

● MEMORIA DE CALIDADES

Memoria de calidades del EDIFICIO SAN ONOFRE, sito en Avenida SAN ONOFRE 45-47, de Quart de Poblet, Valencia.

Se ubica en una zona consolidada, rodeada de servicios de proximidad y bien comunicada con Valencia, con varios centros educativos y deportivos, supermercados y parques con zonas verdes en el entorno inmediato. A escasos minutos del centro de Valencia y con excelentes conexiones con el área metropolitana.

Se trata de un conjunto residencial compuesto por 43 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios, distribuidas en dos bloques, números 45 y 47.

Todas las viviendas cuentan con salón-comedor, cocina (abierta o cerrada según tipología) y 2 baños, uno de ellos configurado como baño en suite, excepto las viviendas de 1 dormitorio que contarán con 1 baño.

El acceso desde la calle se realiza a través de una puerta que da paso a una zona vallada de acceso público situada entre ambos bloques, desde la cual se accede a los zaguanes de cada edificio. Cada zaguán conduce a su núcleo de comunicaciones compuesto por escalera y ascensor de última generación.

El inmueble cuenta con gimnasio y salón social en planta baja, destinados al disfrute de los propietarios.

En la cubierta se proyecta una amplia zona comunitaria con piscina, solárium con hamacas, un jacuzzi, zona chill out y zona de barbacoa, además de una zona de tendedero comunitario. Ambos edificios están previstos para conectarse mediante una pasarela elevada, cuya ejecución está supeditada a la obtención de la correspondiente licencia municipal.

En la planta sótano se disponen 50 plazas de garaje y 41 trasteros, a los que se suman otros 3 trasteros en planta baja (44 en total). Además, cuenta con un aparcamiento para bicicletas situado en la planta baja.

MEMORIA CONSTRUCTIVA DEL EDIFICIO

- **Cimentación** y estructura de hormigón armado.
- **Fachada** con aislante térmico (SATE) por el exterior de la fachada que elimina los puentes

térmicos asegurando su óptima eficiencia energética, la hoja principal es de ladrillo cerámico perforado acústico.

- **Acabado de fachada** con revestimiento continuo tipo SATE, según diseño. Panel wall de aluminio color antracita en fachada como elemento decorativo.

En la fachada de cada bloque, el nombre del edificio estará presente en letras corpóreas retroiluminadas con luz led, aportando elegancia y distinción al inmueble.

- 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.
- **Aislamiento acústico** en paredes medianeras entre viviendas. Para poder vivir con tranquilidad las viviendas llevan una **lámina anti-impacto en forjados entre plantas.**
- **Terraza en cubierta** terminada en **pavimento cerámico antideslizante y césped artificial.**
- **Revestimiento y acabados en paredes interiores** con enlucido de yeso y pintura lisa en zonas comunes del edificio sobre rasante.

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 y escaleras. En garajes y trasteros será de hormigón fratasado.

En el interior del zaguán se dispone un **jardín acristalado** que aporta frescura, elegancia y un toque natural al espacio, transformando el lobby en una zona más acogedora y visualmente atractiva. El jardín contará con una puerta de acceso con cerradura, para su mantenimiento y limpieza.

- **Barandillas exteriores de aluminio** en terrazas de viviendas que según tipología dispongan de ellas.

- **Dotación de buzones** en planta baja en los interiores del zaguán, 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 communication).
- **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. **El coste aproximado del wifi comunitario es de 3 euros / mes por vivienda.**
- **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.
- **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

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** en colores a elegir BLANCO, GRIS CLARO o CREMA CLARO en paredes; lisa en color BLANCO en techos.
- **Pavimento de gres** porcelánico o bien SPC (Stoner plastic composite) en el interior de las viviendas, pudiendo **elegir entre 3 modelos**, con rodapié a juego. 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**, dotando a los espacios de un diseño elegante y actual.

CARPINTERÍA

- **Puerta de acceso** a la vivienda **blindada**, con mirilla digital incorporada con pantalla LCD, 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.
- **La puerta viene equipada con cerradura inteligente**, se podrá abrir desde cualquier lugar usando un smartphone.
- **Carpintería exterior** de **aluminio con rotura de puente térmico 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.

- **Persianas** de aluminio enrollables y motorizadas en dormitorios, con aislamiento acústico incorporado en el cajón de la persiana.
- **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 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 dormitorios tienen **cajoneras**. El del dormitorio principal, además, **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, ANTRACITA-BLANCO y NÓRDICO). La **encimera será de cuarzo**.

