EDIFICIO SOL

Junio 25

MEMORIA DE CALIDADES

Memoria de materiales del **EDIFICIO SOL**, sito en la Avenida Villarreal nº 90, en Castellón de la Plana. Una zona rodeada de servicios de proximidad junto al Hospital Provincial, Parque Ribalta o de El Corte Inglés, muy próximo a varios centros educativos y a diferentes supermercados.

Un Edificio con 49 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios, con garaje y trasteros. Todas las viviendas cuentan con salón-comedor, cocina y 2 baños en viviendas de 2 y 3 dormitorios (1 con acceso directo desde dormitorio principal) y 1 baño suite en viviendas de 1 dormitorio.

El acceso desde la calle se produce a través de 1 único zaguán, con dos ascensores de última generación con capacidad de hasta 8 personas por ascensor.

El inmueble cuenta con gran variedad de espacios de uso comunitario.

En planta baja cuenta con:

ÁREA DE SALUD, con gimnasio cubierto al aire libre totalmente equipado.

ÁREA DEPORTIVA, con cancha de pádel cuyas paredes son de cristal y la superficie de juego de césped artificial.

ÁREA CLUB SOCIAL, con barra de cocina, espacios interiores y exteriores para celebración de actos sociales, cumpleaños, meriendas y picnics.

ÁREA PISCINA Y SOLARIUM, con dos piscinas diferenciadas, una amplia zona de tumbonas y dos jacuzzis de agua fría y caliente.

DOS ZONAS DE JUEGOS INFANTILES, con columpios y suelo técnico.

PET CORNER, con toma de agua y luz para el cuidado de mascotas.

ESTANQUE con cascada de agua decorativa.

En la **azotea** se encuentra un espacio innovador de uso comunitario, la **ZONA CHILL OUT,** que consta de los siguientes servicios:

BARBACOA TOTALMENTE EQUIPADA.

ZONA DE DESCANSO CON CÓMODOS SOFÁS Y MESITAS.

ZONA DE SOLÁRIUM CON HAMACAS Y DUCHA.

ASEO.

ZONA DE SECADO DE ROPA.

El edificio tiene acceso al garaje (en sótano) desde la fachada y cuenta con dos plazas de aparcamiento de bicicletas por vivienda, así como un recinto comunitario en la azotea dotado de tendederos.

Proyecto en trámite para la certificación BREEAM®, sistema de evaluación de la sostenibilidad de edificios líder en Europa.

Esta certificación reconoce buenas prácticas medioambientales aplicadas durante el diseño y futura ejecución del edificio.

MEMORIA CONSTRUCTIVA DEL EDIFICIO

- Cimentación y estructura de hormigón armado.

- Fachada con aislante térmico exterior (SATE), con hoja principal de ladrillo cerámico perforado acústico.

- Acabado de fachada con revestimiento continuo tipo monocapa a base de morteros hidrófugos, en colores blanco y antracita, según diseño.

-La fachada está diseñada para reducir la demanda energética de las viviendas, incorporando aislamiento térmico por el exterior y tratando térmicamente los frentes de forjado, lo que evita los puentes térmicos en el edificio. Asimismo, las carpinterías de aluminio con rotura de puente térmico contribuyen a mejorar la eficiencia energética del edificio.

- Panel wall de aluminio color antracita en fachada y en pilares de planta baja como elemento decorativo.

- Aislamiento térmico por el exterior de la fachada que elimina los puentes térmicos asegurando su óptima eficiencia energética (SATE).

- Aislamiento acústico en paredes medianeras entre viviendas y láminas anti-impacto bajo pavimento, en forjados entre viviendas y en la azotea.

Para poder vivir con tranquilidad las viviendas llevan una lámina anti-impacto en forjados intermedios.

- Terrazas de azotea terminadas en pavimento cerámico antideslizante en la zona de tendederos. Las cubiertas no transitables estarán protegidas con grava decorativa.

- Barandillas exteriores, en terraza, de vidrio templado doble de seguridad con perfiles y pasamanos de aluminio.

- 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.

