



*¿Mejor? ¡Ni lo sueñe!*

Memoria de materiales del EDIFICIO PANORAMA, sito en la esquina de la avenida Vila-real con la calle Mata de Morella de Castellón de la Plana.

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 275 metros de Mercadona.

Se trata de un Edificio de 35 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios con garaje y trasteros. Todas las viviendas cuentan con terraza y 2 baños (1 con acceso directo desde el dormitorio principal), salón-comedor y cocina. El acceso desde la calle se produce a través de 1 único zaguán, con **2 ascensores** de última generación con capacidad **hasta para 8 personas** por elevador.

El inmueble cuenta con numerosos espacios de uso comunitario en la planta baja y en la azota del edificio.

En planta baja cuenta con:

**ÁREA DE SALUD**, con gimnasio privado comunitario totalmente equipado, 2 jacuzzis, aseo, vestuarios y duchas.

**ÁREA CLUB SOCIAL**, con barra de cocina y amplia zona social para la celebración de actos.

**ÁREA COWORKING**, equipado con mesas de trabajo y mesa de reuniones.

En la azotea se encuentra un espacio innovador de uso comunitario:

**ÁREA DE CHILL OUT-RELAX**, con cómodos sofás y mesitas.

**ÁREA SOLARIUM** con tumbonas.

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

## MEMORIA CONSTRUCTIVA DEL EDIFICIO

- **Cimentación y estructura** de hormigón armado, con forjado unidireccional de viguetas prefabricadas.
- **Fachada** de 2 hojas: exterior de ladrillo cerámico perforado; interior de ladrillo hueco, con formación de cámara de aire.
- **Acabada** con revestimiento continuo tipo monocapa a base de morteros hidrófugos, blanco, combinado con aplacado de **gres porcelánico de gran formato**, según diseño.
- **Aislamiento térmico** en cámaras de cerramiento exteriores del edificio, para una **óptima eficiencia energética**.
- **Aislamiento acústico** en paredes medianeras entre viviendas y láminas anti-impacto bajo pavimento en forjados entre viviendas y azotea.
- **Terrazas de azotea** terminadas con **césped artificial** en

zona club y **pavimento cerámico antideslizante** en zona de tendederos. Cubiertas no transitables con grava decorativa.

- **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 interior de 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.
- **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 de carga de vehículos eléctricos**. Según normativa, para el 15% de las plazas. 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 VIVIENDAS

*Las medidas facilitadas en este documento son aproximadas y se representan en centímetros (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.



*¿Mejor? ¡Ni lo sueñe!*

- **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 el salón comedor y en los dormitorios.
- **Puertas de paso interiores**, 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. Incorporan 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 cuarzo natural compactado** (strong quartz) o similar.
- **Equipamiento de cocina:**
  - **Fregadero inteligente última generación**, de acero inox., con complementos para lavado y preparación de alimentos, limpieza, aclarado de vasos...
  - **Placa de cocina** de inducción de 3 fuegos.
  - **Electrodomésticos acabado acero inox:**
    - **Frigo combi** con congelador independiente.

- **Campana extractora** encastrada en 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 y espejo con LEDs incorporados.
- Inodoros de porcelana vitrificada, en blanco, con **tapa amortiguada** en ambos baños.
- El baño principal dispondrá de **inodoro con diferentes funciones** de lavado e higiene.
- 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.

#### CLIMATIZACION E INSTALACIONES

- Sistema de **aeroterminia** para producción de agua caliente sanitaria (ACS), cuya bomba de calor aprovecha 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.



*¿Mejor? ¡Ni lo sueñe!*

- 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.
- En las terrazas descubiertas de viviendas de plantas sexta, séptima y octava, serán 2 los apliques instalados.
- Videoportero y timbre ubicado en el recibidor de cada vivienda.

Dotación mínima de tomas eléctricas y telecomunicaciones, por estancia:

	Tomas corriente	Puntos de luz	Tomas de TV	Tomas de datos	T. 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 ESPACIOS COMUNITARIOS

### GENERAL

- Pavimentos:

Zonas de paso: **pavimento cerámico**

Salón social, coworking y gimnasio privado comunitario: **tarima laminada de pvc, efecto madera**, con rodapié.

Terraza: grandes superficies de césped artificial solo interrumpidas por pequeñas zonas con pavimento cerámico antideslizante similar al empleado en los distribuidores de las escaleras o del tendedero.

- Revestimientos:

Paredes: enlucido de yeso con **pintura plástica lisa blanca**.

Techos: falso techo de escayola pintado blanco liso.

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

- **Maceteros y jardineras** repartidos por la cubierta, con **riego programado, eficiente y por goteo**:

- Circulares con **palmeras** tipo Trachycarpus o similar.
- Rectangulares con **flores perennes** tipo Aptemia Cordifolia (Flor del rocío) o similar, en el perímetro de la azotea.

- **Papeleras** uniformemente repartidas, tanto por las salas interiores como en espacios exteriores

### CLIMATIZACIÓN E INSTALACIONES

- **Climatización para frío y calor** con bomba de calor y splits, en salón social, coworking y área salud.
- Conexiones eléctricas e iluminación, de salas y exterior 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 SALUD**

#### GIMNASIO PRIVADO COMUNITARIO

Con servicio de entrenador personal a 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).

