**MEMORIA DE CALIDADES**

La promoción ubicada en la calle TRINITAT, se trata de un edificio plurifamiliar. Distribuido en 4 plantas, la Baja vivienda individual, la 1ª y 2ª plantas forman un dúplex, la 3ª planta 1 vivienda individual, en el entorno urbano de la Ciudad Histórica de La Vila Joiosa, como consecuencia de la reconstrucción de la morfología urbana histórica. El usuario podrá disfrutar de una privilegiada localización de la edificación, configurada de forma pasante a dos fachadas, en el mismo centro del Casco Antiguo de la ciudad, declarado Bien de Interés Cultural, y a menos de 3 minutos de paseo de la playa Centro de La Vila Joiosa. Su localización además permite disfrutar de zonas urbanas abiertas así como quedando próxima a la Plaza del Castell o al Parque Natural Urbano del río Amadorio.

**CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA**

La cimentación se ejecutará mediante zapatas y muros de contención perimetrales de hormigón armado, impermeabilizados por su cara exterior y con red de drenaje perimetral, todo ello conforme a los resultados del estudio geotécnico y a las especificaciones del CTE.

La estructura estará formada por forjados unidireccionales de tipo tradicional, de viguetas de madera laminada GL24h sobre el cual se dispondrá un tablero estructural con piezas cerámicas y capa de compresión de hormigón armado, dando respuesta a las normas del Plan Especial de Protección y Conservación de la Ciudad Histórica de La Vila Joiosa, todo ello dispuesto sobre un entramado estructural de vigas y pilares de perfiles normalizados de acero. Todo ello dando debido cumplimiento al CTE, Código Estructural y Norma Sismo resistente.

Las escaleras se resolverán mediante losas mixtas de perfiles de acero laminado y hormigón armado y la formación de peldaños se realizará con ladrillo cerámico.

Un organismo de control técnico independiente garantiza la perfecta ejecución de la estructura, que además está cubierta por un seguro decenal.

**FACHADA**

La fachada estará será de tipo multicapa, compuesta por cerramiento de bloque de termo arcilla de 14 cm., recibido con mortero de cemento, aislamiento térmico y trasdosado mediante ladrillo hueco doble.

El aislamiento térmico de la fachada estará formado por lana de roca de 100 mm de espesor, adherido al paramento interior de la fábrica, y resolviendo todos los encuentros singulares para la reducción de los puentes térmicos y garantizar la máxima eficiencia energética de la envolvente de la edificación.

El revestimiento exterior de la fachada estará compuesto por mortero de cal coloreado, típico del entorno protegido, con remates y detalles en mortero de cal blanco, de tal manera que se defina su composición de tipo tradicional, diferenciando esta fachada de las colindantes.

Se dispondrán balcones de tipo tradicional, realizada la base con perfilería de acero, con la cara inferior acabada con revestimiento de piezas cerámicas similares a baldosa hidráulica y con barandilla de barrotes de acero lacado en negro.

**CUBIERTA**

La cubierta principal se proyecta inclinada, de tipo tradicional con acabado en teja cerámica curva, bajo la que se localiza un lámina impermeabilizante de tipo bituminosa dispuesta sobre un tablero tipo “Thermochip” o similar, con aislamiento incorporado, compuesto por tablero hidrófugo de partículas, núcleo aislante de poliestireno extruido de 120 mm y en la cara inferior placa de yeso laminado. Para la evacuación de sus aguas se dispondrán de canalones ocultos, por lo que quedarán vistos los aleros tradicionales de este tipo de cubiertas, que se realizarán con dos hileras escalonadas de piezas cerámicas macizas.

Esta solución estará ejecutada garantizando su estanqueidad y aislamiento térmico y acústico, conforme a los preceptos del CTE.

**CARPINTERIA EXTERIOR**

La carpintería exterior estará formada por ventanas y puerta balconeras abatibles de aluminio con rotura de puente térmico, lacadas en RAL acorde a los colores tradicionales históricos del Centro Histórico de La Vila Joiosa, compuestas por cerco, hojas y herrajes de colgar y de seguridad, homologadas con Clase 4 en el ensayo de permeabilidad al aire y doble acristalamiento de baja emisividad, con cámara de aire, con perfil separador de aluminio y doble sellado perimetral, reduciendo notablemente el intercambio de energía frío-calor y el ruido exterior, asegurando un buen confort en el interior conforme a las especificaciones y cálculo de la eficiencia energética según el CTE.

La puerta de entrada a la vivienda será blindada, con cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje, de madera, lacadas con los mismos colores que las carpinterías exteriores.

**DIVISIONES INTERIORES Y PARTICIONES**

En cuanto a las divisiones entre habitaciones de cada vivienda, se ejecutará mediante sistema de tabiquería seca, para conseguir los valores térmicos y acústicos adecuados, con entramado auto portante de placa de yeso laminado de 15mm con aislante acústico en el interior de lana mineral.

**ACABADOS INTERIORES**

Parcialmente se dispondrán falsos techos con sistema de placas de yeso laminado suspendido, siendo de tipo hidrófuga en las superficies que queden expuestas en cuartos húmedos.