En paramentos de garaje, interior de trasteros y cuartos de instalaciones el acabado será enlucido de yeso o enfoscado de cemento, según el caso, y pintura plástica lisa.

- Pavimento de piedra natural o porcelánico, en zaguanes, distribuidores, y escaleras. En garajes y trasteros el pavimento será hormigón fratasado.

- Dotación de buzones en planta baja en el interior de la parcela, y de taquillas inteligentes para la recepción de paquetería.

- Acceso rodado a garaje a través de puerta automatizada cuya apertura se realiza con mando a distancia o utilizando el smartphone y la tecnología Bluetooth, accediendo a la instalación desde una App.

- Videoportero inteligente con apertura en remoto desde el smartphone. Apertura de puerta del zaguán mediante llavero con tecnología NFC (Near field Comunication).

- Internet comunitario por fibra y WIFI incluido en todas las viviendas. Durante los dos primeros años la promotora se hará cargo del contrato de mantenimiento, pudiéndose subrogar en el mismo la comunidad de propietarios a partir del tercer año.

- Paneles fotovoltaicos que aportan energía limpia para apoyo del consumo energético en zonas comunes del edificio, contribuyendo a la eficiencia del conjunto y respetando el medio ambiente.

- Instalación de Suministro de Agua con descalcificador en la Comunidad.

- Red de saneamiento separativa de aguas fecales y pluviales con tuberías de PVC.

- Sistema de ventilación de vivienda con extracción mediante conductos con aspiración superior forzada y rejillas interiores en las tomas en baños y cocina, que permite la renovación del aire interior de la vivienda y manteniéndolo libre de contaminantes.

- 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 de garaje, que podrá utilizarse para conducir las instalaciones necesarias para dotar de puntos de carga a todas las plazas de aparcamiento.

MEMORIA CONSTRUCTIVA DE LAS VIVIENDAS

Medidas aproximadas en cm (longitud x anchura x altura)

GENERAL

- Revestimiento interior de tabiques de ladrillo cerámico o mediante sistemas ligeros de placas de yeso sobre perfilería metálica (tipo pladur).

- Falso techo continuo de escayola en cocinas, baños y zonas de paso.

- Pintura plástica lisa. 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, según tipología.

- Pavimento porcelánico en formato 60x60 o bien SPC (Stoner plastic composite) 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 (modelo único).

- Revestimiento cerámico en paredes en baños y cocina en toda su altura, a elegir entre 4 o 5 modelos.

CARPINTERÍA

- Puerta de acceso blindada, con mirilla digital incorporada con pantalla LCD, pomo central exterior y cerradura antirrobo (antibumping, ganzuado, impresión, taladrado y rotura), con alarma integrada en el pomo que detecta el intento de intrusión.

- Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico, en tono gris oscuro y doble acristalamiento con cámara y gas argón, con hojas correderas, salvo en los casos puntuales indicados en planos, en los que será abatible o abatible más fijo.

El doble acristalamiento con cámara de aire reduce notablemente el intercambio de energía frío-calor y el ruido exterior asegurando un buen confort en el interior.

Todas las ventanas de salones y dormitorios tienen persianas de aluminio con aislamiento acústico incorporado en el cajón de persiana.

- Persianas de aluminio perfilado, enrollables y motorizadas en salón comedor y dormitorios.

- Puertas de paso interiores, lisas con acabado lacado en color blanco. Manivelas en acabado plata y condena del mismo modelo en baños y dormitorio principal.

- Armarios de suelo a techo forrados interiormente, con altillo y barra de colgar. Puertas correderas, lisas, con acabado lacado en blanco salvo indicación expresa en casos puntuales.

- Los armarios de los dormitorios cuentan con cajoneras. El del dormitorio principal, con iluminación interior (barra LED).

COCINA

- Cocina amueblada, con armarios altos y bajos, con cajones y puertas según tipo de vivienda. Incorporarán mecanismo de amortiguación con autocierre.

Acabados y colores de las puertas a elegir de entre los expuestos en nuestras oficinas (BLANCO, CAVA o ANTRACITA). La encimera será cuarzo.

