrollable en salón comedor y dormitorios.
- Puertas de paso, con acabado en color blanco. Apertura tipo manivela, con condensa del mismo modelo en las del dormitorio principal y baños.
- Armarios de suelo a techo con cuerpo modular monobloc, forrados interiormente, con altillo y barra de colgar. Interior con balda y barra de colgar.

COCINA

- Cocina amueblada. Armarios altos y bajos, cajones y puertas según tipología.
- Encimera será de cuarzo o similar.
- Equipamiento de cocina:
- Fregadero de un seno de acero inoxidable.
- Campana extractora encastrada en mueble superior.
- Placa de inducción.
- Horno bajo encimera.

BAÑOS

- Equipamiento de baños:
- Mueble en baño principal, con 2 cajones bajo lavabo con espejo.

- Mueble en segundo baño con espejo.
- Instalación de aparatos sanitarios de porcelana vitrificada, en color blanco, con inodoro, lavabo y plato de ducha.
- Instalación de mamparas de ducha en baño principal y secundario.
- Grifería monomando.
- Instalación de accesorios en baño principal y secundario: portarrollos, perchas, toallero y escobillero.

CLIMATIZACION E INSTALACIONES

- Sistema de aerotermia para producción de agua caliente sanitaria (ACS), cuya bomba de calor aprovecha eficientemente la energía procedente de una fuente renovable tan común como el aire.

Se compone de unidad exterior ubicada en la zona común del edificio (o zona exterior privativa según tipología) y unidad interior, con depósito acumulador en el interior de la vivienda.

- Aire Acondicionado frío-calor con split en salón-comedor.
- Instalación eléctrica según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, apto para contratar hasta 5,75 kW.
- Toma TV en cocina-salón-comedor y en los dormitorios.
- Toma de teléfono en cocina-salón-comedor y en los dormitorios.
- Portero electrónico y timbre en cada vivienda.
- Luminaria de exterior para balcón.
- Instalación de downlights en cocina, baño principal y secundario.

