



# MEMORIA DE CALIDADES

## RESIDENCIAL RUIZ PALACIOS, 15

7 VIVIENDAS, APARCAMIENTOS Y TRASTEROS

# MEMORIA DE CALIDADES RESIDENCIAL RUIZ PALACIOS, 15

## 7 viviendas, trasteros y plazas de garaje

### EXTERIOR DE VIVIENDAS

---

#### ESTRUCTURA



- **CIMENTACIÓN:**

Cimentación superficial mediante zapatas de hormigón armado.

Muros perimetrales de sótanos mediante pantalla de pilotes de hormigón armado y proyección de mortero.

- **ESTRUCTURA:**

Estructura portante del edificio mixta, con pilares de acero laminado y de hormigón, forjados de hormigón armado unidireccionales o losas.

#### ENVOLVENTE

- **CUBIERTAS PLANA INVERTIDA DE INSTALACIONES:**



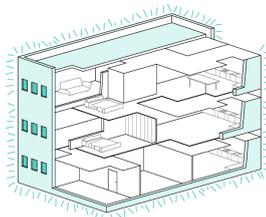
Constituida por una capa de hormigón celular como formación de pendientes, tendido de mortero de cemento, impermeabilización y aislamiento térmico de poliestireno extruido protegido con una lámina de geotextil y acabado grava.

- **FACHADAS:**



Todo el cerramiento exterior del edificio, en las plantas sobre rasante, se conforma con fábrica de 1/2 pie de ladrillo perforado, enfoscado hidrofugado (mortero cola) hacia el exterior y trasdosado hacia el interior con tabique autoportante de perfiles de chapa de acero galvanizado y doble placa de yeso laminar de 15 mm, incorporando en el trasdosado placa de lana mineral de 50mm.

En las fachadas se añade sistema de **aislamiento térmico por el exterior (SATE) con lana mineral de 100mm de espesor**, anclado mecánicamente y adherido con el mortero-cola a la fábrica base. Este material pétreo proporciona aislamiento frente al fuego. Al tratarse de un material incombustible, no contribuye a la propagación de la llama. También, gracias a su elasticidad, absorbe el sonido, proporciona aislamiento acústico. De esta manera, contribuye a la protección frente al ruido de las soluciones constructivas donde se implementa.



CARPINTERIA EXTERIOR:   

De elevado nivel de aislamiento térmico y acústico, con marco de PVC. Acristalamiento en vidrio doble aislante.

Mayor aislamiento térmico, que se obtiene mediante la mejora de la envolvente térmica duplicando el aislamiento de fachada, así como la carpintería con sistema VEKA e incorporando vidrios (4+4-12-4+4).

✓ AISLAMIENTO TÉRMICO Y AHORRO ENERGÉTICO

El diseño de los perfiles de PVC VEKA asegura un comportamiento óptimo de las carpinterías, por delante incluso de las actuales exigencias del CTE. Según el IDAE\*, , la ventana de PVC es la más eficiente (ahorrando hasta un 70% más que otros materiales) contribuyendo al mismo tiempo a reducir las emisiones de CO2 a la atmósfera.

✓ AISLAMIENTO ACÚSTICO

Los sistemas de perfiles VEKA permiten alcanzar una elevada atenuación acústica, incluso en zonas de alta contaminación por ruido, logrando estancias interiores confortables que permiten el descanso. Además, la estabilidad estructural del perfil y la hermeticidad de las esquinas termosoldadas aseguran que las condiciones acústicas se mantengan durante toda la vida útil de la carpintería.

✓ MÍNIMO MANTENIMIENTO

Tan sólo es necesario limpiar los perfiles con agua y jabón.

✓ RESISTENCIA Y DURABILIDAD

La alta calidad del PVC VEKA garantiza su resistencia frente a los agentes externos como la radiación solar, humedad, corrosión, insectos, polución ambiental, etc.

Ventanas de PVC con 5 cámaras, con vidrios dobles, bajo-emisivos en la cara interior, laminados en zonas con riesgo de impacto (antepechos) y con espesores proporcionados al tamaño de los vidrios (4+4/12/4+4 en general)

Persianas enrollables de aluminio térmico.

Las ventanas de vivienda de planta baja que dan a calle, con alturas inferiores a 2 m medidos desde la parte inferior de la ventana a la rasante de calle, se reforzarán con rejas para aumentar la seguridad.

Automatización individual de persianas en dormitorios y salones (excepto miradores y tendederos)

## ZONAS COMUNES EXTERIORES

---

Entradas a través de soportal con cerramiento y puerta de cerrajería color gris oscuro. Videoportero en acceso peatonal. Puertas de acceso a portal en aluminio lacado color gris oscuro y vidrio.

