



Las TerrazaS de FinestrelleS
ESPLUGUES



+ GROUP

URBIGLOBAL

Investing in Dreams



Cimentación y Estructura

- **Estudio geotécnico:** soluciones de cimentación dimensionadas según resultados del informe y normativa vigente.
- **Cimentación:** zapatas corridas y/o aisladas de **hormigón armado** in situ, conectadas mediante vigas centradoras/arriostradas.
- **Muros de contención:** cimentación hormigonada in situ con **muro estructural industrializado** de H.A. o muro de H.A. vertido in situ, con drenaje perimetral y lámina nodular en trasdós.
- **Estructura vertical:** sistema **industrializado** con paneles estructurales de hormigón armado, espesor aprox. **16 cm**, armados y con fibras sintéticas.
- **Forjados:** placas **alveolares pretensadas** con capa de compresión, conforme a EHE-08/Eurocódigo y CTE.



Cubierta

- Cubierta **plana transitable**.
- **Paquete de cubierta:** formación de pendientes, lámina separadora, **aislamiento XPS** (espesor proyecto), **impermeabilización PVC-P** y protección pesada con baldosa cerámica/grés antideslizante.
- Sumideros sifónicos y rebosaderos a red de pluviales.

Memoria de calidades



Fachada

- **Sistema de doble hoja:** hoja exterior **portante o de cierre** en panel de H.A. (≈ 16 cm), **aislamiento térmico continuo** en cámara y trasdosado interior de **placa de yeso laminado** sobre perfilería metálica.
- **Acabado exterior:** revestimiento continuo de **piedra natural** y/o monocapa según zonas; encuentros y remates sellados.



Carpintería Exterior

- Perfilería de **aluminio con RPT** (≥ 12 mm), TECHNAL o similar, color a definir (gamas RAL gris/negro indicadas en proyecto).
- **Acristalamiento:** doble acristalamiento aislante climalit cámara de argón de 34 mm, compuesto por una hoja exterior de vidrio laminado 6+4, cámara de aire de 16 mm y hoja interior de vidrio laminado 4+4 con capa low-E. Con transmitancia marco-vidrio acorde DB-HE, **permeabilidad al aire Clase ≥ 2** , resistencia a impacto DB-SUA.
- **Protección solar:** persianas enrollables en huecos según planos.
- **Herrajes y tiradores:** acabado color a definir (gamas RAL gris/negro indicadas en proyecto)



Compartimentación interior

- **Tabiquería seca:** paneles autoportantes de **yeso laminado** sobre perfilería de acero galvanizado, con **aislamiento** interior (lana mineral/XPS según uso) para mejora **acústica** y pasaje de instalaciones.
- **Espesores orientativos:** 8 cm (estándar), 10 cm (con corredera), 13 cm (colectores suelo radiante).
- **Aperturas interiores (puertas):** hojas macizas lacadas en blanco, cercos y tapetas a juego.

Separación horizontal

- **Falso techo** continuo de yeso laminado, estructura oculta y suspensión regulable; registro donde proceda.
- **Solera** flotante con mortero de nivelación y capa separadora sobre forjado alveolar.

Memoria de calidades



Carpintería Interior

- **Puerta de entrada:** acorazada, con cierre de seguridad de tres puntos, doble chapa de acero galvanizado, acabado chapado/lacado blanco **RAL 9003**, herrajes de seguridad.
- **Puertas de paso:** lisas o ranuradas y mazizas, acabado lacado blanco; manillas (modelos EQ-R200 / SV-C200 / SV-R333 / SV-R650 o equivalentes).



Cocina

- **Mobiliario:** **Bauformat** o equivalente; módulos altos/bajos (composición según plano). Acabado **laminado**; tirador integrado/superficie.
- **Encimera:** **porcelánico** o **granito** (colores lisos). Canto aprox. 4 cm.
- **Fregadero:** acero inoxidable o resina.
- **Grifería:** monomando cromada o negra.
- **Electrodomésticos:** placa de **inducción**, **horno** y **campana** decorativa o integrada (**Pando** techo o **Siemens** o equivalente). Previsión para lavavajillas y frigorífico.

