



Memoria de materiales del EDIFICIO MARQUÉS, sito en la esquina de la Calle Marqués de la Ensenada con la Travesía Bellver, en Castellón de la Plana, zona céntrica y bien comunicada, rodeada de servicios de proximidad entre la Avenida del Mar y la Avenida de Hermanos Bou. A tan solo 3 minutos andando de las plazas de Cardona Vives y de Juez Borrul.

Se trata de un edificio de 30 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios con garaje y trasteros. Todas las viviendas de 2 y 3 dormitorios cuentan con 2 baños (1 con acceso directo desde dormitorio principal), salón comedor y cocina. Gran parte de las viviendas disponen de terraza cubierta o descubierta.

El acceso desde la calle se produce a través de 2 zaguánes, con un ascensor cada uno de última generación, con capacidad de hasta 8 personas por ascensor.

El inmueble cuenta con diversos espacios de uso comunitario repartidos entre su planta baja y la azotea del edificio.

En planta baja cuenta con:

**ÁREA DE SALUD**, con gimnasio totalmente equipado.

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

**ÁREA COWORKING**, con mesas de trabajo y estanterías.

Estos espacios disponen de un aseo común.

En la azotea se ofrece espacio innovador de uso comunitario:

**ÁREA SPA - SOLARIUM**, con 2 Jacuzzi, 2 duchas, y numerosas tumbonas, con una pérgola que proporciona zonas de sombra.

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

## MEMORIA CONSTRUCTIVA DEL EDIFICIO

Cimentación y estructura de hormigón armado.

Fachada de dos hojas, la exterior de ladrillo cerámico de cara vista y la interior de ladrillo hueco, con formación de cámara de aire.

Acabada combinando ladrillo cara vista, 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 zona solarium y pavimento cerámico antideslizante en la playa de jacuzzis y tendederos. También en las cubiertas de uso privativo. Cubiertas no transitables estarán recubiertas de grava decorativa.

Barandillas exteriores, en terrazas cubiertas y en solariums privativos, de vidrio templado doble de seguridad sobre perfiles y pasamanos de aluminio.

Jardineras lineales de 30 cm de anchura y 50 cm de profundidad,

en zonas de plantas baja, tercera, cuarta y azotea, ejecutadas, a lo largo de fachadas y/o bordes de terrazas descubiertas.

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.

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.

Puerta de accesos rodado a garajes automatizada 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 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, o, en su caso, puertas balconeras.

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

En el caso de las terrazas descubiertas de plantas 3 y 4, pérgola de perfiles de aluminio, en el mismo tono de la carpintería exterior, con toldos retractiles correderos incluidos.

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 (los armarios en recibidor de Viviendas tipo V4 y de dormitorio principal de Vivienda tipo V7 en plantas 1 y 2, llevan las puertas abatibles).

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 cuarzo natural compactado (strong quartz) 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 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.

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.

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 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.

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 aerotermia, con la instalación de un equipo de impulsión en el falso techo en uno de los baños, según tipología.

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 (cubiertas) se instala 1 aplique decorativo de pared apto para exterior.

En las terrazas descubiertas de viviendas de plantas terceras, cuarta y azotea, serán 2 los apliques instalados.

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 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 USO COMUNITARIO

### GENERAL

**Pavimentos:**

Zonas de paso: pavimento cerámico

Salón social, coworking y gimnasio: tarima laminada de PVC. Efecto madera. Con rodapié.

Terraza Comunitaria: grandes superficies de césped artificial, solo interrumpidas por pequeñas zonas con pavimento cerámico antideslizante similar al de los distribuidores de cada escalera, así como en la playa elevada de Jacuzzis y 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:

Rectangulares con medidas aproximadas 90x90x110, con palmeras tipo Trachycarpus o similar.

Rectangulares a lo largo de los petos de fachada, de ancho 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, coworking y área salud.

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 para un uso eficiente.

Terrazas con 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:

#### 1. AREA SALUD:

##### ZONA JACUZZIS

**GINNASIO.** 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 del servicio depende de la comunidad, pero el primer año irá a cuenta de la promotora. Está equipado con:

2 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.

#### 2. ÁREA CLUB SOCIAL

Barra exenta, con banquetas. muebles bajos y altos de cocina, utensilios de catering y encimeras de granito o similar.

Fregadero inox. de 1 seno rectangular con grifo monomando (agua fría), microondas encastrado y frigorífico comunitario combi blanco.

4 unidades de Calentador de Buffet de acero inox. 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 SPA - SOLARIUM:

En la cubierta se encuentra un espacio exterior dotado de 2 SPA-JACUZZIS, con capacidad para 6 usuarios cada uno, dotados de agua fría y caliente. Se disponen dos duchas junto a ellos.

Este espacio exterior ofrece un solarium con numerosas tumbonas aptas para exteriores y de una pérgola de aluminio que proporciona zonas de sombra al soportar paneles fotovoltaicos.

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.

**EQUIPAMIENTO OPCIONAL**

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

**EN EL RECIBIDOR****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 perímetro del espejo con mecanismos interruptores según serie establecida en memoria de calidades.

Módulo de 2 cajones de fondo 30 cm, altura 20 cm.

Nota: en viviendas A1 y A2 no es posible colocar 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 con 8 cajones con cuerpo de tableros de madera, los laterales y superior horizontal acabados naturales o lacado según modelo y frentes de cajón del mismo material e interior en color madera, elevado sobre patas. Medidas 340x40x55.

Dos vitrinas con base, trasera y perfiles de madera como bastidor y paños laterales, estantes y puerta frontal de vidrio templado. Medidas 60x30x160.

Smart TV 4K de 65" 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 las viviendas VPB2, VPB3, V11, V15, el mueble de salón medirá 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. 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 viviendas VPB1, VPB2, VPB3, V11, V13, V11 y V15 no es posible la colocación de este mueble. En las viviendas V12 y V16, el aparador tendrá una longitud de 140 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 60x3x110.

Iluminación perimetral LED tras el borde del panel de fondo con mecanismo interruptor independiente y conmutado para seleccionar iluminación en distintos ambientes.

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.

Nota: En el caso de las viviendas VPB2, V12 y V16 no se incluye el mueble de cajones.

#### **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 cabecero, 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 cabecero, 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 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. 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 € + 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.

#### **OTRAS OPCIONES A ELEGIR PARA EL SALÓN Y/O EL 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.



**EQUIPAMIENTO OPCIONAL**

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

**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 tres 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, efecto llama y con capacidad de calefacción, de 750 W, 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 euros + IVA.

**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 el 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 ppal. con lámparas LED (fución de cambio de luz cálida, neutra y fría).

**MOBILIARIO TERRAZA**

Mesa rectangular de terraza y cuatro sillas a juego, aptas para exteriores, de material polipropileno, acabado trenzado 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.