Los paramentos verticales interiores de las viviendas, salvo en los cuartos húmedos, se revestirán con yeso maestreado cada 1’50 m y proyectado a máquina, con marcado CE y DpD según reglamento, salvo en aquellas superficies no ejecutadas con placa de yeso laminado.

La terminación de todos los paramentos verticales y horizontales será en pintura plástica lisa lavable, en color blanco, con dos manos incluso imprimación y emplastecido.

**SOLADOS Y ALICATADOS**

Los suelos del interior de la vivienda se realizarán con gres porcelánico imitación baldosa hidráulica, disponiendo de rodapié cerámico de 7 cm, con colores conforme a diseños de pavimento.

Los paramentos verticales de cuartos húmedos de las viviendas se revestirán con diferentes alicatados cerámicos.

La escalera estará revestida con huella y tabica en gres porcelánico, con zanquín o zócalo también realizado con piezas de gres porcelánico.

**CARPINTERÍA INTERIOR**

Puertas de paso interiores ciegas, barnizadas color natural, con hojas de tablero macizo de DM de 40 mm de espesor, de dimensiones 0’72 x 2’05 m, tapajuntas de DM lacado de 70 mm y con manilla recta de aluminio mate.

**MUEBLES DE COCINA**

La cocina se entregará con muebles altos y bajos de gran capacidad y encimera de tablero de madera tratada.

El fregadero bajo encimera es de acero inoxidable, de un seno con grifo monomando. La cocina vendrá equipada con nevera, placa vitrocerámica, campana extractora y horno de la marca **SIEMENS** o similar.

**BAÑOS**

El baño y aseo se entrega con lavabo blanco integrado en mueble. Los sanitarios, inodoro y bidé, son de porcelana vitrificada color blanco, marca Roca modelo Meridian o similar; y el plato de ducha de resina color blanco.

Todas las griferías tienen acabado cromado con accionamiento monomando y economizadores de chorro, la de la ducha del baño principal es termostática.

Los conductos de saneamiento y desagües serán de PCV insonorizados.

**INSTALACIONES**

Respecto a las instalaciones, las soluciones dispuestas darán a la vivienda un alto nivel de calidad y mejorarán el confort de la misma. Se utilizará un sistema de aerotérmia, un sistema que permite obtener energía del aire para cubrir la demanda de calefacción, refrigeración y/o agua caliente sanitaria del edificio. Se trata de una bomba de calor que aprovecha una fuente de energía renovable (un 75% de energía limpia en su consumo) utilizando el calor del aire del entorno. Una solución energética que respeta el medio ambiente y evita las emisiones del efecto invernadero. Este sistema conlleva a un importante ahorro de energía y una gran eficiencia de todo el conjunto. Además, exonera la necesidad de la instalación de placas solares, que no están permitidas en el entorno urbano protegido, y su correspondiente mantenimiento.

* **Climatización y ventilación.**

El sistema de climatización se ha previsto mediante un sistema aerotérmico formado por una unidad exterior situada en los patillos dispuestos en la cubierta del edificio, y un hidrokit y un acumulador en el interior de cada vivienda.

La instalación de climatización de cada una de las viviendas se prevé mediante la disposición de splits.

Los baños y aseos dispondrán de sistema de ventilación, así como sistema de extracción de humos en la cocina.

* **Electricidad y Telecomunicaciones**

Las estancias cuentan con mecanismos en color blanco de primera calidad, suficientes para garantizar el uso óptimo de cada una de las superficies que componen la vivienda. En las terrazas se ha previsto una toma eléctrica estanca y punto de luz.

La vivienda dispone de tomas de televisión en todas las estancias, excepto en los baños y punto de conexiona a fibra en cada vivienda. La vivienda dispondrá de portero automático para la apertura de las puertas de acceso.

Las instalaciones de electricidad y telecomunicaciones se realizarán en conformidad con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y el Reglamento de Telecomunicaciones en vigor, así como con el CTE

* **Fontanería y saneamiento**

La distribución individual de fontanería se realizará con tuberías de polipropileno.

La instalación incluye tomas de agua para cada aparato sanitario en baños y para fregaderos, lavavajillas y lavadora en cocinas, así como para lavaderos.

Las viviendas dispondrán de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo.

La instalación de saneamiento será de PVC y para amortiguar el desagradable e incómodo ruido que se puede producir en las bajantes, éstas serán insonorizadas, con tratamientos de juntas y de pasos de forjados para conseguir la mínima transmisión de ruidos.

La vivienda dispondrá de un circuito de agua caliente sanitaria (ACS) para alimentar lavabos, duchas y cocinas. A través de la aerotermia, la producción de ACS se realiza mediante la unidad exterior junto con el hydrobox, donde se almacena el agua caliente de manera que ofrece una máxima eficiencia energética a la vez que facilita las tareas de uso y mantenimiento.

**CALIFICACIÓN ENERGÉTICA**

Por los medios constructivos y componentes de la envolvente térmica, así como sistemas dispuestos, se prevé que el edificio disponga de una calificación energética A, lo que supone una disminución de emisiones **CO2** y una reducción significativa de la demanda energética del edificio (aire acondicionado y agua caliente sanitaria), según cálculo a justificar conforme al CTE, bajo supervisión y certificación por Organismo de Control Autorizado durante la obra y tras su finalización.