- **GARAJE:** 

Garaje en superficie en el edificio, con acceso desde calle a través de rampa de entrada y salida única en el edificio

- **PREINSTALACIÓN CARGA ELÉCTRICA** 

Se incluirá una preinstalación de carga eléctrica para que pueda abastecer de electricidad las plazas de aparcamiento que lo requieran, según CTE (establece un 100% de reserva para coches eléctricos). No se incluyen las tomas de carga eléctrica.

- **PARKING BICIS** 

## ZONAS COMUNES INTERIORES

---

### ▪ PORTALES, VESTÍBULOS DE ACCESO Y RELLANOS DE PLANTAS.

#### Portales

Solado de gres porcelánico, paramentos acabados en pintura lisa con logotipo promoción retroiluminado, según diseño de la Dirección Facultativa. Falsos techos lisos acabados con pintura lisa y/o lamas de aluminio para la planta baja, según ubicación y detalles de proyecto. Iluminación mediante luminaria tipo led con temporizado y sensor crepuscular.

#### Escaleras y rellanos

Solado de gres porcelánico y rodapié del mismo material. Paredes y techos con pintura lisa según diseño de la Dirección Facultativa. Detectores de presencia. Barandillas en acero lacado.

### ▪ ASCENSORES.



Con parada en cada planta de vivienda y sótano, puertas automáticas acabadas en acero inoxidable. Cabina interior, con solado, panelados tipo melamina estándar o similar y techo metálico tipo aluminio. Iluminación tipo led.

### ▪ TRASTEROS:



Puerta de acero lacada en blanco con cerradura, pavimento de baldosas de gres, paredes acabadas en pintura. Incluida luminaria.

### ▪ PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO:



Extintores de polvo químico ABC polivalente en garaje y escaleras. Señalética fotoluminiscente conforme a normativa NBE CT-SI.

### ▪ INSTALACIONES SANEAMIENTO



Las tuberías serán polietileno reticulado aislado aprovechando su resistencia a cualquier tipo de agua, su poca rugosidad y su menor conductividad térmica

La instalación de saneamiento será de PVC, los desagües estarán insonorizados. Las viviendas dispondrán de llave de corte general y corte independiente en cocina y baños.



### ▪ GENERAL:

En los cuartos de baño en los que se haya previsto la instalación o de falso techo registrable. En el resto de las estancias, acabado yeso y pintura. (Podrá haber descuelgues puntuales de techo o falsas vigas en cualquier estancia para el paso de instalaciones).

Pavimento de gres porcelánico con rodapié cerámico. Paramentos acabados pintura plástica lisa en color suave.

### ▪ SOLADOS



Solado de cerámica imitación madera, acorde a la calefacción por suelo radiante. El acabado en cubiertas con salida a terrazas se realizará mediante baldosas de gres porcelánico tipo antideslizante.

### ▪ TECHOS Y TABIQUERÍA



Falso techo de cartón yeso acabado con pintura lisa en cocinas, cuartos de baños, vestíbulos y distribuidores.

Las divisiones interiores de la vivienda se realizarán a base de tabiques de placa de yeso laminado fijado mediante perfilera metálica con aislamiento térmico y acústico interior de lana mineral.

En las zonas húmedas las placas de cartón yeso serán de tipo hidrófugo.

La separación entre viviendas, se realizarán mediante doble sistema de perfilera y doble placa de yeso laminado con placa intermedia y aislamiento térmico y acústico interior de lana mineral, para cumplimiento del DB-HR.

### ▪ CARPINTERIA INTERIOR



Armarios empotrados modulares estandarizados, con puertas abatibles, terminados en tablero de melamina, con balda, barra de colgar, y herrajes cromados. Tiradores a definir por la Dirección Facultativa.

Las puertas de paso abatibles o correderas según tipología, ciegas de cara lisa, con acabado lacado en blanco, herrajes y manivelas acabado cromado, con condena en baños.

### ▪ COCINAS:



Paredes acabadas en pintura lisa y frente de encimera con revestimiento moderno en acero inoxidable en vitro según diseño de la Dirección Facultativa.

Pavimento de la cocina de cerámico, igual que en salón y dormitorios.

Cocinas equipadas con muebles altos y bajos en acabado en color blanco, con puertas abatibles. Encimera con acabado de Roble Natural, con copete a juego y con encastres para fregadero y placa vitrocerámica.

Grifería monomando, fregadero, placa vitrocerámica, horno, y campana extractora integrada en el mobiliario.

Luminarias tipo led encastradas en falso techo.

■ **CUARTOS DE BAÑO:** 

Paredes de zona de aguas en ducha con aplacado cerámico según diseño de la DF. El resto de las paredes acabados en pintura lisa.

