

# Memoria de calidades



# EDIFICIO **DEL REY**



# **DESCRIPCION**

La promoción "EDIFICIO DEL REY 17" es un edificio histórico de viviendas con un local en planta baja. El edificio cuenta con un total de 3 plantas destinadas a viviendas, donde el cliente podrá optar por diseños de vivienda de 2 o 4 dormitorios con miradores y balcones.

La ubicación del edificio es inmejorable, situado en el Nº 17 de la conocida Plaza del Rey, en pleno Centro histórico de la ciudad de Cartagena con un amplio conjunto de servicios y actividades culturales en su entorno, sin olvidar que nos encontramos a menos de 5 minutos paseando del Puerto Deportivo de Cartagena.

## **1. FACHADAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES**

.....

Fachadas

Tabiquería y aislamiento

## **2. ACABADOS INTERIORES**

.....

Vestíbulo, salones, dormitorios y pasillos

Baños y aseos

Cocinas

Carpintería interior

Carpintería exterior

Espacios Privados exteriores, terrazas y Balcones

## **3. INSTALACIONES**

.....

Calefacción y climatización

Fontanería y saneamiento

Agua caliente sanitaria

Instalación eléctrica

Telecomunicaciones

## **4. ZONAS COMUNES Y DE OCIO**

.....

Portal, escalera y pasillos comunes Cubierta

## **5. SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD**

.....

# 1. FACHADAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES

## · Fachada

La fachada general del edificio está configurada por muro macizo y adornos prefabricados, todo esto consistirá en labores de conservación debido al grado de protección.

En cuanto a **las viviendas**, estas intentan abrirse al **máximo hacia el exterior, captando vistas y rayos de Sol**. En el caso de los salones con mirador cartagenero, estos disponen de amplias puertas abatibles y miradores a través de las cuales el usuario tiene vistas a la Plaza del Rey y al Arsenal Militar.

La fachada a patios está compuesta por un cerramiento de doble hoja de ladrillo hueco, con aislante y mortero y con revestimiento de monocapa.

## · Tabiquería y aislamiento

En cuanto a las **divisiones entre habitaciones** de cada vivienda, hemos optado por un sistema de **tabiquería** de fábrica de ladrillo. Para conseguir los valores térmicos y acústicos adecuados.

La división interior entre viviendas será realizada con muro de 25cms de ladrillo.

# 2. ACABADOS INTERIORES

## · Vestíbulo, salones, dormitorios y pasillos

El pavimento será **con baldosas de gres porcelánico** de primera calidad, según muestras, rematado con rodapié de igual material.

Las paredes irán acabadas con **pintura plástica lisa**, con color a definir por la DF.

Se colocará falso techo de placa de yeso laminado terminado también en pintura plástica lisa.

Los dormitorios y vestíbulos estarán dotados de armarios empotrados de lacado blanco.

Todas las puertas, batientes y correderas, serán lacadas en blanco.

## · Baños y aseos

Las paredes y suelos de los baños, tanto principales como secundarios, irán revestidos en **gres porcelánico** de primera calidad. Se proponen dos opciones de color a escoger.

Se instalarán **griferías monomando** con sistema de ahorro de agua y energético de la marca ROCA o similar.

Los **sanitarios serán de color blanco**, marca DURAVIT o similar. Todos los baños contarán con plato de ducha de piedra artificial o bañera encastada en blanco y mampara de cristal.

Las griferías de ambos serán termostáticas de la marca ROCA o similar.

Se colocarán **falsos techos** registrables de placas de yeso con perfilera oculta con pintura plástica.

- **Cocinas**

Las paredes y suelos de las cocinas, irán revestidos en **gres porcelánico** de primera calidad.

El **falso techo** será igualmente de panel de yeso laminado con acabado en pintura plástica lisa.

- **Carpintería interior**

La **puerta de acceso** a la vivienda será **blindada** lacada en blanco. Dispondrá de mirilla óptica.

Las **puertas de paso** serán de **madera** acabado en lacado blanco, con cercos, tapajuntas y herrajes en acero.

**Los armarios** serán de **puertas abatibles**, aprovechando al máximo el espacio. Diseño igual a puerta de paso interior.

- **Carpintería exterior**

Para los huecos de patio hemos elegido una carpintería de **perfilería de Aluminio con rotura de puente térmico**, que impide de manera efectiva la transmisión en la temperatura y el ruido. Todas las ventanas serán correderas o batientes. Según el caso.

