ALTOS DE RUILOBA

RESIDENCIAL

MEMORIA DE CALIDADES: PROMOCIÓN RUILOBA

La presente memoria describe las especificaciones técnicas, materiales y soluciones constructivas empleadas en el proyecto. Todas las unidades han sido proyectadas siguiendo criterios de eficiencia energética, durabilidad y alta calidad arquitectónica.

01. Cimentación y Estructura

- **Sistema estructural:** Ejecución mediante hormigón armado de alta resistencia en pilares y forjados, cumpliendo estrictamente con el Código Estructural vigente.
- **Aislamiento del terreno:** Implementación de un forjado sanitario ventilado con cámara de aire. Este sistema garantiza la estanqueidad frente a la humedad capilar y permite una ventilación constante de la base de la edificación.
- **Drenaje perimetral:** Red de evacuación y filtrado en el perímetro de la cimentación para la correcta gestión de aguas pluviales y protección de los elementos enterrados.

02. Envolvente y Fachadas

- **Sistema SATE:** Fachada compuesta por un sistema de aislamiento térmico exterior de alta densidad. Esta solución elimina los puentes térmicos y optimiza la inercia térmica del edificio.
- **Acabados exteriores:** Combinación de morteros monocapa de base mineral en tonos neutros, paños de ladrillo visto de formato rústico y paramentos de piedra natural en zonas perimetrales.

- **Cubierta:** Teja cerámica instalada sobre sistema de doble rastrel, con lámina impermeabilizante y cámara de aire ventilada para mejorar el comportamiento térmico de la planta superior.

03. Carpintería Exterior y Vidrios

- **Perfilería:** Carpintería de PVC con múltiples cámaras de aislamiento y cierre hermético.
- **Acristalamiento:** Doble vidrio con cámara de aire deshidratada, incluyendo tratamiento de baja emisividad y control solar para minimizar las pérdidas energéticas.
- **Protección solar:** Persianas de lamas de aluminio con aislamiento térmico inyectado, accionamiento motorizado y centralizado mediante pulsadores.
- **Acceso principal:** Puerta de seguridad acorazada con estructura de acero y panelado acorde a la estética exterior.

04. Acabados Interiores

- **Pavimentos:** Gres porcelánico de gran formato en la totalidad de la superficie útil. El material ha sido seleccionado por su alta resistencia al desgaste y su óptima conductividad térmica.
- **Revestimientos verticales:** Pintura plástica lisa de primera calidad en paramentos horizontales y verticales. Pared de salón destacada con acabado de ladrillo caravista decorativo.
- **Carpintería de madera:** Puertas de paso macizas lacadas en blanco con herrajes ocultos o de diseño contemporáneo. Armarios empotrados con frentes a juego, interiores revestidos y equipamiento completo (baldas y barras).

05. Cocina y Cuartos de Baño

- **Equipamiento de cocina:** Mobiliario modular de alta capacidad con sistema de autocierre. Encimera de cuarzo compacto de alta dureza. Dotación de electrodomésticos que incluye placa de inducción, horno eléctrico, microondas y campana extractora.
- **Aparatos sanitarios:** Sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco, modelos suspendidos con cisterna empotrada.
- **Grifería y complementos:** Grifería monomando de bajo consumo y sistemas termostáticos en duchas. Platos de ducha de resina antideslizante a ras de suelo y mamparas de vidrio templado de seguridad.

06. Instalaciones y Eficiencia Energética

- **Climatización:** Sistema de **Aerotermia** de alta eficiencia para la generación de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS).
- **Emisión de calor:** Calefacción mediante **suelo radiante** por agua en todas las estancias, permitiendo una distribución uniforme de la temperatura.
- **Domótica y Electricidad:** Preinstalación de sistema de gestión inteligente para control de iluminación, climatización y persianas. Toma de corriente dedicada para recarga de vehículos eléctricos.

07. Urbanización y Exteriores

- **Parcelas:** Entrega de superficies exteriores niveladas, con siembra de césped y arbolado perimetral según proyecto paisajístico.
- **Cerramientos:** Muros de piedra natural y cierres metálicos o vegetales en los límites de la propiedad.
- **Seguridad y Accesos:** Sistema de videoportero electrónico. Vial interior pavimentado con iluminación LED mediante balizas de acero.

08. Mejoras adicionales opcionales

El promotor pone a disposición del cliente la posibilidad de incorporar, con carácter opcional y previo presupuesto, una serie de **mejoras adicionales** destinadas a personalizar y optimizar el confort, la estética y la funcionalidad de la vivienda. Estas mejoras podrán solicitarse en los plazos establecidos por la Dirección Facultativa, siempre que no afecten al normal desarrollo de la obra. Entre ellas se contemplan:

- **Personalización** – dentro de opciones ya definidas por la promotora - de material para solados, material para alicatados, pintura así como elementos varios durante un plazo determinado en función del avance de la obra.
- **Amueblamiento y decoración personalizada**: suministro e instalación de mobiliario interior y elementos decorativos conforme a propuestas de diseño interior y/o asesoramiento profesional.
- **Equipamiento completo de cocina**: ampliación de gama de electrodomésticos integrados, selección de modelos premium, iluminación bajo muebles y accesorios organizativos.
- **Mamparas de ducha a medida**: instalación de mamparas de vidrio templado de gama superior, con acabados decorativos y perfilería reducida.
- **Iluminación LED empotrada**: suministro e instalación de luminarias LED de bajo consumo empotradas en techos de zonas nobles, cocina o baños, con opción de regulación de intensidad.

- **Jardinería personalizada**: diseño y ejecución de ajardinamiento individual con especies vegetales seleccionadas, instalación de riego sectorizado, colocación de elementos de decoración exterior o pavimentos especiales.
- **Otros elementos**: instalación de toldos automatizados, pérgolas bioclimáticas, cerramientos de cristal – mamparas de cocinas o mobiliario de exterior.

Nota informativa: La dirección facultativa se reserva el derecho de realizar modificaciones en los materiales descritos por razones técnicas, administrativas o de suministro, garantizando siempre una calidad igual o superior a la descrita.