Baños equipados con mampara, espejo y mueble bajo lavabo.

- Mueble modular con 3 cajones de cierre amortiguado y lavabo cerámico incorporado. Grifería monomando cromada.
- Plato de ducha plano de resina con textura a medida según tipología y vivienda, con grifería de ducha monomando termostática cromada.
- Espejos en baños con aplique LED.
- Inodoro suspendido en color blanco primera calidad, con cisterna de doble descarga, tapa y asiento con caída amortiguada. Los inodoros suspendidos, al llevar la cisterna empotrada, permiten aumentar la sensación de amplitud en el baño y ofrecen un diseño más ligero visualmente. Además, facilitan la limpieza del suelo eliminando rincones donde pueda acumularse la suciedad.
- Luminarias tipo led empotradas en el falso techo y espejo.

■ **TERRAZAS:**

Pavimento de las terrazas privativas de baldosas de gres porcelánico antideslizante.

Todas las terrazas disponen de punto de luz en pared, toma de corriente y de agua.

---

## INSTALACIONES GENERALES

---

■ **REFRIGERACIÓN DE LAS VIVIENDAS:** 

**Suelo radiante refrescante (frio/calor).** 

Se dispondrá de un sistema de aerotermia individual, con unidad interior y exterior independientes (unidades interiores ubicadas dentro de la vivienda, y unidades exteriores ubicadas en cubierta o exterior del edificio) para cada una de las viviendas.

Algunas de las ventajas del suelo radiante son:

- ✓ Consigue reducir el consume energético, consiguiendo notables ahorros frente a otros sistemas tradicionales de climatización.
- ✓ Logra un mayor confort y un ambiente más saludable al evitar reseca el ambiente y distribuir el calor de forma uniforme por toda la estancia sin contrastes ni cambios bruscos de temperatura.
- ✓ Al ser invisible, no condiciona el amueblamiento o decoración de la vivienda como lo harían los radiadores.

Preinstalación de aire acondicionado de acuerdo con DF según tipología vivienda.

▪ CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA (ACS): 

**Sistema de calefacción por suelo radiante.**

Se dispondrá de un sistema de aerotermia individual, con unidad interior y exterior independientes (unidades interiores ubicadas dentro de la vivienda, según tipología vivienda, y unidades exteriores ubicadas en cubierta del edificio) para cada una de las viviendas. En ambos casos, cada vivienda dispondrá de dispositivos de regulación y control de la instalación.

Dotadas de un sistema de climatización y agua caliente sanitaria mediante Aerotermia y suelo radiante-refrescante.

Todas nuestras viviendas ofrecen una gran eficiencia energética contribuyendo al cuidado del medio ambiente y a un gran ahorro, todo ello, gracias al doble acristalamiento, vidrios de baja emisividad, suelo radiante y el ecológico sistema de Aerotermia.

La aerotermia, es una energía limpia, ecológica y respetuosa con el medio ambiente, sin emisiones directas de CO<sub>2</sub> a la atmósfera. Aporta refrigeración en verano, calefacción en invierno y agua caliente todo el año.

Termostatos ubicados en salones y dormitorios que permiten el control de la temperatura.

**CONTROL REMOTO- CONECTIVIDAD DE SERIE**



**La App ARISTON NET te permite controlar la calefacción, refrigeración y la temperatura del ACS directamente desde tu smartphone y te proporciona asistencia 24/7**

Termostato *Ariston Centralita Sensys Net* con hilos para control remoto modulante vía Wifi, permite gracias a la aplicación Ariston Net, controlar de manera remota nuestra caldera y también gestionar diferentes productos y fuentes de energía.

Sensys Net es la centralita de termorregulación compatible con Ariston Net que permite gestionar fácilmente la calefacción a través del móvil, tablet u ordenador, desde cualquier lugar.

Evita gastos innecesarios de energía seleccionando la temperatura ideal en calefacción y agua caliente de forma instantánea.

Ariston Net es una aplicación que te permite encender, apagar, programar y controlar el gasto de calefacción día a día. Combinando una caldera de condensación con función auto y la regulación modulante Sensys Net junto con Ariston Net, puedes llegar a ahorrar hasta un 40% en la factura energética.



▪ **VENTILACIÓN VIVIENDAS:**



Las viviendas contarán con un sistema de ventilación de simple flujo higrorregulable para la renovación del aire interior. Sistema concebido para la extracción individual de aire viciado y renovación en las viviendas en función de los niveles de higrimetría detectados. Su funcionamiento, basado en el principio de barrido del aire dentro de las viviendas, es totalmente independiente entre las mismas ofreciendo un excelente equilibrio entre garantía de calidad de aire interior y autonomía de consumo según ocupación y uso.