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

#### ZONA JACUZZIS

Anexo al gimnasio se encuentra un espacio con 2 SPA-JACUZZIS, con capacidad para seis usuarios cada uno, dotados de agua fría y caliente.

Se disponen 2 duchas junto a los mismos.

- **ÁREA CLUB SOCIAL**

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



*¿Mejor? ¡Ni lo sueñe!*

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

#### · **ÁREA DE CHILLOUT-RELAX**

Ubicada en la cubierta del edificio, cuenta con una zona chillout y una parte de solarium.

Dispone de cómodos sofás de 2 plazas, mesitas bajas y tumbonas, todo ello apto para exteriores.

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. Septiembre de 2024.





*¿Mejor? ¡Ni lo sueñe!*

## EN EL RECIBIDOR

Las medidas facilitadas en este documento son aproximadas y se representan en centímetros (longitud x anchura x altura).

### Mueble en recibidor

Mueble de diseño con estantes y espejo integrados, con puerta abatible y estantes interiores, de medidas 120x200x30, compuesto de:

- Fondo en pared panelado de suelo a techo con acabado de listones (wall panel), alternando 2 tonos.
- Espejo en corte media luna, con diferentes composiciones en función del diseño.
- Iluminación LED lineal oculta tras el perímetro del espejo con mecanismos interruptores según memoria de calidades.
- Módulo de 2 cajones de fondo 30 cm y altura 20.

**Nota:** en viviendas A1 y A2, no se posible la colación de este mueble.

### Opciones a elegir para el recibidor:

**Opción A.** Gris antracita y wall panel roble

**Opción B.** Gris antracita y wall panel gris

**Opción C.** Gris antracita y wall panel camel

## EN EL SALÓN

### Mueble de TV

Conjunto decorativo compuesto por:

- Fondo en pared panelado de suelo a techo con acabado de listones (Wall panel), alternando dos tonos, de medidas 360x2x240.
- Panel marmoleado superpuesto al anterior y trasero a la TV, de medidas 195x3x125.
- Mueble lacado de 8 cajones. Cuerpo de tableros de madera. Laterales y superior horizontal con acabado natural o lacado según modelo y frentes de cajón del mismo material e interior en color madera. Elevado sobre patas. 340x40x55 cm.
- 2 vitrinas con base, trasera y perfiles de madera como bastidor y paños laterales, estantes y puerta frontal de vidrio templado. 60x30x160 cm.
- Smart TV 4K de 65 pulgadas colgada y centrada en panel marmoleado.
- Iluminación perimetral lineal LED tras el borde del panel de fondo y en estantes de vitrina. Con mecanismo interruptor independiente y conmutado para seleccionar iluminación en distintos ambientes.

**Nota:** en tipos B2, B1 y C1, el mueble de salón será de 300 cm de longitud.

### Mesa de comedor y sillas

- Mesa de comedor a juego con la decoración elegida, con patas de diseño y tablero de vidrio templado con serigrafías o de madera según modelo, extensibles hasta 240 cm de longitud mediante suplemento oculto articulado del tablero. Medidas: 160x90x75.
- 6 sillas a juego con la decoración elegida, con patas y tapizados según modelo.

### Mesas de centro

Conjunto de dos mesas de centro auxiliares de diseño con estructura de madera y distribución deslizante en coordinación con mueble TV y aparador. Medidas 60x60x35.

### Aparador con espejo

- Mueble aparador con cuerpo principal de madera, con 4 puertas en frentes de madera según modelo, bordes curvos o biselados según modelo, y texturas lisas o relieve y colores a juego con el cuerpo principal, según modelo. Medidas 200x43x63.
- Espejo con marco decorativo de madera y acabados a juego con decoración elegida para el conjunto del salón. Iluminación LED perimetral en el trasdós del espejo. Espejo a juego con aparador elegido (200x100).

**Nota:** en las vivienda B3 y B4 el aparador tendrá una longitud de 150 cm.

### Opciones a elegir para el salón-comedor:

**Opción A.** Mueble de salón camel sobre panel wall roble. Mesa de comedor tablero camel y patas antracita con sillas a juego. Mueble aparador de diseño blanco con relieves geométricos y mesas de centro camel.

**Opción B.** Mueble salón gris antracita sobre panel wall gris. Mesa de comedor tablero vidrio gris marmoleado y patas antracita con sillas a juego. Mueble aparador de diseño gris con puertas ranuradas y mesas de centro bitono antracita-blanco.

**Opción C.** Mueble de salón roble sobre panel wall camel. Mesa de comedor tablero roble y patas antracita con sillas a juego. Mueble aparador de diseño roble y mesas de centro bitono roble-camel.