Equipamiento de cocina:

- Fregadero inteligente de última generación de acero inoxidable, medidas aprox. de 70 x 45 cm y con complementos para lavado y preparación de alimentos, limpieza, aclarado de vasos, etc.

- Placa de cocina de inducción de 3 fuegos.
Electrodomésticos con acabado acero inoxidable:
- Frigorífico combi con congelador independiente.

- Campana extractora encastrada en el mueble superior.

- Horno empotrado en torre o bajo placa de inducción, según tipo de vivienda.

- Microondas empotrado en torre o encastrado en mueble alto, según tipo de vivienda

- Lavadora - secadora.

- Lavavajillas.

BAÑOS

Equipamiento de baños:

- Mueble lavabo de medidas 120 x 45 y/o 70 x 45 cm (según tipología) con espejo con luz LED incorporada.

- lnodoros de porcelana vitrificada, en color blanco, con tapa amortiguada en ambos baños.

- Platos de ducha de resina antideslizante con columnas de ducha con hidromasaje y mampara de aluminio en color negro y vidrio transparente y en ambos baños.

- Grifería monomando.

CLIMATIZACIÓN E INSTALACIONES

- Unidad compacta de aerotermia para la producción de agua caliente sanitaria (ACS) instalada en el interior de vivienda, 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 la edificación.

- Aire Acondicionado con unidad exterior aire- aire para frío / calor con distribución interior mediante conductos con rejillas regulables de impulsión en el salón-comedor y dormitorios, con control por termostato digital programador con indicador de temperatura ambiente de la vivienda.

La unidad interior se instalará sobre falso techo del baño secundario.

- Cada vivienda dispone de llave de corte de agua en su interior.

- Instalación eléctrica según Reglamento Electrotécnico Baja Tensión. Grado de electrificación elevado apto para contratar hasta 9,2 kW.

- Cada vivienda cuenta con un distribuidor RJ45 para posterior conexión de router/switch y con el cableado de red de datos en todas las tomas indicadas.

- Terrazas con enchufe y punto de TV, ambas aptas para ambiente exterior cubierto.

- 1 enchufe en dormitorio y 1 en salón con tomas de USB A y USB C incorporadas en el mecanismo.

- Dotación de iluminación 1: luminarias LED tipo downlight fijos circulares en falso techo de cocina y baños, en el número indicado en el plano de venta de cada tipología.

- Dotación de Iluminación 2: luminarias LED tipo halógeno en falso techo de recibidor y distribuidor, en el número indicado en el plano de venta de cada tipología.

- En las terrazas tipo se instala 1 aplique decorativo de pared apto para exterior.

- Dotación mínima de tomas eléctricas y telecomunicaciones:

	Tomas de corriente	Puntos de luz	Tomas de TV	Tomas de datos	Toma de 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	·	1
Dormitorio simple	3	1	1	1	·	1
Baño	1	1	·	·	·	·
Terraza	3*	1*	1*	·	·	·

*Preparado para exterior

MEMORIA CONSTRUCTIVA ESPACIOS COMUNITARIOS

GENERAL

Pavimentos:

- En zonas de paso, pavimento cerámico

- En los recorridos de la parcela: hormigón impreso, baldosas y zonas de losetas de hormigón y césped artificial, según diseño de la Dirección Facultativa.

SALÓN SOCIAL

- Zona interior con pavimento cerámico.

- Terraza club social: terraza exterior cubierta y descubierta, con césped artificial.

- Paredes con enlucido de yeso y pintura plástica lisa blanca.

- Falso techo de escayola pintado blanco liso.

- Fachadas y carpinterías exteriores, similares a las descritas para el edificio.

- Maceteros y jardineras repartidos por la parcela según plano, de 90 cm de diámetro, con palmeras tipo Trachycarpus o similar.

· Flor de verano en jardineras y maceteros.
Servicio de mantenimiento de jardinería a cargo de la promotora los 2 primeros años desde la fecha de entrega del edificio.

- Papeleras, uniformemente repartidas, tanto en salas interiores como en los espacios exteriores.

- Bancos de descanso, repartidos por los espacios exteriores de la parcela.

