

MEMORIA DE CALIDADES

Memoria de calidades del Edificio Nou Manises, ubicado en la confluencia de la calle de las Rosas, nº 18, y la calle Vicente Calatrava, nº 8, en Manises.

Una zona rodeada de servicios y bien comunicada con Valencia, muy cercana a varios centros educativos y deportivos, supermercados y parques con zonas verdes. Además, está situada a solo 21 minutos en coche de la Universidad Politécnica de Valencia, a 25 minutos de la playa y a 17 minutos del centro de Valencia.

Se trata de un Edificio de 42 viviendas de 2 y 3 dormitorios, entre las cuales hay 5 fantásticos áticos. Todas las viviendas cuentan con plaza de garaje. Además, el edificio dispone de 32 trasteros, 24 de ellos libres para su venta y 8 vinculados a vivienda.

Las viviendas disponen de salón-comedor, cocina abierta (excepto el tipo C2.AT) y dos baños, uno de ellos integrado en el dormitorio principal tipo suite. El acceso desde la calle se realiza a través de un amplio zaguán, en la Calle Vicente Calatrava, con dos escaleras y un ascensor por escalera con capacidad en cabina de 8 personas.

El inmueble cuenta con un espacio innovador en la azotea con los siguientes servicios: una zona wellness provista de 2 jacuzzis, una barbacoa con mesas y sillas, un Solárium con hamacas y una zona de descanso con sofás y mesitas.

El edificio tiene acceso al garaje desde una de las fachadas y cuenta con plazas en planta baja, sótano 1 y sótano 2. Plazas aparcamiento de bicicletas dispuestas entre los trasteros y la planta baja.

MEMORIA CONSTRUCTIVA DEL EDIFICIO

- Cimentación y estructura de hormigón armado.
- Fachada de doble hoja con aislamiento termo-acústico entre ambas, o bien fachada industrializada.

- Acabado de fachada con revestimiento continuo tipo monocapa a base de morteros hidrófugos, en colores blanco y antracita, según diseño, o panel wall decorativo.

- La fachada está diseñada para reducir la demanda energética de las viviendas, con un mayor aislamiento térmico de la misma, tratando térmicamente los forjados, así como la carpintería.

- Para poder vivir con tranquilidad las viviendas disponen de aislamiento acústico en paredes medianeras entre viviendas y láminas anti-impacto bajo pavimento, en forjados entre viviendas y en la azotea.

Además, a fin de evitar la transmisión de ruido por vibración entre viviendas se disponen láminas elásticas antivibración entre las paredes medianeras de cada vivienda y la fachada y la estructura del edificio

- Terraza en cubierta terminada en pavimento cerámico antideslizante y césped artificial, según zonas, y gravilla en las zonas técnicas o no transitables.

- 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 en terrazas de vidrio doble de seguridad con perfiles y pasamanos de aluminio.

- 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.

- Dotación de buzones en planta baja en el interior 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 en el interior de las viviendas, pudiendo elegir entre 3 modelos, o bien SPC (Stoner plastic composite), con rodapié a juego. En el caso de las terrazas, el pavimento será antideslizante (modelo único).

- Revestimiento cerámico en paredes de 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, equipada con doble acristalamiento aislante con cámara de gas argón. Las ventanas serán de hojas practicables o practicables con paño fijo, según diseño y dimensiones de cada hueco.

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.

Las ventanas de los dormitorios tienen persianas de aluminio perfilado, enrollables y motorizadas, con aislamiento acústico incorporado en el cajón de persiana.

- Las viviendas exteriores de planta baja contarán con rejas o lamas en sus ventanas, garantizando la protección de las viviendas.

- 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, 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.

- En baño principal se incluye plato de ducha de resina antideslizante, columna de ducha con hidromasaje y mampara de aluminio con vidrio

- 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 efecto lluvia.

- Inodoros y lavabos de porcelana vitrificada, en color blanco, con tapa amortiguada en el caso de los inodoros, para un cierre suave y silencioso. Grifería monomando en lavabos.

- 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 Electro técnico 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.

- Instalación eléctrica según Reglamento Electrotécnico Baja Tensión, con grado de electrificación elevado, apto para contratar hasta 9,2 kW.

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 COMUNITARIO

El edificio cuenta con diferentes espacios de uso comunitario.

En la azotea del edificio:

SOLÁRIUM, equipado con:

- Hamacas. El pavimento de la zona solárium será de césped artificial.
- Zona de descanso con sofás y mesitas.
- Zona de tendedero comunitario.
- Jardineras.

ÁREA WELLNESS, equipada con:

- 2 jacuzzis de agua fría y caliente.
- 1 ducha.

- BARBACOA, equipada con:

- Barbacoa.
- Fregadero.

- Zona wifi comunitario en azotea.



EFICIENCIA ENERGÉTICA CATEGORÍA A

El Edificio Nou Manises obtendrá la máxima calificación energética: Categoría A.

Esto significa que se construirá 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:

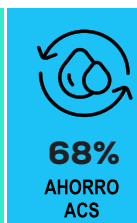
- Mayor aislamiento térmico. Envolvente térmica de alto rendimiento y ventilación controlada, mejorando el aislamiento de la fachada tratando térmicamente los cantos de los forjados, así como la carpintería.
- Producción de ACS mediante sistema de aerotermia individual, que ofrece:
 - Mayor rendimiento 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 79%, 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.