



BIENVENIDOS AL PAU SENSAL DE CASTELLÓN



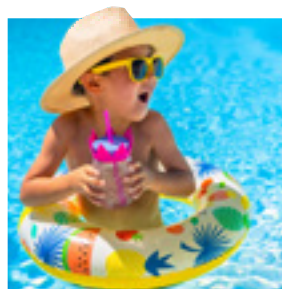


Bienvenidos al Edificio Mirador de Sensal, la nueva promoción de Marina d'Or Construcciones.

Un magnífico edificio ubicado en la zona más deseada y con mayor proyección de Castellón, con zonas verdes y ajardinadas, paseos, pistas deportivas... un lugar donde disfrutar de la tranquilidad del mejor barrio residencial sin renunciar a toda la oferta de ocio del centro de la ciudad... a un simple y breve paseo de distancia.

Un magnífico edificio equipado con todas las instalaciones que siempre soñasteis y que os ofrece 44 magníficas viviendas VPP, además de 4 áticos de venta libre, con equipamiento y acabados de última generación.

¿Mejor? ¡Ni lo sueñe!



BIENVENIDOS A LA VIVIENDA PERFECTA...



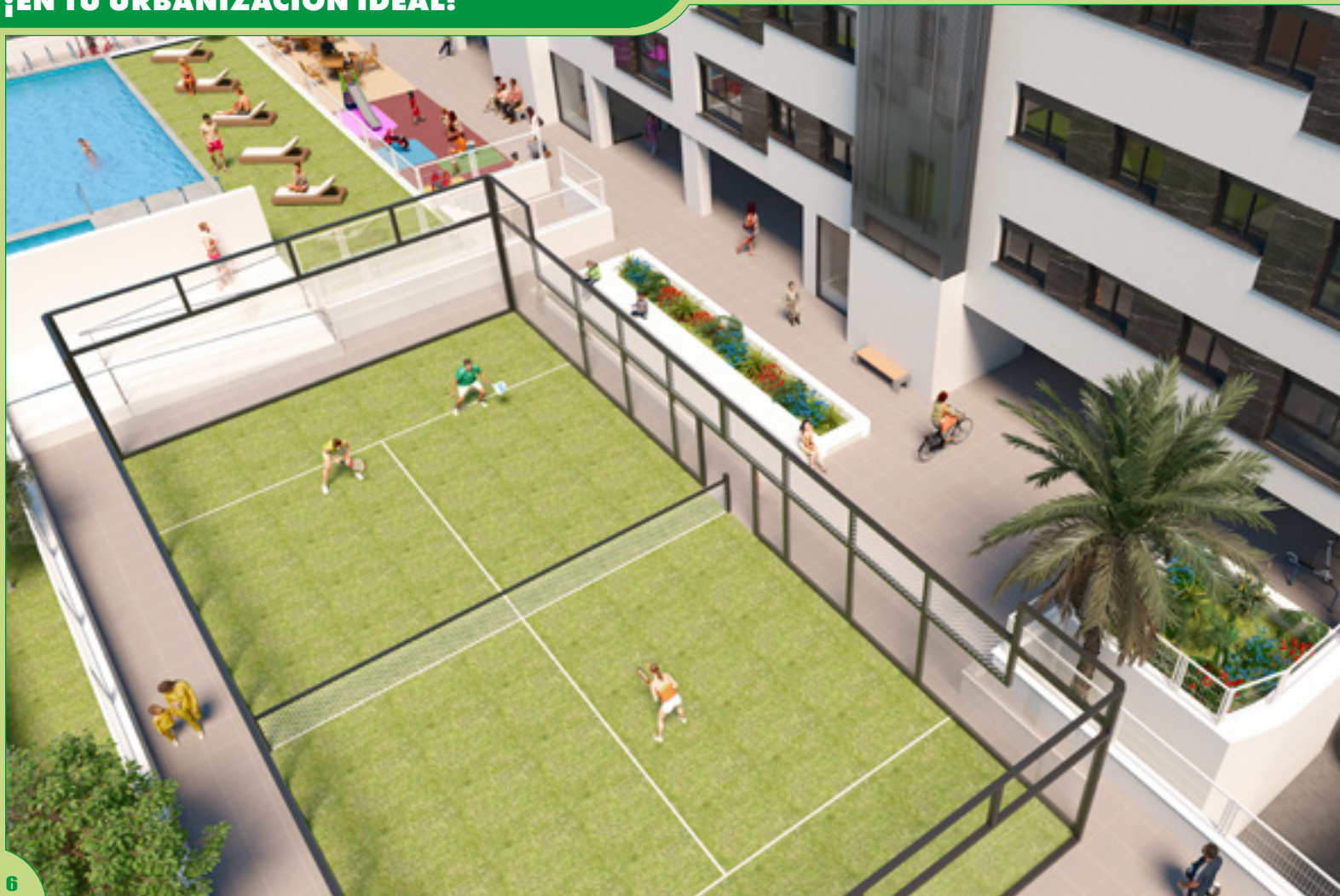


44 magníficas viviendas VPP más 4 áticos con plazas de garaje y trasteros en el mismo edificio.

