

RESIDENCIAL  
**MOLÍ DE NA JORDANA**  
TU HOGAR EN EL CORAZÓN DE LA CIUDAD

MEMORIA DE CALIDADES

## EDIFICIO Y ELEMENTOS COMUNES

### 1. CIMENTACIONES Y ESTRUCTURA:

Cimentación resuelta según se desprenda del cálculo oficial de estructura y cimentación preceptivos mediante losa de hormigón armado según proyecto y cumpliendo con la normativa vigente. Estructura con pilares de hormigón armado y forjados resueltos mediante losa de hormigón armado continua en combinación con sistemas compatibles, según proyecto, cálculo correspondiente, y cumpliendo con la normativa vigente. Control de calidad externo según normativa. Organismo de control técnico y seguro decenal de daños. Se colocará lámina antiimpacto en forjados cuya cara inferior coincida con otra vivienda.

### 2. FACHADA:

#### a. Fachada a Calle Salvador Giner.

SATE (Sistema de Aislamiento Térmico Exterior): Fachada compuesta por cerramiento de ladrillo cerámico, aislamiento exterior con panel rígido de lana de roca volcánica de doble densidad y revestimiento exterior con mortero a base de silicatos potásicos y resinas acrílicas sobre malla de fibra de vidrio para posterior aplicación de acabados exteriores, acordes con lo consensuado con la Comisión Municipal de Patrimonio. Interiormente trasdosado con placa de yeso laminado, instalada sobre perfilera autoportante galvanizada, y aislamiento térmico y acústico de lana de roca.

#### b. Fachada a interior de manzana.

SATE (Sistema de Aislamiento Térmico Exterior): Fachada compuesta por cerramiento de ladrillo cerámico con aislamiento exterior mediante panel rígido de lana de roca no revestido de doble densidad. Acabado exterior mediante revestido con mortero a base de silicatos potásicos y resinas acrílicas sobre malla de fibra de vidrio para posterior aplicación de pinturas exteriores. Interiormente trasdosado con placa de fibra de yeso, instalada sobre perfilera autoportante galvanizada y aislamiento térmico y acústico de lana de roca.

#### c. Fachadas patios interiores:

SATE (Sistema de Aislamiento Térmico Exterior): Fachada compuesta por cerramiento de ladrillo cerámico, aislamiento exterior con panel rígido de lana de roca volcánica de doble densidad y revestimiento exterior con mortero a base de silicatos potásicos y resinas acrílicas sobre malla de fibra de vidrio para posterior aplicación de pinturas exteriores. Interiormente trasdosado con placa de fibra , instalada sobre perfilera autoportante galvanizada, y aislamiento térmico y acústico de lana de roca

### 3. CARPINTERIA EXTERIOR Y VIDRIERÍA:

Carpintería exterior de PVC, color pendiente de definición bajo criterios de la Comisión de Patrimonio del Ayuntamiento de Valencia. Se prevé doble acristalamiento de baja emisividad, cámara de aire. Control solar térmico seleccionado en función de la orientación.

### 4. DIVISORIAS:

Separación con zonas comunes mediante ladrillo cerámico trasdosado por las dos caras con placa de yeso laminado sobre perfilera autoportante; la recayente a vivienda con aislamiento térmico y acústico de lana de roca  
Separación entre viviendas mediante ladrillo cerámico trasdosado por ambas caras con placa de yeso laminado, instalada sobre perfilera autoportante galvanizada, y aislamiento térmico y acústico de lana de roca.  
Todas las soluciones constructivas de divisorias cumplirán con la normativa vigente del Ayto. de Valencia

### 5. CUBIERTA:

a. Cubierta inclinada invertida micro ventilada con teja cerámica en las zonas a cubrir con cubierta inclinada.

b. Cubierta plana invertida, mediante impermeabilización con doble tela asfáltica y aislamiento de placas rígidas de poliestireno extruido. El acabado de las cubiertas y terrazas transitables se realizará mediante piezas de solado específicas anti-heladas y antideslizantes para exteriores.

## 6. ZAGUANES-PORTALES, ESCALERAS Y DISTRIBUIDORES:

Los acabados de accesos comunes, peatonales y rodados, en planta baja e interior, en línea con lo aceptado por la Comisión Municipal de Patrimonio. En resto:

- a. Pavimentos y paramentos, de porcelánico, en zaguanes de acceso.
- b. Pavimento de porcelánico en distribuidores.
- c. Barandillas interiores de escaleras ejecutadas en cerrajería metálica.
- d. Equipamiento: Buzones. Espejo en zaguán y elementos de decoración. Señalización de plantas, puertas y emergencia. Extintores. Iluminación de elementos comunes con detección de presencia y temporizador.

## 7. ASCENSOR:

Dotado con 2 ascensores, con capacidad cada uno para 6 personas y 450 kg de carga, con embarque simple y aptos para personas con movilidad reducida.

## 8. GARAJE:

Acceso desde la vía pública mediante rampa. Puertas de garaje automatizadas con mando a distancia. Pavimento de solera de hormigón continuo pulido/fratasado mecánico. Señalización y numeración de plazas. Instalación de protección y extinción de incendios y ventilación forzada según normativa vigente. Previsión para la recarga de vehículos eléctricos según RD 1053-2014 (ITC-BT 52). La escalera y los vestíbulos de acceso a sótanos con pavimento de gres y paredes revestidas con cerámicos de pequeño formato.

