

MEMORIA DE CALIDADES

Memoria de calidades del **Edificio NORTE**, sito en la calle Vall d'Uxó número 47 de Castellón de la Plana.

Situado en la Ribera del río Seco, por dónde se construirá el futuro corredor medioambiental del Riu Sec que va a transformar el cauce del río en un espacio verde y accesible buscando superar la concepción del río como una barrera para convertirlo en un corredor verde que integre la naturaleza en el entorno urbano.

Se trata de una zona bien comunicada y con rápido acceso, tanto al centro de la ciudad como a la universidad Jaime I.

El Edificio Norte es un proyecto de diseño moderno, con **42 viviendas de renta libre**; con garaje y trasteros. Las tipologías ofrecidas constan de 2 o 3 dormitorios con 2 baños (1 con acceso directo desde dormitorio principal), salón-comedor-cocina y balcón. El edificio ofrece amplias vistas al exterior, con iluminación natural y ventilación directa.

El acceso desde la calle se produce a través del **zaguán** del edificio, que cuentan con dos **ascensores** de última generación con capacidad de **hasta 8 personas** y comunican todas las plantas del edificio.

El edificio cuenta, además, con dos **aparcamientos de bicicletas** por vivienda.

MEMORIA CONSTRUCTIVA DEL EDIFICIO

- **Cimentación y estructura** de hormigón armado, con forjado unidireccional de viguetas prefabricadas.

- **Fachada** tipo SATE con aislamiento situado en el exterior. Acabada con revestimiento continuo tipo **monocapa** a base de morteros hidrófugos, color blanco combinado con antracita, según diseño.

- La fachada esta diseñada para reducir la demanda energética de las viviendas incorporando el aislamiento térmico por el exterior de la fachada tratando térmicamente los frentes de forjado y evitando así los puentes térmicos que se puedan producir en el edificio; al igual que las carpinterías de aluminio con rotura de puente térmico ayudan a la mejora energética del edificio.

- Panel wall de aluminio color antracita en fachada como elemento decorativo.

- **Aislamiento térmico** de cerramientos exteriores del edificio tipo SATE, asegurando su óptima eficiencia energética.

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

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

- Barandillas exteriores en terraza, según tipología, de vidrio laminado 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), añadiendo 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 zaguán, 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 de suministro de agua con **descalcificador** en la Comunidad.

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

- **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. 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 apertura por mando a distancia o utilizando el smartphone y la tecnología Bluetooth, accediendo a la instalación desde una App.

- **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.

- **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 las plantas de garaje, que se podrá utilizar para 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.**

- **Zaguán de entrada** con piedra natural o pavimento porcelánico de gran formato, paredes decoradas con piezas porcelánicas o wall panel, techos con aros intercalados con iluminación led indirecta.

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 o 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 el interior de las viviendas. A elegir entre tres tonalidades: BLANCO, GRIS CLARO O CREMA CLARO. En los techos siempre será blanca.

- **Pavimento vinílico SPC** de última generación, o gres porcelánico, en el interior de las viviendas. El SPC es una mezcla de PVC y polvo de piedra. Cerámico con tratamiento antideslizante en terrazas.

- **Revestimiento SPC o grés porcelánico en paredes de baños, en toda su altura, y en cocinas, entre los muebles inferior y superior.**

CARPINTERÍA

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

- **Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico. Todas las ventanas de salones y dormitorios tienen persianas de aluminio con aislamiento acústico y térmico incorporado en el cajón de persiana.** Acristalamiento con cámara, 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.

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

- Puertas de paso, con acabado en color blanco. Apertura tipo manivela, con condena del mismo modelo en las del dormitorio principal y baños.

- **Armarios de suelo a techo con cuerpo modular monobloc, forrados interiormente**, con altillo y barra de colgar. Los armarios cuentan con cajoneras.

COCINA

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

Acabados y colores de las puertas a elegir de entre los expuestos en nuestros pisos piloto (BLANCO, CAVA o ANTRACITA).

- **La encimera será de cuarzo** o similar.

- **Equipamiento de cocina:**

· Fregadero de un seno de acero inoxidable.

· Campana extractora encastrada en mueble superior

· Placa de inducción.

· Horno acabado inox.

- Microondas encastrado acabado inox.
- Frigorífico combi acabado inox.
- Lavavajillas acabado inox.
- Lavadora-secadora acabado inox.

BAÑOS

- Equipamiento de baños:

- Mueble en baño principal, con 2 cajones bajo lavabo con espejo.
- Mueble en segundo baño con espejo.
- Instalación de aparatos sanitarios de porcelana vitrificada, en color blanco, con inodoro, lavabo y plato de ducha de resina antideslizante.
- Instalación de mampara de ducha en baño principal.
- Grifería monomando.
- Instalación de accesorios de baño: portarrollos, perchas, toallero y escobillero; en baño principal y secundario.

CLIMATIZACION E INSTALACIONES

- **Unidad compacta de aerotermia** para la producción de agua caliente sanitaria (ACS) instalada en el interior de la 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 Edificación.

- **Aire Acondicionado para frío y calor por conductos** con **rejillas regulables** de impulsión en el salón comedor y 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.**

- Toma TV en cocina-salón-comedor y dormitorios.

- Toma de teléfono en cocina-salón-comedor y dormitorios.

- **Videoportero** e instalación de **timbre** en el recibidor de cada vivienda.

- Luminaria de exterior para balcón.

- Instalación de downlights en cocina, baño principal y secundario.

- Dotación mínima de tomas eléctricas y de telecomunicaciones por tipo de 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 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 Norte 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.