Viviendas de 2 y 3 dormitorios en diferentes alturas, también en planta baja con magníficos espacios abiertos al exterior, de uso privativo, en una residencia espectacular con pista de pádel, piscina, zonas comunitarias, área infantil de juegos...



¡EN TU URBANIZACIÓN IDEAL!





Una urbanización con amplios espacios comunes para todos.

Donde la piscina ofrece una zona específica para los más pequeños, además de una elegante iluminación LED.



Donde la pista de pádel cuenta con vidrios de seguridad y la mejor iluminación nocturna diseñada para jugar por la noche sin sombras ni deslumbramientos...

Una gran urbanización en la que, todos los detalles, cuentan.

Bienvenidos al mundo de Marina d'Or Construcciones...

Bienvenidos al nuevo Edificio Mirador de Sensal.



Tipo A PB. Dependencias	M2 útiles
Salón comedor - cocina	27,29
Dormitorio principal	10,74
Armario 1	1,00
Dormitorio 2 (doble) + armario 2	8,39
Dormitorio 3 (sencillo) + armario 3	7,45
Pasillo	2,85
Baño 1	3,48
Baño 2	4,04
Total superficie útil vivienda	65,24

Superficies construidas:

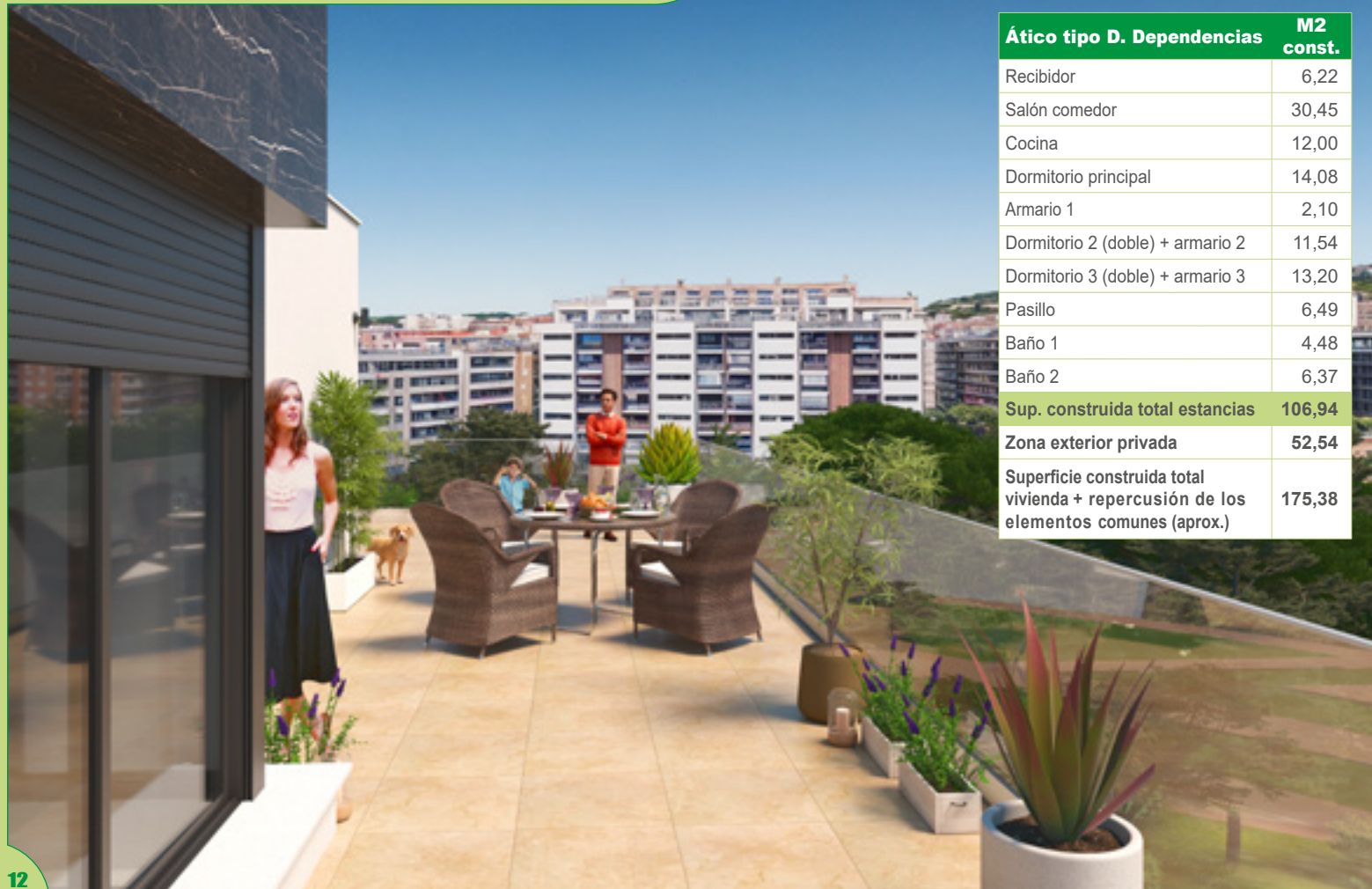
Sup. construida total vivienda	78,70
Zona exterior privada	47,25