Memoria de calidades



Baños

- **Sanitarios:** porcelana vitrificada de 1ª calidad, inodoros con cisterna empotrada.
- **Griferías:** empotradas en ducha, monomando con limitador de caudal/temperatura.
- **Mamparas:** correderas modelo **ELBA** perfilería negra o equivalente.
- **Accesorios:** 2 colgadores, 1 toallero y 1 portarollos por baño.



Instalaciones

Fontanería

- Red interior en **polietileno reticulado (PEX)** o multicapa, con llaves de corte por estancia.
- Tomas bitérmicas para lavadora y lavavajillas. Punto de agua en terrazas.
- Cumplimiento **HS-4** (suministro de agua) CTE.



Instalaciones

Saneamiento

- Redes separativas de **pluviales** y **residuales** a red urbana.
- Bajantes insonorizadas **tricapa ABN** o equivalente. Ventilación primaria/secundaria según cálculo.

Climatización y calefacción

- Sistema **aerothermia**:
 - **Calefacción por suelo radiante** (p. ej. Pressman o equivalente) con colectores por planta.
 - **Refrigeración por conductos** con unidad de expansión directa (p. ej. Mitsubishi o equivalente).
 - **Zonificación**: 1 termostato por máquina de aire y 1 por colector de suelo radiante.
- Diseño conforme **DB-HE2** y **RITE**.

Agua caliente sanitaria (ACS)

- Producción mediante **aerothermia** con acumulación.
- Temperaturas de proyecto: acumulación 60 °C; distribución 40–45 °C. Aislamiento de tuberías con coquillas elastoméricas (≥ 30 mm).
- Cumplimiento **DB-HE4** y **RITE**.

Electricidad

- Instalación conforme **REBT** (RD 842/2002) y normas de la compañía distribuidora.
- Tensión **230 V monofásica**. Potencia prevista por vivienda: **≈9,2 kW** (según proyecto y contratación).
- Iluminación LED en estancias. **Cajones cortineros** con tira LED en estar y dormitorios.



Instalaciones

Telecomunicaciones (ICT)

- Infraestructura para RTV terrestre y satélite (sin antena parabólica), telefonía y **red de datos** (tomas en todas las habitaciones, estar-comedor y cocina). Toma de TV/Radio en estancias principales.

Instalación fotovoltaica (autoconsumo)

- Generador sobre cubierta, **6 kWp** aprox., **12 módulos de 500 Wp** ($\approx 28,8 \text{ m}^2$), disposición coplanaria, con inversor y vertido de excedentes.

Ventilación

- Sistema de ventilación **higiénica** conforme **DB-HS3**. Extracción de cocina con conducto a cubierta. Aperturas y superficies de ventilación compatibles con **Decret 141/2012** (habitatitat) y superiores a DB-HS3.

Lavadero

- Mueble de **lavadero** con encimera y pila; revestimiento cerámico en paramentos húmedos.

Domótica

- **Alfred Smart** o sistema equivalente: control básico de climatización, iluminación y persianas (según memoria de proyecto ampliada).

Aparcamiento

- Pavimento de **hormigón** con **pintura epoxi** de acabado; paramentos con pintura plástica.
- Puerta seccional motorizada con mando remoto.
- **Preinstalación** de punto de recarga de vehículo eléctrico (**ITC BT-52**): 1 por vivienda.

Memoria de calidades

Instalaciones

Piscina privada

- Piscina según proyecto de la dirección facultativa con **jacuzzi** integrado e **iluminación LED**.
- **Filtración:** equipo para **32 m³**, caudal motobomba **≈21.000 l/h**, renovación total **~2 h 15 min**.
- **Acabado interior:** revestimiento **vítreo** 2,5×2,5 cm, color a elegir.

Ascensor

- **ORONA** gama alta o equivalente, clase energética **A**, 1 m/s, 6 personas (**450 kg**), bajo nivel sonoro. Cabina lacada en blanco y accesible.

