

El Real de Alcalá

Alcalá de Henares

FERROCARRIL
Grupo Inmobiliario

Memoria de Calidades



CIMENTACION Y ESTRUCTURA

Cimentación formada por zapatas de hormigón de acuerdo con el estudio geotécnico de la parcela .

Contención perimetral del sótano mediante pantalla de pilotes gunitados y pantalla continua y trasdosados para formación de cámara bufa para evitar filtraciones de agua al interior.

Estructura de hormigón armado formada por pórticos de hormigón armado, forjados unidireccionales de viguetas in situ y bovedillas de hormigón.

Pilares metálicos en áticos.



FACHADAS

Fachadas en combinación de paneles prefabricados de hormigón y revestimiento tipo SATE, en combinación de varios colores. En todos los casos el aislamiento se coloca en el exterior evitando puentes térmicos y reduciendo la demanda energética.

Barandillas de vidrio de seguridad colocado para garantizar tanto la iluminación de las terrazas como la privacidad de las mismas.

Petos de terrazas y áticos con acabados de SATE guardando en todo momento la armonía de la fachada.



DISTRIBUCIÓN INTERIOR

Separación de viviendas entre sí con tabique de ladrillo hueco doble guarnecido yeso laminado y trasdosado por ambas caras con panel de cartón yeso con placa sencilla de 15mm y aislamiento termoacústico de lana de roca en su interior.

Separación de viviendas con zonas comunes con tabique de ladrillo tosco guarnecido con yeso negro y trasdosado con panel de yeso laminado con placa sencilla de 15mm y aislamiento termoacustico de lana de roca en su interior por el lado de la vivienda y guarnecido y enlucido de yeso por la zona común.

Toda la tabiquería interior de la vivienda se realiza mediante tabiquería "seca" de yeso laminado con placa sencilla de 15mm y aislamiento termoacústico de fibra de vidrio en su interior. Toda la perfilería de la tabiquería se realizará con canal de 70mm o 46mm en función de las instalaciones que lleven en su interior.

En todos los cuartos húmedos se colocará una placa hidrófuga que garantice su comportamiento ante la humedad.

Falso techo de yeso laminado con aislamiento acústico de lana de roca en techos de cocinas y baños para evitar ruidos de las instalaciones de la vivienda superior. En cocinas y baños donde se vayan a instalar las máquinas de aire acondicionado se colocarán trampillas accesibles para garantizar el mantenimiento de la preinstalación.

En resto de vivienda techo de yeso guarnecido y enlucido.

En terrazas y tendaderos falsos techos de lamas de aluminio lacados en color o de SATE a elegir por la DF.



REVESTIMIENTOS INTERIORES

Cocinas y baños con pavimento de gres porcelánico marca Saloni a elegir entre varios modelos, colocado sobre solera con adhesivo, lo que garantiza una mayor planeidad de los mismos.

En el resto de la vivienda, tarima sobre lámina aislante con tabla ancha de la marca Pergo, a elegir entre varios acabados de madera sobre lámina con rodapié a juego con la opción de carpintería de madera interior de la vivienda que cada propietario haya elegido.

En paredes de cocinas y baños, azulejo porcelánico de primera calidad de la marca Saloni, fijado a la placa de cartón yeso con adhesivo, jugando con distintos acabados en paños completos de las estancias.

Bajo todas las viviendas aislamiento al ruido de impacto.

En terrazas de viviendas, pavimento porcelánico pegado sobre solera nivelante totalmente impermeabilizada con doble capa de impermeabilización asfáltica.

Paredes de vivienda pintadas con pintura plástica lisa a elegir entre tres colores por el futuro comprador de la vivienda.

En todos los casos los techos irán pintados con pintura plástica en color blanco.



CARPINTERIA EXTERIOR

Carpintería de aluminio lacado en color a elegir por la DF, con rotura de puente térmico, sistema monoblock con apertura oscilobatiente en ventanas de dormitorios, apertura corredera, en salones y abatible en cocinas como criterio general.

Persianas en todos los huecos de las viviendas excepto en tendederos, baños y cocinas de lamas de aluminio lacados en el mismo color que la carpintería, con aislamiento inyectado térmico acústico en el interior de las mismas.