El aire viciado esta extraído de las estancias húmedas (cocinas, cuarto de baño, aseos...) por bocas higrorregulables que se abren en función de la humedad detectada o por bocas con temporizador, conectadas al grupo de ventilación mediante conductos.

El aire nuevo entra mediante entradas de aire higrorregulables, colocadas por encima de las ventanas de las estancias secas (dormitorio, comedor, ...).



▪ **ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO:**



Instalación eléctrica de acuerdo con Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.  
Mecanismos eléctricos de primera calidad.

Luminaria tipo led encastrada o sobrepuesta en techo de cocina, baños, distribuidores y frentes de armarios en dormitorio principal.

Punto de iluminación mural en las terrazas privadas.

▪ **TELECOMUNICACIONES Y VIDEO PORTERO:**



Infraestructura para telecomunicación de telefonía y de televisión, con toma TV en salón y dormitorios. Las viviendas contarán con videoportero.



▪ CALIFICACIÓN ENERGÉTICA A:



Los criterios de diseño han implementado estándares de materiales e instalaciones (aislamientos térmicos, carpinterías exteriores, instalaciones más eficientes, apoyo a la producción de agua caliente por placas solares o aerotermia, etc...), lo que ha permitido lograr una **calificación energética "A" máxima eficiencia**.



Dotación de placas solares fotovoltaicas comunitarias en cubierta para la producción de energía de apoyo al sistema de climatización que reduzca los consumos de red para un menor gasto energético de las zonas comunes del edificio.

Esta calificación contribuye a la reducción de los consumos energéticos de la vivienda y a la reducción de emisiones a la atmósfera de gases efecto invernadero.

Las viviendas se han proyectado de acuerdo con criterios eco-sostenibles de optimización de energía ofreciendo una gran eficiencia energética.



▪ COMPROMISO MEDIOAMBIENTAL:

Compromiso medioambiental, obligándonos a obtener en todas las promociones calificación energética A, gracias a la combinación del elevado aislamiento térmico de las fachadas y el sistema energético.

Compromiso empresarial contrastado en la consecución de plazos mínimos de entrega y relación calidad precio.

Cuidado diseño en la tipología, distribución y orientación de vivienda, así como en la elección de materiales.



## NOTA GENERAL

---

*La presente memoria de calidades podrá sufrir modificaciones puntuales por motivos técnicos, imposibilidad de suministro por parte de los fabricantes por falta de stock, etc., o bajo el criterio de la Dirección Facultativa o exigencias del procedimiento de obtención de licencia, siendo, en cualquier caso, los materiales alternativos elegidos de características, prestaciones y calidad equivalentes a los reflejados en el presente documento.*

*Los planos e infografías, las calidades constructivas, así como la ubicación de muebles de cocina, elementos sanitarios, o de calefacción, están basados en proyecto básico, por lo cual carecen de valor contractual, reservándose el promotor el derecho de introducir modificaciones por motivos técnicos, jurídicos o comerciales.*

*El mobiliario, vegetación o elementos de decoración representados en planos e infografías son meramente orientativos y no están incluidos en las viviendas si no se indica expresamente.*

*Los materiales, marcas o modelos concretos se hacen constar a efectos orientativos, por lo cual podrán ser sustituidos por otros de calidad equivalente.*

*Los datos concretos, superficies, calidades, materiales y planos se detallarán si se tercia a la documentación librada a los clientes a la firma de los correspondientes contratos.*

*El presente Documento tiene el carácter de Confidencial y ha sido elaborado por ECOEFFICIENS CONSULTING SL, con distinta información sobre el mercado y otros datos. Con la recepción del presente Documento, el destinatario del mismo se compromete a no copiar, reproducir o distribuir a terceros el presente Documento Confidencial, ni en su totalidad ni en parte, sin el previo consentimiento de ECOEFFICIENS CONSULTING SL manifestado por escrito, así como a mantener permanentemente confidencial toda la información que en él está contenida y que no sea de dominio público. El presente Documento Confidencial ha sido elaborado con el fin de promocionar una propiedad con un fin comercial. Si bien la información contenida en este documento se considera que refleja la imagen fiel de este, ECOEFFICIENS CONSULTING SL, declina expresamente toda la responsabilidad por las manifestaciones, expresas o implícitas, contenidas en el presente Documento Confidencial, por las omisiones del mismo, o por cualesquiera otras comunicaciones orales o escritas hechas a cualquier parte interesada. Nada de lo contenido en el presente Documento Confidencial es una promesa o previsión para el futuro. ECOEFFICIENS CONSULTING SL se reserva el derecho a solicitar la devolución del presente Documento en cualquier momento. TODAS LAS IMÁGENES DEL DOCUMENTO SON ORIENTATIVAS.*

REVISIÓN: ABRIL 2025