CLIMATIZACIÓN E INSTALACIONES EN ZONAS COMUNES

- Climatización para frío y calor, mediante bomba de calor con splits, en salón social,

- Conexiones eléctricas e iluminación de salas y exteriores de la cubierta, con relojes temporizadores.

- Iluminación de salas y distribuidores mediante apliques LED de bajo consumo, de superficie, distribuidos en falso techo, con detectores de presencia en zonas de paso que facilitan un funcionamiento eficiente.

- Terrazas con una iluminación tenue programada con reloj temporizador, a base de luminarias LED del tipo tira lineal, semiocultas por el perímetro del murete exterior y rodeando los troncos de las palmeras.

EQUIPAMIENTO

ÁREA DE SALUD CON GIMNASIO

Equipado con las siguientes máquinas:

- 1 cinta de correr.

- 2 bicicletas para Bike – Spinning.

- 1 bancada ejercicios de piernas.

- 1 multiestación de musculación.

- 1 zona de mancuernas con banco y 2 espejos.

- 1 plataforma vibratoria.

- 1 upper abdominal.

- 1 zona de estiramientos con espejo.

ÁREA DEPORTIVA

- Pista de pádel con estructura metálica y vidrio de seguridad.

- Pavimento de césped artificial con arena de sílice.

- Iluminación desde cuatro puntos diferentes, adecuada para poder jugar con luz artificial evitando sombras y deslumbra- mientos.

ÁREA CLUB SOCIAL

- Barra de cocina, muebles altos y bajos, utensilios de catering y encimera de granito o similar.

- Fregadero inoxidable de un seno rectangular con grifo monomando de agua fría, microondas encastrado y frigorífico combi comunitario blanco.

- 3 unidades calentador-buffet de acero inoxidable con bandeja de calefacción de 9 litros para mantener calientes los alimentos.

- Vajilla, cristalería y cubertería para 36 PAX.

- 3 juegos de mesa más 6 sillas cada una, 2 juegos de mesa más 4 sillas (más otros 4 juegos en la zona exterior).

ÁREA PISCINA

- Dos vasos de piscina, para adultos y niños, con playa perimetral de pavimento antideslizante y amplias zonas de descanso de césped artificial.

- Duchas próximas al vaso de la piscina.

- Dos jacuzzis, circulares de diámetro aproximado 2,40 m con capacidad para 6 usuarios cada uno, dotados de agua fría y caliente.

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.

EFICIENCIA ENERGÉTICA

CATEGORÍA A

El Edificio Sol ha obtenido la máxima calificación energética: Categoría A.

Esto significa que está construido bajo los más altos estándares de aislamiento, confort térmico y aprovechamiento de energías renovables.

Una vivienda eficiente reduce tu consumo energético (calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria), mejorando tu bienestar y cuidando del planeta. Para ello se han adoptado las siguientes medidas:

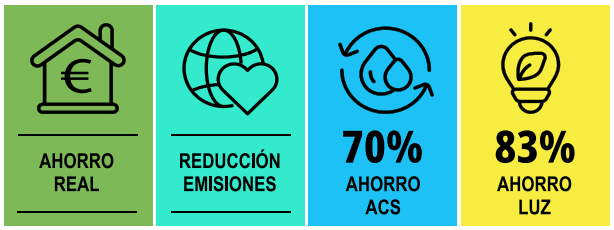
- Mayor aislamiento térmico. Envolvente térmica de alto rendimiento y ventilación controlada, mejorando el aislamiento de la fachada (SATE) tratando térmicamente los cantos de los forjados, así como la carpintería.

- Producción de ACS mediante sistema de aerotermia individual, que ofrece:

  · Mayor rendimiento que las calderas convencionales y mayor vida útil de los equipos.

  · Menor consumo y emisiones de CO2.

- Instalación fotovoltaica para el aprovechamiento comunitario, que reduce el consumo energético del edificio.

- Sistema de ventilación de las viviendas, que mejora el aislamiento térmico y reduce el consumo energético de la vivienda con respecto a los mínimos exigidos por normativa.

Esta calificación se reduce en un ahorro energético del 83%, que se traduce en un ahorro económico importante para la comunidad de propietarios.