

# MEMORIA DE CALIDADES

## -UP RENOVE-

Proyecto de 145 viviendas en altura en parcela CL 2.2/2.3  
en los sectores 8-9-10 de Cabanillas del Campo

### CIMENTACION Y ESTRUCTURA

- Cimentación mediante zapatas de hormigón armado de acuerdo a las exigencias del Estudio Geotécnico redactado previamente.
- Estructura de hormigón armado, pórticos y forjados unidireccionales o solución equivalente, según la nueva normativa del Código estructural del 21 de junio de 2021 y del Código técnico de la Edificación.

### ENVOLVENTE EXTERIOR

- Cerramiento de fachada formado por un cerramiento de fábrica de ladrillo cerámico revestido exteriormente con mortero de cemento o ladrillo cara vista en diferentes tonos para producir un contraste visual, con la posibilidad de ejecutar zonas con un aplacado cerámico. Revestimiento de un aislamiento térmico/acústico en toda la envolvente del edificio de espesor conforme a lo exigido por el Código técnico de la edificación. Cubierta plana invertida del edificio con doble lámina asfáltica y con aislamiento térmico de poliestireno extruido o solución equivalente.
- La carpintería exterior será de PVC para reducir la transmitancia térmica al interior de las viviendas, en color oscuro con hojas abatibles para una mejora en la estanqueidad de la vivienda, (con una hoja oscilobatiente en ventanas). Persianas en aluminio con aislamiento inyectado, lacadas en el mismo color con capialzado compacto. Con sistema de micro ventilación conforme a normativa vigente.
- El acristalamiento de las ventanas estará formado por vidrios dobles con su correspondiente cámara de aire y para un mayor ahorro energético serán bajo emisivos en las zonas requeridas, formando un conjunto de altas prestaciones térmicas tanto en verano como en invierno y de mejora acústica. En las zonas de paso además se colocarán vidrios de seguridad en sendas caras.

### PARAMENTOS VERTICALES

- La separación entre viviendas y zonas comunes estará compuesta por doble tabiquería tradicional cerámica con aislamiento térmico y acústico intermedio; la distribución interior de las viviendas se realizará también con tabiquería tradicional cerámica.
- Viviendas y zonas comunes: guarnecido y enlucido de yeso maestreado en paramentos verticales, acabado con pintura plástica lisa.

## PARAMENTOS HORIZONTALES

- Suelo porcelánico acabado en imitación madera, con su correspondiente rodapié de madera en DM rechapado a juego con la carpintería en toda la vivienda.
- Solado de gres antideslizante en terrazas.
- Zonas comunes. El acceso al portal contará con un felpudo integrado y en el interior se proyectará una selección de detalles para configurar un espacio agradable.
- Viviendas: con revestimiento de yeso guarnecido y enlucido, falso techo en baños y cocina, pasillos y zonas de paso de instalaciones con acabados en pintura lisa.

## CARPINTERIA INTERIOR Y CERRAJERIA

- Puerta de acceso a vivienda de seguridad con cerradura de 3 puntos, con herrajes de seguridad cromados, tirador exterior y mirilla óptica. Acabado lacado a juego con la carpintería de madera interior de las viviendas.
- Puertas de paso lacadas en color blanco con entrecalles horizontales en forma de pico de gorrión; herrajes y manivelas de acero cromadas, condena con posibilidad de apertura desde el exterior en baños.
- Armarios empotrados modulares con puertas correderas o abatibles en madera lacada color blanco. Interiores, forrado completo del interior con tablero laminado, balda maletero y barra de colgar.

## INSTALACIONES

- Sanitarios en porcelana vitrificada color blanco de la marca Roca, modelo Debba o similar.
- Bañera de chapa esmaltada blanca en cuarto de baño. Platos de ducha de resina en baño principal.
- Grifería mono-mando cromada tanto en lavabos como en platos de ducha y bañera.
- Las bajantes de saneamiento de fecales se realizarán con conductos de PVC insonorizados.
- Fontanería: cada vivienda cuenta con una llave de corte general de la misma y llaves de corte por cada local húmedo: cocinas y baños.
- Se instalará un grifo, enchufe, toma de TV-FM y un punto de luz en terrazas y patios.

**Suelo radiante y refrescante**, sistema de calefacción invisible por tubería de agua, proporcionando un confort total con un sistema que proporciona homogéneamente el calor/frío, esto lo hace aún más eficiente y aumenta el confort de la estancia lo que nos da la posibilidad de realizar una climatización optimizada. La instalación cuenta con un termostato individual por cada estancia de dormitorios y salones.

*Con esta solución el suelo se convierte en emisor de calor/frío. Este tipo de instalación además de ser una de las soluciones más eficientes del mercado, permite un gran ahorro de energía, gracias a los altos rendimientos que se consiguen gracias a la aerotermia. Lo que redundará en un ahorro de consumos importante con respecto a la solución tradicional.*

- Generado mediante la instalación de **AEROTERMIA** centralizada para el edificio compuesto por varias bombas de calor de alta eficiencia energética tanto para la calefacción como para el agua caliente sanitaria. Estas bombas, están diseñadas y construidas para obtener el máximo rendimiento en condiciones climáticas severas, tanto en invierno, como en verano. Incluye centralita de control mediante termostatos individuales por estancia. Se produce un alto grado de confort con temperatura estable y permanente.

