



¿Mejor? ¡Ni lo sueñe!

MEMORIA DE CALIDADES EDIFICIO LUZ

Memoria de materiales del Edificio Luz, en C/ Lucena 37, esquina con C/ La Mata de Morella, entre las Avenidas de Tárrega Monteblanco y de Villarreal, en Castellón. Una zona rodeada de servicios de proximidad junto al Hospital Provincial: a 7 minutos andando del Parque Ribalta o de El Corte Inglés, a 8 minutos de la Puerta del Sol o a 15 de la Plaza Mayor.. muy próximo a varios centros educativos y a unos 175 metros de Mercadona.

Se trata de un **Edificio de 46 viviendas** con garajes y trasteros. Con viviendas de 2 y 3 dormitorios, 2 baños (1 accesible desde el dormitorio principal), salón-comedor, cocina y terraza (según tipología, algunas cuentan con cocina americana y/o no disponen de terraza).

El acceso desde la calle se produce a través de **3 zaguanes**, cada uno con un **ascensor** de última generación con capacidad **hasta para 8 personas**.

En la **azotea se encuentra la ZONA CLUB, un espacio comunitario innovador, funcional y lleno de grandes servicios:**

- **ÁREA DE SALUD - SPA CENTER**, con solariums alrededor de 3 Jacuzzis de agua fría y caliente, además de un gimnasio totalmente equipado.
- **ÁREA CHILL OUT - RELAX**, con sofás y mesitas.
- **ÁREA CLUB SOCIAL**, con barra de cocina y espacios interiores y exteriores para celebrar cumpleaños, meriendas, barbacoas...
- **ÁREA COWORKING**, con 2 puestos de teletrabajo.

El edificio tiene acceso al garaje desde la fachada, y cuenta con dos **aparcamientos de bicicletas** por vivienda, así como un **recinto comunitario** en la azotea **dotado de tendederos** y separado de la ZONA CLUB anteriormente descrita.

MEMORIA CONSTRUCTIVA DEL EDIFICIO

- **Cimentación y estructura** de hormigón armado, con forjado unidireccional de viguetas prefabricadas y reforzado en planta cubierta.
- **Fachada** de dos 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 y en la azotea.
- **Terrazas de azotea** terminadas con **césped artificial** en la zona club y **pavimento cerámico antideslizante** en la zona de tendederos. Las cubiertas no transitables estarán recubiertas de grava decorativa.
- **Cubiertas inclinadas** acabadas con teja plana cerámica.
- **Barandillas exteriores**, en terraza, de **vidrio templado doble de seguridad** sobre 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 el interior de los portales.
- **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 de Suministro de Agua con **descalcificador** en la Comunidad.
- **Red de saneamiento** separativa de aguas fecales y pluviales con tuberías de PVC.



¿Mejor? ¡Ni lo sueñe!

- **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 expulsando el que pudiera estar viciado por contaminantes.
- **Puertas de accesos rodados a garajes automatizadas** con apertura por 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 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

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

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 formato 60x60 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** 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 los intentos de intrusión.

- **Carpintería exterior** de **aluminio con rotura de puente térmico**, en tono gris oscuro, y 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**. Manivelas en acabado plata y condensa del mismo modelo en baños y dormitorio principal.
- **Armarios de suelo a techo** con **cuerpo modular monobloc, forrados interiormente**, con altillo, barra de colgar, costado lateral y rodatecho. Puertas **correderas**, lisas, **con acabado lacado en blanco** salvo indicación expresa en casos puntuales.
- Los armarios de dormitorios tienen **cajoneras**, salvo los de recibidores. El del dormitorio principal, **con iluminación interior** (barra LED) y **caja fuerte**.

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 de granito** o similar.
- **Equipamiento de cocina:**
 - **Fregadero inteligente de última generación**, de acero inoxidable, con medidas aproximadas de 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 acero inox.**
 - **Frigorífico combi** con congelador independiente.
 - **Campana extractora** encastrada en el mueble superior.



¿Mejor? ¡Ni lo sueñe!

- **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.
- Inodoros de porcelana vitrificada, en color blanco, con **tapa amortiguada** en ambos baños. El baño principal dispondrá de **inodoro con diferentes funciones** de lavado e higiene.
- **Plato de ducha de resina**, antideslizante en todos los baños.
- **Mampara de ducha de aluminio** en negro y vidrio transparente en todos los baños.
- **Columna de ducha hidromasaje** en los 2 baños.
- Grifería monomando.