Tipo A. Dependencias	M2 útiles
Salón comedor - cocina	27,29
Dormitorio principal	10,74
Armario 1	1,00
Dormitorio 2 (doble) + armario 2	8,39
Dormitorio 3 (sencillo) + armario 3	7,45
Pasillo	2,85
Baño 1	3,48
Baño 2	4,04
Total superficie útil interior	65,24
Sup.terraza cubierta (con techo)	1,26
Total superficie útil vivienda	66,50
Superficies construidas:	
Superficie contruida interior	76,87
Sup. const. terraza cubierta (techada)	1,83
Sup. construida total vivienda	78,70





Ático tipo D. Dependencias	M2 const.
Recibidor	6,22
Salón comedor	30,45
Cocina	12,00
Dormitorio principal	14,08
Armario 1	2,10
Dormitorio 2 (doble) + armario 2	11,54
Dormitorio 3 (doble) + armario 3	13,20
Pasillo	6,49
Baño 1	4,48
Baño 2	6,37
Sup. construida total estancias	106,94
Zona exterior privada	52,54
Superficie construida total vivienda + repercusión de los elementos comunes (aprox.)	175,38





Ático tipo E-S. Dependencias	M2 const.
Salón comedor	33,15
Cocina	9,57
Dormitorio principal	14,42
Armario 1	1,28
Dormitorio 2 (doble) + armario 2	10,35
Dormitorio 3 (doble) + armario 3	11,99
Pasillo	3,69
Baño 1	4,12
Baño 2	5,03
Sup. construida total estancias	93,60
Lavadero	2,80
Sup. construida total vivienda	96,40
Zona exterior privada	37,56
Superficie construida total vivienda + repercusión de los elementos comunes (aprox.)	157,72



Memoria de calidades **EDIFICIO MIRADOR DE SENSAL**, sito en Calle Río Támesis 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 del edificio.

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 la piscina con iluminación LED y una zona específica de chapoteo para los más pequeños y la 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.

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

- Pavimento perimetral a la piscina de césped artificial.
- Ducha próxima al vaso de la piscina.

ÁREA PÁDEL

- 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 dos hojas, la exterior de ladrillo cerámico perforado y la interior de ladrillo hueco, con formación de cámara de aire.

Acabado 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. Dicho sistema permite la renovación del aire interior de la vivienda 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 del garaje 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, techos con aros intercalados con iluminación LED indirecta.

MEMORIA CONSTRUCTIVA DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

GENERAL

- Tabiquería interior de ladrillo cerámico.
- 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 el interior de las viviendas.
- 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 mono-

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

MEMORIA CONSTRUCTIVA DE LOS ÁTICOS DE VENTA LIBRE

Medidas aprox. en cm (longitud x anchura x altura).

GENERAL

- Tabiquería interior de ladrillo cerámico.
- 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 en colores a elegir BLANCO, GRIS CLARO o CREMA CLARO en paredes, lisa en color BLANCO en techos, y material vinílico de alta decoración en paredes de salón.
- Pavimento porcelánico en el interior de las viviendas, con rodapié a juego, pudiendo elegir entre 3 modelos. En el caso de las terrazas el pavimento será antideslizante (mismo modelo en todas las terrazas).
- Revestimiento cerámico en paredes en baños y cocina en toda su altura, pudiendo elegir entre 3 modelos.