La carpintería exterior será sustituida e imitada por carpintería de madera de altas prestaciones lacada en blanco. Incluso miradores.

Para garantizar el aislamiento acústico y térmico, se pondrá doble acristalamiento SUNTOP en todas las ventanas **6/12/6 bajo emisivo**.

Se colocarán **persianas enrollables de aluminio de accionamiento manual** con aislamiento térmico en zona de patios, y mallorquinas de madera en huecos de fachada.

## **ESPACIO PRIVADO EXTERIOR**

- **Balcones**

Todas las viviendas disponen de espacio exterior privado.

El pavimento será **un gres antideslizante** de primera calidad.

### 3. INSTALACIONES

Respecto a las instalaciones, ofrecemos también soluciones que darán a su vivienda un alto nivel de calidad y mejorarán el confort de la misma.

- **Climatización**

Preinstalación por conductos.

- **Fontanería y saneamiento**

La distribución individual de **fontanería** se realizará con tuberías de polietileno reticulado (PE-X).

La instalación incluye **tomas** de agua para cada aparato sanitario en baños, para fregaderos, lavavajillas y lavadora en cocinas.

Las viviendas dispondrán de una **llave de corte general** y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo.

La instalación de **saneamiento** será de PVC y para amortiguar el desagradable e incómodo ruido que se puede producir en las bajantes, éstas serán insonorizadas, con tratamientos de juntas y de pasos de forjados para conseguir la mínima transmisión de ruidos.

- **Agua caliente sanitaria**

El edificio dispone de un circuito de agua caliente sanitaria (ACS) para alimentar lavabos, duchas y cocinas.

La producción de ACS se realiza mediante calentamiento por energía solar térmica con apoyo de calentador de gas natural.

### · **Instalación eléctrica**

Todas las viviendas incluirán la pre-instalación de puntos de luz en **vestíbulo, pasillo, baños y cocina**.

En cuanto al salón y dormitorios, se dejará la pre-instalación de un punto de luz en cada estancia para la futura colocación de la luminaria. Balcones estarán dotados con varios puntos de luz de superficie.

Todos los mecanismos eléctricos serán de la marca NIESSEN o similar.

### · **Telecomunicaciones**

Todos los dormitorios, salones-comedores y cocinas, llevarán tomas de **televisión, telefonía, internet y fibra óptica**.

### · **Sistema de video portero**

En la planta de acceso y tocando a la puerta principal de entrada se instalará una placa exterior encastrada para el video portero, dotada de pulsadores, telecámara a color y equipo micro-altavoz para las conversaciones e identificación.

## **4. ZONAS COMUNES**

Las zonas comunes son objeto de un cuidado especial tal y como describimos a continuación:

· Portal, escaleras y pasillos comunes

El vestíbulo principal dispondrá buzones con acabado en acero.

Las paredes de vestíbulos y rellanos irán revestidas en pintura de alta calidad, color a decidir por D.F.

El suelo del vestíbulo irá pavimentado en **gres porcelánico** de primera calidad.

El alumbrado será accionado mediante **detectores de presencia** y se discriminará por zonas y plantas, para obtener una economía en los consumos.

El ascensor, con acceso planta baja a todas las plantas de vivienda, tendrán puertas automáticas de acero inoxidable en cabina y estarán dotados de alarma. Dimensiones según Normativa de Accesibilidad. Diseño interior y colores a decidir por D.F.

## **5. SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD**

Cumpliendo con la normativa vigente se contratará, con una empresa de seguros de primera línea, una póliza de garantía decenal que cubre la estabilidad y solidez del edificio, así como un Organismo de Control Técnico que supervisará la obra en todas sus fases.

Para asegurar la calidad de construcción del edificio se realizarán, durante toda la obra, controles de calidad de materiales y controles y pruebas de instalaciones con laboratorio independiente homologado.

### **IMPORTANTE:**

---

**TODAS LAS MUESTRAS DE GRIFERIA DE BAÑOS, AZULEJOS, REVESTIMIENTOS, ETC ESTARÁN VISIBLES CUANDO COMIENCEN LAS OBRAS PARA SU ELECCIÓN.**

**LAS IMÁGENES Y PLANOS ESTÁN SUJETOS A POSIBLES CAMBIOS Y MODIFICACIONES DURANTE EL PROCESO DE EJECUCIÓN DEL EDIFICIO.**