- Equipamiento de cocina:

- **Fregadero inteligente de última generación**, de acero inoxidable, con medidas aproximadas de 68 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** multifunción.
- **Microondas** en mueble alto, según tipo de vivienda
- **Lavadora - secadora.**
- **Lavavajillas.**

BAÑOS

- Equipamiento de baños:

- Mueble lavabo de medidas según tipología, con espejo con luz LED incorporada.
- Inodoros de porcelana vitrificada, en color blanco, con **tapa amortiguada** en ambos baños.
- En baño principal **plato de ducha de resina antideslizante** con **columna de ducha con hidromasaje**, mampara de aluminio y vidrio transparente. Además, incluye ducha higiénica de inodoro, con agua fría y caliente.
- En baño secundario **plato de ducha de resina antideslizante, mampara** de aluminio y vidrio transparente, siendo la columna de ducha monomando con rociador y alcachofa.

- **Grifería monomando.**

- **Implementación de medidas de ahorro hídrico que ayudan a proteger el planeta y suponen un menor desembolso para el propietario en materia de suministros, como son los inodoros de doble descarga y el uso de atomizadores en la grifería.**

CLIMATIZACION 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 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.
- Cada vivienda dispondrá de una llave de corte general y llaves de corte independiente en cada cuarto húmedo.
- 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.**
- En las viviendas que disponen de terraza se instalará 1 enchufe, y 1 aplique de luz.
- 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 downlight**, en falso techo de recibidor y distribuidor, en el número indicado en el plano de venta de cada tipología.

- 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	1*	1*	.	.	.	.

*Tomas estancas.

MEMORIA CONSTRUCTIVA ESPACIOS DE USO COMUNITARIOS

El edificio cuenta con diferentes espacios de uso comunitario distribuidos en planta baja y planta cubierta, concebidos para ofrecer servicios de bienestar, ocio y convivencia a los propietarios.

En planta baja:

ÁREA DE SALUD, con un completo gimnasio equipado con las siguientes máquinas:

- 2 cinta de correr
- 2 bicicletas para Bike – Spinning.
- 1 bancada ejercicios de piernas.
- 1 multiestación de musculación.
- 1 zona de mancuernas con banco.
- 1 plataforma vibratoria.
- 1 upper abdominal.
- 1 zona de estiramientos con espejo.
- 1 Seated Leg Curling

ÁREA CLUB SOCIAL, un espacio para celebración de actos sociales, cumpleaños, meriendas y picnics. Está equipado con:

- **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 y caliente), **microondas** y **frigorífico combi** comunitario blanco.

- 2 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.
- **Comedor equipado con 5 mesas y 24 sillas.**
- **Televisión Smart Tv de 65".**

Memoria constructiva salón social

- Zona interior: con pavimento cerámico
- Paredes con enlucido de yeso y pintura plástica lisa blanca.
- Falso techo de escayola pintado blanco liso.

En las azoteas de los edificios:

ÁREA PISCINA:

- Piscina con zona diferenciada para adultos y niños, con césped artificial alrededor y 10 hamacas.
- Ducha próxima al vaso de la piscina.
- Un jacuzzi circular de diámetro aproximado 2.40m con capacidad para 6 personas, dotado de agua fría y caliente.

ÁREA CHILL OUT, con los siguientes servicios:

- Zona de descanso con cómodos sofás y mesitas.
- 6 mesas y 24 sillas.
- Zona barbaconas con fregadero.
- Jardineras.

ÁREAS COMUNITARIAS:

- 1 aseo en cada azotea
- Zona de tendedero comunitario en cada azotea.
- Solárium con 14 hamacas.

distribuidos en falso techo, con **detectores de presencia en zonas de paso** que facilitan un **funcionamiento eficiente**.

- **Zonas wifi comunitario en salón social, área piscina y gimnasio.**

CLIMATIZACIÓN E INSTALACIONES

- **Climatización para frío y calor**, mediante bomba de calor con splits, en salón social y gimnasio.
- **Iluminación** de salas y distribuidores mediante apliques LED de bajo consumo, de superficie,



EFICIENCIA ENERGÉTICA CATEGORÍA A

El Edificio SAN ONOFRE 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.

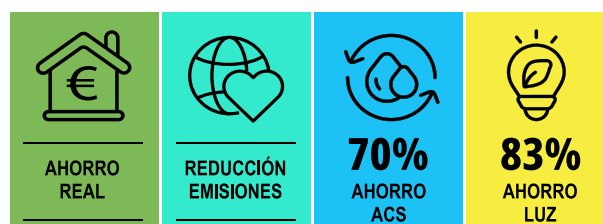
Una vivienda eficiente reduce tu consumo energético (calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria), mejorando tu bienestar y cuidando del planeta. Para ello se han adoptado las siguientes medidas:

- Mayor aislamiento térmico. Envoltente 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.



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.