*La AEROTERMIA utiliza como fuente de energía el aire, una energía renovable, gratuita y disponible permanentemente.*

- El agua caliente sanitaria, se produce en un depósito acumulador centralizado, que se genera a través de la instalación de AEROTERMIA lo que permite una mejora considerable tanto del rendimiento energético del edificio como en la mejora en la eficiencia energética en relación a una solución tradicional.
- Mecanismos eléctricos serán de la marca Niessen, Legrand o similar.
- Red de telecomunicaciones, con tomas de TV-FM, teléfono RJ 45 y TLCA en salón, todos los dormitorios y cocina según normativa vigente. Las viviendas contarán además con instalación de una antena colectiva para recepción de canales o instalación comunitaria de televisión por cable. Toda esta instalación se realizará en cumplimiento del Reglamento de Telecomunicaciones en vigor.
- Sistema de renovación de aire de la vivienda: se produce a través de un sistema de ventilación mecánica individual por vivienda con su correspondiente micro-ventilación en la carpintería de fachada y extracción con rejillas higrorregulables en locales húmedos; lo que garantiza la calidad de aire interior de la vivienda.
- Video-portero en puerta de acceso a la urbanización y portero automático en el acceso al portal.

## URBANIZACION Y ZONAS COMUNES

- La urbanización cuenta con un **diseño paisajístico** para crear espacios agradables tanto del punto de vista visual como de convivencia, donde las zonas ajardinadas tengan un valor relevante. Se trata de una urbanización privada y cerrada con acceso peatonal y rodado independientes.
- El edificio cuenta con una urbanización interior para el tráfico rodado, se accede desde el exterior a través de dos puertas motorizadas accionadas mediante mando a distancia.
- Dentro de la urbanización interior se han creado diferentes zonas: aparcamiento de coches, recorridos peatonales y zona de esparcimiento y ocio.
- Ascensor eléctrico sin cuarto de máquinas, con cabina equipada, previsto para seis personas con puertas automáticas.
- **Piscina de adultos e infantil:** rectangular con playa perimetral, acabado del vaso de la piscina con baldosín vitrificado y solado de la playa con hormigón continuo poroso. Cuenta con aseos y vestuarios en la propia urbanización.
- **Área de juegos infantiles** con suelo de caucho para el juego de los niños de forma segura.

- Iluminación decorativa con balizas, apliques y luminarias tipo LED de bajo consumo en portales, escaleras, urbanización y garaje. Iluminación en algunas zonas del edificio mediante detección de presencia para un mayor ahorro energético.
- Zonas de jardinería en la urbanización interior, con plantas autóctonas de fácil y bajo mantenimiento, arboles de bajo porte y arbustos, con sistema de riego automatizado centralizado por goteo.
- **Salón comunitario.** Un espacio social versátil, con el suficiente espacio para realizar usos diferentes, por un lado una zona orientada a clases, formación etc... y por otro una zona orientada a club social para encuentros y celebraciones donde compartir momentos inolvidables con amigos y familiares, equipado con mobiliario de cocina.
- Preinstalación de tomas de carga para vehículos eléctricos en garaje conforme al Reglamento electrotécnico.
- En la urbanización interior se incluye mobiliario como: bancos, papeleras, y parking para bicicletas.
- La urbanización contará con **Taquillas Inteligentes** para la recepción de paquetería privada.
- **Calificación energética A.**

#### SOBRE JESTHISA Y SU SERVICIO POSTVENTA

Desde hace más de 45 años hemos seguido una línea ininterrumpida de evolución y mejora continua en nuestras promociones, con la atención puesta en la experiencia de uso de nuestros clientes, resultando de este proceso, el cuidado en la terminación de nuestros edificios y la singularidad de nuestros proyectos.

Nuestro Departamento de Postventa está orientado a resolver todas las necesidades relacionadas con la vivienda de nuestros clientes, posteriores a su adquisición. Desde entonces, cualquier problema de nuestra responsabilidad y con garantía vigente es inmediatamente atendido por un equipo profesional, encargado de solucionar las pequeñas incidencias que nuestros clientes pudieran encontrar, de manera que los propietarios permanecen atendidos tras la compra del inmueble en todo momento. Para minimizar las eventuales incidencias, el equipo de postventa, de forma independiente al departamento de obras, es el encargado de realizar una revisión exhaustiva de todos los elementos del producto terminado, antes de entregar las llaves a nuestros clientes, con elevadísimos niveles de exigencia y reclamando la corrección inmediata de los defectos que hayan localizado.

Todas las viviendas tienen Seguro de Garantía Decenal de daños para la obra fundamental en cumplimiento de la Ley 38/99 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (LOE). Los materiales definidos serán susceptibles de modificación por necesidades técnicas, estéticas o funcionales, fijadas por la Dirección Facultativa durante la ejecución de las obras, manteniendo siempre la calidad que esta memoria recoge.