Acabados

Pavimentos

- **Exteriores:** porcelánico **antideslizante** (entrada principal en gran formato **60×120 cm** o similar).
- **Interiores planta baja (PB):** porcelánico **120×120 cm** (estancias húmedas y zonas comunes).
- **Interiores plantas piso:** pavimento **vinílico** imitación madera, colocación a 1/3.

Memoria de calidades



Acabados

Revestimientos

- **Generales:** pintura plástica lisa en paramentos y techos.
- **Baños:** cerámico de gran formato hasta techo en zonas húmedas; resto pintura resistente a humedad.
- **Cocina:** frente entre encimera y muebles altos en porcelánico/vidrio templado o pintura lavable de alta resistencia.

Falsos techos

- Continuos de yeso laminado, acabados en pintura lisa; registros donde requiera mantenimiento.

Barandillas y cerrajería

- Barandillas exteriores/interiores de **perfil metálico** y barrotes o **vidrio** laminado con perfilera metálica, según diseño de proyecto.



Urbanización y Jardinería

- **Pavimentos exteriores según memoria;** preinstalación de riego en jardineras y zona verde (si aplica). Iluminación exterior LED empotrada/superficie.

Memoria de calidades



Eficiencia Energética

- **Calificación energética obtenida A.**
- Consumo de energía primaria no renovable (kWh/m² año) **19,90 A – 20,54 A**
- Emisiones de dióxido de carbono (kgCO₂/m² año) **3,63 A – 3,85 A**
- Mejora de las soluciones constructivas para optimizar el consumo energético y garantizar el confort y disfrute del usuario.
- Última tecnología en sistemas de climatización y calidad del aire, priorizando tanto el resultado final del producto como el bajo consumo.



Seguridad, calidad y medio ambiente

- Control de calidad de materiales y ensayos conforme CTE.
- Gestión de residuos de construcción y demolición (RCD) según normativa autonómica.
- Prioridad a materiales con **marcado CE** y **Declaración Ambiental** cuando proceda.

Memoria de calidades



Garantías

- Garantías legales conforme **LOE** y seguros obligatorios (decenal, etc.) en los elementos que proceda.



Notas

- La presente memoria de calidades es meramente orientativa. URBIGLOBAL GROUP se reserva el derecho a efectuar modificaciones que estimen necesarias por exigencias de orden técnico, comercial, jurídicas, de disponibilidad de materiales, o de diseño derivadas del desarrollo del proyecto o de las decisiones de la dirección facultativa de obra.
- Las superficies definitivas serán las que resulten del desarrollo de la obra. En caso de ser necesario se realizarán los esfuerzos para que dichas modificaciones sean por materiales de calidad similar.



Las TerrazaS de FinestrelleS

ESPLUGUES

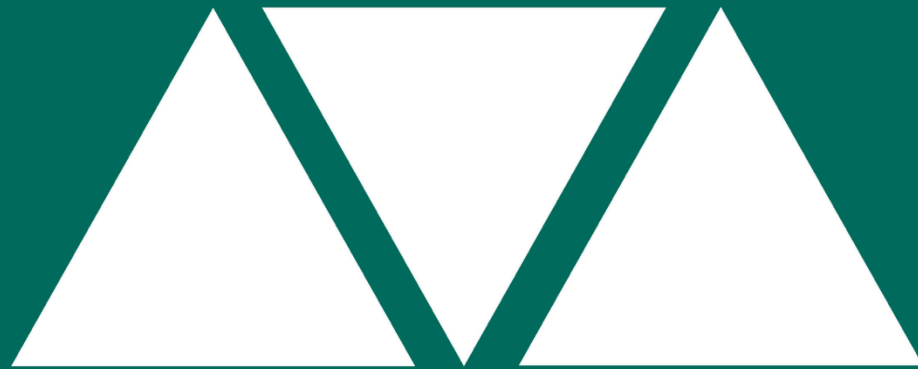


+ GROUP

URBIGLOBAL

Investing in Dreams

Investing in Dreams



www.urbiglobalgroup.com