



**PHOENIX**  
Residencial  
**Camino de Las Suertes**  
V.P.P.L

MEMORIA  
DE  
CALIDADES

**Cimentación:**

Zapatas aisladas arriostradas y corridas bajo muro o losa de cimentación de hormigón armado según cálculo, estudio geotécnico y normativa vigente.

**Estructura:**

Forjados, pilares y muros de hormigón armado según cálculo y normativa vigente. Las escaleras se ejecutarán mediante losas macizas de hormigón armado.

**Fachada:**

Revestimiento continuo de alta calidad, color a elegir por la Dirección Facultativa, sobre fábrica de ladrillo de medio pie de espesor alternado con ladrillo cara vista según diseño de proyecto; aislamiento térmico cámara de aire y tabique de ladrillo hueco doble de gran formato de 70 mm. de espesor, guarnecido y enlucido en yeso maestreado.

**Aislamiento:**

**En cubierta:** Sobre esta impermeabilización se colocará una lámina separadora sobre la que se acoplarán, paneles rígidos aislantes de espuma de poliestireno extruído de 100 mm. de espesor, densidad mínima de 30 kg/m<sup>3</sup>.

**Cerramientos entre viviendas y divisiones:**

Todas las divisiones entre viviendas se realizarán con doble pared de ladrillo hueco doble de gran formato de 70 mm. de espesor, y panel aislante intermedio de lana de roca.

**Divisiones en interior de vivienda:**

Ladrillo hueco doble de gran formato de 70 mm. de espesor guarnecido y enlucido en yeso maestreado.

**Carpintería Interior:**

Puerta de entrada a la vivienda blindada, con premarco en acero galvanizado y marco en acero. El acabado exterior se realizará con tablero de color madera, en tono a elegir por la Dirección Facultativa, acabado interior a juego con las puertas interiores de la vivienda.

En la vivienda, puertas de paso de 35 mm de espesor, con terminación en lacado blanco, con 3 pernios y manivela de diseño.

Todos los armarios y vestidores irán forrados interiormente con tableros de madera chapados en melanina imitación madera, con baldas y entrepaños incluso con barras de colgar y cajoneras.

Los frentes de armario serán de puertas abatibles a juego con las puertas de paso de la vivienda.



**Carpintería Exterior:**

Carpintería de aluminio con rotura de puente térmico, lacada en color a elección de la Dirección Facultativa, con sistema de persianas monoblock en capitalizados de persianas de aluminio con aislamiento térmico en el color de la carpintería (excepto cocinas y baños) y doble acristalamiento tipo climalit.

**Solados y Alicatados:**

**Baño principal:** Alicatados y solados de tipo porcelánico rectificado de primera calidad de gran formato.

**Baños secundarios:** Alicatado con azulejos de primera calidad, con una disposición de acabados de diseño.

Solados de Gres de primera calidad de gran formato.

**Cocina:** Se combinará el alicatado del paramento amueblado con otros paramentos pintados.

Los alicatados serán de gran formato de primera calidad.

Solados de Gres de primera calidad de gran formato.

**Hall, salón, distribuidor y dormitorios:**

Pavimento laminado flotante colocado sobre lámina anti-impacto con rodapié a juego con la carpintería de madera.

**Falsos techos:**

Falsos techos con placa de yeso laminado en cocinas, baños y escayolas.



#### **Pinturas:**

**Paramentos:** Pintura plástica lisa en tonos claros de primera calidad con dos manos de tendido y doble lijado.

**Techos:** Los techos se pintarán en pintura plástica de primera calidad, color blanco mate.

#### **Cocina y tendadero:**

La cocina se entregará amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad y encimera de compacto sintético, colores a elegir por la dirección facultativa.

Placa de cocina de inducción en encimera, campana extractora y horno, fregadero con grifería monomando. Tomas de agua para fregadero, lavavajillas y lavadora. Tomas de electricidad para cocina, horno, campana extractora, lavavajillas y frigorífico.

#### **Calefacción y Agua Caliente Sanitaria:**

Instalación de agua caliente y calefacción centralizada, con caldera colectiva de condensación de gas natural, con contadores de consumo individuales para cada vivienda.

Para controlar el consumo de cada vivienda se instalarán dos contadores de kilocalorías, uno de agua caliente sanitaria y otro de calefacción, antes de la acometida a la vivienda.

La instalación de calefacción se realizará por medio de radiadores de aluminio (tipo toallero en baños), red de distribución individual en polietileno reticular y termostato ambiente.

El edificio contará con un sistema de apoyo a la producción térmica mediante paneles solares para precalentamiento de agua caliente sanitaria.

#### **Fontanería:**

Toda la instalación interior de las viviendas, se ejecutará con tubería de polietileno reticulado, con llaves de corte en todas sus dependencias y llaves de escuadra en cada aparato sanitario.

#### **Aparatos Sanitarios:**

**Baño principal:** Lavabo inodoro y bidet modelo GAP y bañera modelo Contesa de la marca Roca o similar.

**Baño secundario:** Lavabo e inodoro modelo GAP y bañera modelo Contesa o ducha modelo Italia de la marca Roca o similar.

#### **Grifería**

**En baño principal:** Grifería monomando, en lavabo, bidé, bañera o plato de ducha.

**En baño secundario y aseos:** Grifería monomando, en lavabo, bidé, bañera o plato de ducha.

**En cocina:** Grifería monomando en fregadero.

#### **Sistemas de Comunicación**

**Video-portero:** Instalado en hall de entrada.

**Telecomunicaciones:** Instalación colectiva de radiodifusión y televisión vía satélite y terrestre.

Instalación de telefonía básica y telecomunicaciones por cable según normativa vigente.

**Electricidad:** Instalación interior de la vivienda con grado de electrificación elevada, según normativa vigente, con varios circuitos independientes, incluyendo cuadro eléctrico con elementos de protección de primera calidad separados por circuitos para distintos usos. Interruptores modelo Zenit de la Marca Niessen o similar en interior de vivienda. Interruptores estancos en terrazas.

#### **Zonas Comunes**

**Acabados interiores:** Portales y escaleras de acceso a viviendas revestidos con materiales de diseño de primera calidad.

Garajes acabados con pavimento de hormigón pulido con cuarzo y paramentos de pintura plástica.

**Acabados exteriores:** Acabados de zonas comunes exteriores en combinación de adoquín color prefabricado, hormigón desactivado y baldosa de hormigón vibropresado.

**Piscina:** Piscina con vaso revestido en gresite vítreo, playa y pretil perimetral con pavimento continuo in situ y remate de piedra artificial antideslizante, vallado de protección perimetral e instalación de filtrado y mantenimiento completo.

**Iluminación:** Instalación de iluminación en zonas comunes mediante luminarias con tecnología LED y encendido inteligente programado mediante detectores de presencia. En sótanos y garajes la iluminación será por tubos fluorescentes.

**Ascensores:** Ascensores de frecuencia variable con cabina de 6 personas y puertas de cabina de acero inoxidable.

**Jardines:** Conserjería para control y video porteros individuales por portal y comunitario para entrada a finca. Zona de juegos infantiles con toboganes y columpios. Jardinería y sistema de riego de zonas comunes mediante especies vegetales adaptadas al entorno.

La presente memoria puede ser modificada por criterio de la Dirección Facultativa, por requerimientos de las diferentes administraciones públicas o por cambios de la normativa urbanística.