## 9. TRASTERO:

Puertas de entrada metálicas galvanizadas y ventiladas. Pavimentos de gres. Paredes enlucidas de yeso y pintadas.

## VIVIENDAS

### 1. TABIQUERIA INTERIOR, DIVISIONES Y AISLAMIENTO:

La distribución interior de viviendas que conformaran las diferentes estancias compuesta por perfiles metálica galvanizada autoportante, aislamiento térmico y acústico mediante lana de roca y placas de yeso laminado a ambas caras (en zonas húmedas será hidrófugo).

### 2. SOLADOS Y REVESTIMIENTOS:

- a. Pavimentos estancias húmedas: Pieza de gres porcelánico formato medio colocado sobre cemento cola adhesivo con diferentes tonos a elegir por el cliente.
- b. Pavimentos en estancias secas: Suelo laminado (Clasificación AC4) sobre lámina de polietileno con rodapié a juego con la carpintería.
- c. Revestimientos en paramentos verticales estancias secas. Pintura lisa plástica sobre placa de yeso laminado.
- d. Revestimientos en paramentos verticales en estancias húmedas. Alicatados con gres cerámico colocado con cemento cola adhesivo hidrófugo.
- e. Revestimiento de techos: Enlucido de yeso en paramentos horizontales y acabado en pintura lisa. Placas de falso techo en baños, cocinas y pasos de instalaciones.

### 3. CARPINTERIAS INTERIORES:

- a. Puerta de acceso a las viviendas acorazada con mirilla y cerradura de seguridad, con burlete inferior de control acústico (amortiguación del conjunto 30dBAs)
- b. Puertas de paso interiores lacadas en color blanco con herrajes y manivelas cromadas, abatibles o correderas según planos de distribución.

- c. Puertas con vidrio en cocinas y distribuidores.
- d. Dotación armarios empotrados a juego con las puertas de paso, revestidos interior

#### 4. COCINAS:

- a. Mobiliario de cocinas formado por muebles altos y bajos, según distribución, acabados laminados/estratificados, con tiradores embutidos.
- b. Encimera piedra artificial, incluida vertical en zona de fuego, con fregadero de un seno en acero inoxidable.
- c. Electrodomésticos: Placa Inducción y Horno eléctrico.

#### 5. EQUIPAMIENTO:

- a. Sanitarios en porcelana vitrificada en color blanco. Cisternas de inodoros con doble pulsador para ahorro descarga agua.
- b. Baños con bañera o plato de ducha acrílico a elegir por el cliente en aquellos que sea posible.
- c. Lavabos sobre mueble en baños
- d. Grifería monomando cromada con dispositivos de ahorro de agua en los grifos de lavabos y fregadero.

#### 6. ELECTRICIDAD. MECANISMOS:

Instalación eléctrica conforme al reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y Normativa Oficial. Enchufes, interruptores y tomas equipadas con mecanismos. Se dota a la vivienda con el paquete de control de diferentes áreas del hogar, como calefacción, iluminación, AA, etc.

#### 7. TELECOMUNICACIONES:

El edificio dispone de acceso de fibra óptica hasta el Registro de Terminación de Red, que es el armario que se ubica en el interior de cada vivienda. A partir de este armario se distribuye la red interior. Contamos con una toma de RTV y una de cableado estructurado para datos en cada dependencia (excepto baños), incluida la cocina. Además, en salón se cuenta con una toma coaxial y con una extra de datos. En dormitorio principal también se cuenta con una extra de datos. Todo ello ajustado al Reglamento de Telecomunicaciones.

#### 8. FONTANERIA Y SANEAMIENTO:

Distribución de agua fría y ACS a los distintos puntos de consumo mediante tuberías de polietileno reticulado aislado. Resistente a cualquier tipo de agua, poca rugosidad y menor conductividad térmica. La instalación de saneamiento en PVC, con sistema de reducción acústico.

#### 9. VENTILACIÓN:

Instalación individual por vivienda de ventilación mecánica controlada doble flujo con recuperación de energía. Este equipo permite mantener una adecuada ventilación, filtrando la polución exterior y minimizando las pérdidas de energía.

#### 10. CLIMATIZACIÓN y PRODUCCIÓN DE ACS (Agua Caliente Sanitaria):

La solución propuesta es mediante sistema de aerotermia individual para cada vivienda a través de sistema de producción de agua caliente sanitaria (ACS), y climatización (calefacción y refrigeración). La climatización frío-calor se realizará por conductos con rejillas de impulsión en salón y dormitorios, en falso techo. Con termostato ambiente en salón.

La memoria de calidades está sujeta a modificaciones por la Dirección Técnica a fin de adecuarla a las necesidades del proyecto, y aquellas que por razones técnicas, jurídicas o urbanísticas vengan impuestas por autoridad competente o sean de obligado cumplimiento, así como a la disponibilidad de existencias sin que ello pueda suponer una disminución de las calidades inicialmente previstas. Octubre 2019