CLIMATIZACION E INSTALACIONES

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

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

- Aire Acondicionado frío / calor por 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. Utilizará el sistema de aeroterminia, con 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.**
- 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 instalará **1 aplique decorativo** de pared. Y en las terrazas descubiertas de viviendas en planta primera y quinta, **2 apliques.** como el anterior, aptos para exterior.
- **Videoportero** y **timbre** ubicado en el recibidor de cada vivienda.

Dotación mínima de las tomas eléctricas y de telecomunicaciones, indicadas, 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	·	1
Dormitorio simple	3	1	1	1	·	1
Baño	1	1	·	·	·	·
Terraza	3*	1*	1*	·	·	·

*Tomas preparadas para exterior



¿Mejor? ¡Ni lo sueñe!

MEMORIA CONSTRUCTIVA ZONA CLUB

GENERAL

- Salón social y gimnasio con **pavimento mediante tarima laminada de pvc, efecto madera**, con rodapié. Pavimento en los distribuidores frente ascensores.
- Terrazas con grandes superficies de **césped artificial** y zonas con pavimento cerámico antideslizante también en el tendedero comunitario.
- Paredes en enlucido de yeso, con **pintura plástica lisa blanca**. Falso techo de escayola pintado blanco liso. Fachadas y carpintería exterior similar a las del edificio.
- **Maceteros y jardineras** repartidos por la cubierta, con flores todo el año en mayor o menor medida, con **riego programado, eficiente y por goteo**:
 - Circulares de aproximadamente 90 cm de diámetro, con **palmeras** tipo Trachycarpus o similar y **flores perennes** tipo Aptemia Cordifolia (flor del rocío) o similar, complementando las anteriores.
 - Rectangulares de 100 x 30 cm aprox., con **flores perennes** tipo Aptemia Cordifolia (Flor del rocío) o similar, en el perímetro de la azotea.
- **Papeleras**, uniformemente repartidas, tanto en salas interiores como en los espacios exteriores

CLIMATIZACIÓN E INSTALACIONES

- **Climatización para frío y calor**, mediante bomba de calor con splits, en salón social y gimnasio.
- 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 y **apliques regularmente repartidos** por la azotea.

EQUIPAMIENTO

ÁREA DE CLUB:

1. SALÓN SOCIAL

- **Barra de cocina**, muebles altos y bajos, utensilios de catering y encimera de granito o similar.
- **Fregadero** inox. de un seno rectangular con grifo monomando (agua fría), **microondas** encastrado y **frigorífico combi** comunitario blanco.
- 4 unidades de **Calentador de Buffet** de acero inoxidable con bandeja de calefacción de 9 litros para mantener calientes los alimentos.
- **Vajilla, cristalería y cubertería** para 36 PAX.
- 5 juegos de mesa más 4 sillas cada una (más otros 3 juegos en la zona exterior).

2. BARBACOA:

- La terraza solárium al norte, cuenta con **barbacoa** de acero al aire libre, con campana de evacuación de humos, encimera y fregadero.
- 3 mesas con 4 sillas cada una, todas de exterior.

ÁREA DE SALUD:

3. SPA CENTER

- En la zona oeste de la terraza se ubica una playa elevada accesible con **3 SPA-JACUZZIS**, con capacidad para 6 usuarios cada uno: 2 CIRCULARES con diámetro aproximado 240cm y 1 RECTANGULAR de medidas aproximadas 236 x 236 cm, **todos dotados de agua fría y caliente**. Se dispone una **ducha** junto a ellos.

4. GIMNASIO

- Con servicio de **entrenador personal** en dedicación parcial, 1 hora por la mañana en 1 día de la semana y 1 hora por la tarde en otro día de la misma semana. La contratación de este servicio depende de la comunidad de propietarios.
- Se encuentra equipado con las siguientes **máquinas**:
 - 1 cinta de correr
 - 2 bicicletas para Bike – Spinning.
 - 1 bancada ejercicios de piernas.



¿Mejor? ¡Ni lo sueñe!

- 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 DE CHILLOUT-RELAX:

- Ubicada en la terraza solárium sur, dispone de cómodos sofás de 1 y 2 plazas y mesitas bajas, todo ello apto para exteriores.

ÁREA COWORKING / TELETRABAJO:

- 2 puestos de trabajo dotados de mesa con enchufes, luz, silla regulable y dos estanterías.

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.

