



Memoria de materiales del **ED. Rafelnova**, sito en la Calle Francisco Tomás y Valiente nº 2 de Rafelbuñol, Valencia, en una zona rodeada de servicios de proximidad y bien comunicada junto al metro de Rafelbunol, muy cerca de varios centros educativos y deportivos, super-mercados y parques con zonas verdes.

El edificio cuenta con 47 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios, con varios dúplex en la última planta, garaje y trasteros.

Las viviendas de 2 y 3 dormitorios tienen salón-comedor-cocina o cocina independiente (según tipología) y 2 baños (siendo 1 baño suite excepto en los dúplex); la vivienda de 1 dormitorio cuenta con salón-comedor-cocina y 1 baño.

A través de un amplio zaguán se accede a 2 núcleos de comunicación independientes recayentes a un gran patio comunitario.

Cada núcleo está compuesto por una escalera y un ascensor de última generación, con capacidad para hasta 8 personas.

El inmueble cuenta con diversos espacios de uso comunitario -incluido un completo gimnasio en la planta baja-, tiene acceso al garaje (en sótano) desde una de las fachadas y cuenta con plazas de aparcamiento para bicicletas en 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. Terminación de la fachada en un zócalo cerámico de acabado pétreo-mate, o bien piedra artificial mate.
- Fachada diseñada para reducir la demanda energética de las viviendas, incorporando 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.

- **Acabado de fachada y en corredores exteriores a patios tipo SATE**, según diseño. Panel wall de aluminio color antracita en fachada como elemento decorativo.
- **Aislamiento acústico** en paredes medianeras entre viviendas. **Para poder vivir con tranquilidad las viviendas llevan una lámina anti-impacto en forjados entre pisos.**
- Terrazas terminadas en **pavimento cerámico antideslizante**. Las cubiertas no transitables estarán protegidas con grava.
- **Barandillas exteriores** en terraza de vidrio doble de seguridad, con perfil 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; de hormigón fratasado en garajes y trasteros.
- **Dotación de buzones** en el interior del zaguán. Y de **taquillas inteligentes** para la recepción de paquetería.
- **Acceso rodado a garaje a través de puerta automatizada. Apertura por mando a distancia y/o smartphone por App y Bluetooth.**
- **Videoportero inteligente** con apertura en remoto desde Smartphone. **Apertura de puerta del zaguán mediante llavero con tecnología NFC** (Near field communication).
- **Internet comunitario por fibra y WI-FI en todas las viviendas.** La promotora se hará cargo del contrato de mantenimiento los 2 primeros años, pudiendo la Comunidad subrogarse al mismo a partir del tercer año, con un **coste aproximado del mantenimiento de la WI-FI de 3 euros al 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.

- 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 viviendas** 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. Se instalará además 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 interior de viviendas, con rodapié a juego, **pudiéndose elegir entre 3 modelos**. En 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 (pantalla LCD), pomo central exterior y **cerradura antirrobo** (contra bumping, ganzuado, impresión, taladrado y rotura).

Alarma integrada en el pomo que detecta los intentos de intrusión. **La puerta, viene equipada con cerradura**



inteligente y podrá abrirse desde cualquier lugar con un Smartphone.

- **Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico y doble acristalamiento** con cámara y gas Argón, con hojas correderas, salvo casos puntuales indicados en planos, donde 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.

Todas las ventanas de salones y dormitorios tienen persianas de aluminio con aislamiento acústico incorporado en el cajón de persiana.

- **Persianas de aluminio** perfilado, enrollables y **motorizadas** en salón comedor, dormitorios y cocinas.
- Las viviendas exteriores de planta baja y las que dispongan de estancias con ventanas al patio interior, contarán con rejas en sus ventanas, garantizando la seguridad de los propietarios.
- **Puertas de paso interiores**, lisas con **acabado lacado en color blanco**. Manivelas en acabado plata y condena 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 casos puntuales indicados.
- Armarios de dormitorios con **cajoneras**. El del dormitorio principal, además, **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 las oficinas de la compañía (BLANCO, CAVA o ANTRACITA-BLANCO).

La encimera será de cuarzo.

Equipamiento de cocina:

- **Fregadero inteligente de última generación**, de acero inoxidable y medidas aproximadas de 68 x 45 cm, **con diversos complementos para lavado y preparación**

de alimentos, limpieza, aclarado de vasos, etc. En algunas tipologías, el fregadero será de 60 x 45 cm.