## EN EL DORMITORIO PRINCIPAL

### Mueble de TV frente a la cama

Conjunto decorativo compuesto por:

- Fondo en pared panelado de suelo a techo con acabado de listones (wall panel), alternando dos tonos. Medidas 260x2x240.
- Panel marmoleado superpuesto al anterior y trasero a la TV. Medidas 160x3x110.
- Iluminación perimetral led tras el borde del panel de fondo con mecanismo interruptor independiente y conmutado para seleccionar iluminación distintos ambientes.



*¿Mejor? ¡Ni lo sueñe!*

- Mueble de madera lacada blanca acabado brillo, con esquinas achaflanadas o en bisel, con 4 cajones de 120 x 30, todos ellos con sistema push-pull de apertura, e interior compartimentado y acabado en color beige. Medidas 248x43x63.
- Smart TV 4K de 55" colgada y centrada en panel marmoleado.

#### **Cama canapé con cabezal y mesitas**

- Cabezal con base de tablero de madera, acolchado con espuma y tapizado según diseños, con complementos decorativos diversos según modelo, e interruptores integrados en el cuerpo del cabezera, con patas de madera para apoyo en suelo y anclado en pared. Medidas 280x alto según modelo.
- Somier tipo canapé, dotado de amortiguadores de apertura, con acabado tapizado combinado con cabezera, esquinas redondeadas y gran espacio de almacenamiento. Medidas 150x190.
- Dos mesitas de noche de madera lacada y color según modelo, con 2 cajones cada una y tiradores decorativos metálicos en acabado plata, borde perimetral del frente biselado, y patas troncocónicas de madera. Las mesitas están disponibles en colores gris o blanco según combinación con cabezales.

#### **Mueble zapatero**

- Mueble zapatero de madera, con acabado liso blanco satinado / brillo, con 3 apartados con capacidad para 6 pares de zapatos cada uno. Cada apartado cuenta con puerta abatible en eje horizontal, con rebaje canteado en metal como tirador. Medidas 79x29x148.

#### **Opciones a elegir para el dormitorio:**

**Opción A.** Cabecero blanco con incrustaciones metálicas y mueble blanco brillo sobre panel wall roble. Mesitas en tono blanco.

**Opción B.** Cabecero gris claro sobre panel wall gris e iluminación LED (que conlleva un suplemento de 1.000 euros + IVA). Y mueble blanco brillo, sobre panel wall gris. Mesitas en tono gris.

**Opción C.** Cabecero gris oscuro y mueble blanco brillo sobre panel wall camel. Mesitas en tono gris.

#### **EN SALÓN Y DORMITORIO PRINCIPAL**

#### **Instalaciones eléctricas adicionales en los wall panel (salón + dormitorio)**

Cableado, instalación auxiliar para iluminación LED perimetral en el salón y el dormitorio principal de la vivienda.

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. Septiembre de 2024.





*¿Mejor? ¡Ni lo sueñe!*

## PUERTAS

### Puertas interiores de paso

- De madera maciza, de diseño de alta decoración, con acabado lacado en color blanco brillo y sobre relieves y molduras especiales en ambas caras, en el número y tamaño de hoja definidos en cada tipo de vivienda, en dormitorios y baños ciegos y en cocina y salón con vidrios traslúcidos.
- Manivelas de diseño en acabado plata.

### Puertas de armarios

- Correderas, de madera maciza, de diseño de alta decoración, con acabado lacado en color blanco brillo y sobre relieves y molduras en cara exterior, en el número y tamaño de hojas definidos en cada tipo de armario y vivienda, todas ellas ciegas y con uñeros de apertura.

En el caso de las viviendas de 3 y 4 dormitorios, la partida de puertas de paso y armarios tendrá un suplemento de 900 euros + IVA.

## KIT DE CHIMENEA DECORATIVA

- Instalación de kit de chimenea eléctrica decorativa, con efecto llama y capacidad de calefacción, de 750W, encastrada en el mueble de TV del salón, alineada a su frente, con cuerpo metálico negro mate y vidrio transparente.

Con punto eléctrico específico.

Esta opción suprime los 4 cajones centrales del mueble. Medidas del frontal 90x60 cm.

La elección del kit de chimenea en lugar de los cajones centrales del mueble conlleva un suplemento de 980€ + IVA.

El kit chimenea solo está disponible en el Salón Tipología A (seleccionable en el anexo 1).

## ILUMINACIÓN

### Iluminación perimetral LED

- Iluminación LED indirecta en perímetro del techo del salón y del dormitorio principal, incluyendo moldura perimetral en la que se aloja, accionada por mecanismos interruptores independientes y conmutados según la serie prevista en memoria.

### Lámparas decorativas

- 3 modelos, a elegir, de lámparas decorativas de colgar en techo de

comedor, con lámparas LED y potencias según diseños (lámpara sobre mesa comedor y lámpara sobre mesas auxiliares).

### Plafones decorativos

- 2 plafones decorativos en el techo del dormitorio principal de la vivienda mediante lámparas LED (con función de cambio de luz cálida, neutra y fría).

## MOBILIARIO TERRAZA

- En la terraza, mesa rectangular acompañada de cuatro sillas a juego, aptas para exteriores, de material polipropileno, acabado trezado antracita.

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. Septiembre de 2024.

