

Memoria de calidades del **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.

Los áticos cuentan con magníficas terrazas, 3 dormitorios con 2 baños (1 con acceso directo desde el dormitorio principal), salón-comedor y cocina independiente. 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 zaguas 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

- 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 MIRADOR DE SENSAL

- 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.



llo 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. 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 y techos con aros intercalados con iluminación LED indirecta.

MEMORIA CONSTRUCTIVA ÁTICOS

Las medidas facilitadas de cualquier elemento son aproximadas y se refieren a longitud x anchura x altura en cm.

GENERAL

- Tabiquería interior de ladrillo cerámico, o bien mediante sistemas ligeros de placas de yeso sobre perfilera 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 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.

- Instalación de caja fuerte en el armario del dormitorio principal.

COCINA

- Cocina amueblada, con armarios altos y bajos, con cajones y puertas según tipología.

- 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, con medidas aproximadas 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
 - Los electrodomésticos con acabado en acero inoxidable:
 - Frigorífico combi con congelador independiente
 - Campana extractora encastrada en el 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, blancos, de porcelana vitrificada 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 como el aire.

La aerotermia está considerada como energía renovable por el código técnico de edificación.

- Aire Acondicionado frío/calor por conductos, con rejillas regulables de impulsión en el salón-comedor y en los dormitorios, con control por termostato digital programador con indicador de temperatura ambiente de la vivienda.
- 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 de telecomunicaciones por estancia:

	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**

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 en terrazas, aptos para ambiente exterior.
- Tomas de USB A y USB C incorporadas en un enchufe de cada dormitorio y uno del salón.
- Dotación de iluminación 1, con focos led empotrados fijos circulares en falso techo de recibidor, distribuidor, baños y cocina en el número indicado en el plano de venta de cada tipología.
- 2 apliques decorativos de pared aptos para exterior en terrazas descubiertas.
- Videoportero e instalación de timbre en el recibidor de cada vivienda.