- **Placa de cocina de inducción de 3 fuegos.**

Electrodomésticos con acabado acero inox.:

- **Frigorífico combi** con congelador independiente.
- **Campana extractora** encastrada en mueble superior.
- **Horno multifunción.**
- **Microondas** ubicado en mueble alto, según el tipo de vivienda.
- **Lavadora - secadora.**
- **Lavavajillas.**

BAÑOS

Equipamiento de baños:

- Mueble lavabo de medidas según tipología de vivienda, con espejo con luz LED incorporada.
- Inodoros de porcelana vitrificada, en color blanco, con **tapa amortiguada** en ambos baños.
- En el baño principal, **ducha higiénica en el inodoro, plato de ducha de resina** antideslizante con **columna de ducha con hidromasaje**, mampara de aluminio y vidrio transparente.
- En el baño secundario **plato de ducha de resina antideslizante, mampara** de aluminio y vidrio transparente. Columna de ducha monomando con rociador y alcachofa.
- **Grifería monomando.**
- **Implementación de medidas de ahorro hídrico para proteger el planeta y ofrecer ahorro en el consumo al propietario (inodoros de doble descarga, atomizadores en la grifería...).**

CLIMATIZACIÓN E INSTALACIONES

- **Unidad compacta de aerotermia** (considerada energía renovable por el Código Técnico de la edificación) **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.

- **Aire Acondicionado frío-calor** con unidad exterior y distribución interior mediante conductos, con **rejillas regulables de impulsión** en salón-comedor y dormitorios y control por **termostato digital programador** con indicador de temperatura ambiente de la vivienda. La unidad interior se instalará sobre el falso techo.
- **Cada vivienda dispondrá de llave de corte general y otra, independiente, en cada cuarto húmedo.**
- **Instalación eléctrica según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, con grado de electrificación elevado, apto para contratar hasta 9,2 kW.**
- **Distribuidor RJ45 para posterior conexión de router / switch y cableado de red de datos en 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 USB A y USB C en el mismo mecanismo.**
- **Dotación de iluminación 1: luminarias LED tipo down-light** fijos circulares en falso techo de cocina y baños (número indicado en el plano de cada tipología).
- **Dotación de Iluminación 2: luminarias LED tipo downlight** en falso techo de recibidor y distribuidor, en número indicado en el plano de cada tipología.

Dotación mínima de tomas eléctricas y telecomunicaciones, indicadas, por estancia:

	Tomas corriente	Puntos de luz	Tomas de TV	Tomas de datos	Toma 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 principal	3	2	1	2	.	1
Dormitorio doble	3	2	1	1	.	1
Dormitorio simple	3	1	1	1	.	.
Baño	1	1	.	.	.	.
Terraza	1*	1*	.	.	.	.

*Tomas estancas

MEM. CONSTRUCTIVA ESPACIOS COMUNES

Diversos espacios para uso comunitario en la planta baja del edificio:

ÁREA DE SALUD

Gimnasio equipado con:

- 1 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.

Spa con capacidad aproximada para 6 personas, dotado de agua fría y caliente.

2 duchas individualizadas y baño.

ÁREA DE DESCANSO Y JARDÍN

Zonas ajardinadas en patios interiores, con jardineras de hormigón con especies autóctonas que aportan verdor, frescor y naturalidad al conjunto.

- Maceteros y jardineras repartidos por los patios según plano de planta baja, con palmeras tipo Trachycarpus, flor de verano o similar.
- Papeleras, uniformemente repartidas, tanto en salas interiores como en los espacios exteriores.
- Bancos de descanso, repartidos por el patio.
- Pavimento de la zona de descanso con césped artificial, a fin de simplificar el mantenimiento.



ÁREA CLUB SOCIAL

Espacio para la celebración de actos sociales, cumpleaños, meriendas y/o picnics. Con:

- **Barra de cocina**, muebles altos y bajos, utensilios de catering y encimera de cuarzo o similar.
- **Fregadero inox.** de seno rectangular con grifo mono-mando (agua fría y caliente), **microondas y frigorífico combi** comunitario blanco.
- 2 unidades de **calentador de buffet** de acero inox. con bandeja calefactante de 9 litros para mantener calientes los alimentos.
- **Vajilla, cristalería y cubertería** para 36 PAX.
- **Comedor equipado con 7 mesas y 34 sillas.**
- **Zona de sofás con TV de 65".**
- En la zona social el pavimento será cerámico, siendo las paredes con enlucido de yeso y pintura plástica blanca.

CLIMATIZACIÓN E INSTALACIONES

- **Climatización para frío y calor** con bomba de calor y splits en salón social y gimnasio.
- Iluminación de **salas y distribuidores** mediante apliques LED de bajo consumo, de superficie, distribuidos en el falso techo, **con detectores de presencia en zonas de paso que posibilitarán un funcionamiento eficiente.**
- **Zonas con WI-FI comunitario y gratuito en salón social y gimnasio.**

NOTA

Memoria sujeta a cambios por la dirección facultativa, por necesidades normativas técnicas o de mejor adecuación.

El mobiliario y los elementos decorativos carecen 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 Rafelnova 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 el 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 y la carpintería.
- **Producción de ACS mediante sistema de aerotermia individual, que ofrece:**
 - Mayor rendimiento de 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 traduce en un ahorro energético del 83%, lo que supone a su vez un importante ahorro económico para los Propietarios.