CARPINTERÍA

- Puerta de acceso a la vivienda blindada, con mirilla, pomo central exterior y cerradura antirrobo (contra bumping, ganzuado, impresión, taladrado y rotura), con alarma integrada en el pomo que detecta intentos de intrusión.
- 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.
- Persianas de aluminio perfilado, enrollables y motorizadas en salón comedor y dormitorios.
- Puertas de paso interiores de madera, lisas con acabado lacado en color blanco. Apertura tipo manivela con condena del mismo modelo en baños y dormitorio principal.
- Armarios de suelo a techo con cuerpo modular monobloc, forrados interiormente, con altillo, y barra de

colgar. Las puertas de los armarios serán correderas, salvo indicación expresa en casos puntuales. Los de dormitorios cuentan con cajoneras.

- Caja fuerte en el armario del dormitorio principal.

COCINA

- Cocina amueblada, con armarios altos y bajos, con cajones y puertas según el tipo de vivienda.
- Incorporarán mecanismo de amortiguación con auto cierre. Los acabados y colores de las puertas se podrán elegir de entre los expuestos en nuestras oficinas (BLANCO, CAVA o ANTRACITA).
- La encimera será de cuarzo o similar.
- Equipamiento de cocina:
 - Fregadero inteligente de última generación de acero inoxidable (medidas aprox. 70 x 45 cm), equipado con diversos complementos para lavado y preparación de alimentos, limpieza, aclarado de vasos, etc.
 - Placa de cocina de Inducción de 3 fuegos
 - Electrodomésticos con acabado en acero inoxidable:
 - Frigorífico combi, con congelador independiente
 - Campana extractora encastrada en mueble superior
 - Horno empotrado en torre o bajo placa de inducción según tipología.
 - Microondas empotrado en torre o encastrado en mueble alto según tipología.
- Lavadora - secadora.
- Lavavajillas.

BAÑOS

- Equipamiento de baños:
- Mueble lavabo de medidas 120 x 45 y/o 70 x 45 (según tipología) con espejo con luz LED incorporada.
- Inodoros de porcelana vitrificada, en color blanco, con tapa amortiguada en ambos baños.
- En el baño principal, además, el inodoro será tipo "Smart Toilet" y contará con diferentes funciones de lavado e higiene entre las que destacan: limpieza higiénica con agua caliente con ajuste de presión y temperatura, calefacción en asiento, salida de aire templado.
- Plato de ducha de cuarzo o similar, antideslizante en todos los baños.
- Mampara de ducha de aluminio en color negro y vidrio transparente en todos los baños.
- Columnas de ducha con hidromasaje en ambos baños.
- Grifería monomando.

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 e inagotable como es el aire.
- Se compone de unidad exterior en la zona común del edificio (o zona exterior privativa, según tipología) y una unidad interior, con depósito acumulador, ubicada en el interior mismo de la propia vivienda.

- Aire acondicionado para frío y calor por conductos con rejillas regulables de impulsión en salón comedor y dormitorios, con control por termostato digital programador con indicador de temperatura ambiente de la vivienda. Utilizará el sistema de aerotermia descrito anteriormente, mediante la instalación de un equipo de impulsión en el falso techo del baño secundario.
- Instalación eléctrica según Reglamento Electrotécnico Baja Tensión, con grado de electrificación elevado, apto para contratar hasta 9,2 kW.
- Dotación mínima de tomas eléctricas y telecomunicaciones por estancia:
- Distribuidor centralizado preparado para la conexión de router/switch con el cableado de red de datos hasta todas las tomas indicadas.
- Enchufe y punto de TV de exterior, en terrazas; 2 apliques decorativos de exterior en pared de terrazas descubiertas.
- Tomas de USB A y USB C incorporadas en un enchufe de cada dormitorio y uno del salón.
- Dotación de iluminación 1, con LED empotrados fijos circulares en falso techo de recibidor, distribuidor, baños y cocina (número indicado en planos de venta).
- Videoportero e instalación de timbre en el recibidor.

	Tomas de corriente	Puntos de luz	Tomas de TV	Tomas de datos	Toma fibra óptica	Carga USB A/C
Entrada	1	1	.	.	.	.
Paso	1	1	.	.	.	.
Salón - Comedor	5	2	1	3	1	1
Cocina	6	1	1	1	.	.
Dormitorio ppal.	3	2	1	2	.	1
Dormitorio doble	3	2	1	1	.	.
Dormitorio simple	3	1	1	1	.	.
Baño	1	1	.	.	.	.
Terraza	3*	1*	1*	.	.	.

*Preparado para exterior

Memoria sujeta a cambios por la dirección facultativa debido a necesidades normativas, técnicas o de mejor adecuación. Mobiliario y elementos decorativos carentes de valor vinculante, pudiendo ser reemplazados por otros de similares características, calidades y/o colores. Si en el momento de la instalación de algún elemento descrito en esta memoria de calidades no estuviese disponible, sería sustituido por otro de similares características. Enero 2025.