Acristalamiento en toda la vivienda mediante doble acristalamiento 6/12/4 con lunas interiores bajo emisivas para garantizar una mayor eficiencia energética.

En huecos de ventana donde se puedan producir roturas por riesgo de impacto, se colocarán vidrios de seguridad con doble acristalamiento y doble lámina de butiral intermedia, limitando así el riesgo de corte sobre el usuario, así como la posible caída del vidrio tras su rotura.

En baños y tendederos doble acristalamiento traslúcido para garantizar una mayor privacidad en el caso de los baños y evitar la vista del tendedero desde el interior de las cocinas.



CARPINTERIA INTERIOR

Puerta blindada de entrada a vivienda, panelable con diferentes tipos de paneles en función de la carpintería elegida por el cliente, cerradura multipunto de alta seguridad. Toda la puerta irá recibida a estructura de acero auxiliar para evitar su vuelco en posibles robos.

La cerradura irá maestreada con el resto de las cerraduras de la promoción, así como de los anejos que pertenezcan a cada una de las viviendas, consiguiendo que con única llave cada vecino pueda acceder a todas las zonas comunes y privativas de la promoción.

Puertas interiores de vivienda, semihueca con entrecalles horizontales, en madera de roble o lacadas en color blanco a elección de los futuros compradores de la vivienda. Todos los accesorios de las puertas serán cromados contando los baños y con condenas, con sistema desbloqueante desde el exterior para evitar atrapamientos. Sistema de ventilación integrado entre el precerco y el cerco de las puertas para garantizar el paso del aire sin resultar antiestético a la vista.

Las puertas abatibles cuentan con junta fónica en el cerco lo que hace que se consiga un cierre mucho más estanco.

Las puertas correderas se colocarán mediante sistema de casoneto integrado en el tabique de modo que queden embebidas en los mismos.

Armarios empotrados con puertas correderas con entrecalles horizontales, acabadas en madera de roble o lacadas en color blanco a elección de los futuros propietarios de la vivienda, chapados interiormente con melanina, balda maletero y barra de colgar. Vestidores con balda y maletero, pintados en el mismo color que el elegido para el resto de la vivienda.



SANITARIOS

Conjunto de lavabos sobre mueble en todos los baños de la vivienda, adaptándose a las medidas de los mismos. Todos los muebles contarán con cierre progresivo y extracción total.

Inodoros y bides de porcelana vitrificada de la marca NOKEN de Porcelanosa. Todos los inodoros cuentan con un sistema de doble descarga ECO, que posibilitan el ahorro de hasta el 25% de agua frente a los sistemas convencionales. Adicionalmente, los inodoros cuentan con un sistema de asiento fácilmente desmontables que están equipados además con unos cartuchos especiales que permiten el cierre suave y silencioso de la tapa.

Este sistema de cierre ralentizado conocido como "soft-close", evita el molesto ruido producido con la caída repentina de la tapa, maximizando así la seguridad y confort en el cuarto de baño.

Las bañeras y duchas serán acrílicas de la marca NOKEN de Porcelanosa.

Grifería monomando en todos los baños de la vivienda de la marca NOKEN de Porcelanosa. Las griferías de Porcelanosa cuenta con un sistema ECO con aireador que reduce de 12 a 5 l/min el consumo de agua. Con su sistema ECO-STAR, en la posición central del monomando solo entra agua fría, evitando el uso continuo de calentadores y reduciendo el consumo energético y las emisiones de CO2. Todas las griferías de Noken están protegidas por una doble capa de níquel y cromo.



SANEAMIENTO Y FONTANERÍA

Todas las bajantes de la vivienda serán de PVC insonorizadas. Los tramos horizontales que discurran por espacios vivideros irán aislados acústicamente mediante Fonodan, con los que se pretende una insonorización total de las instalaciones que siempre resultan tan molestas.

Llaves de corte accesibles en zonas de entrada a la vivienda, así como en baños y aseos. Todas las terrazas de las viviendas cuentan con un grifo con llave de corte independiente para garantizar su vaciado en temporadas invernales que eviten su congelación.

Instalación de tomas bitérmicas en lavadora y lavavajillas.

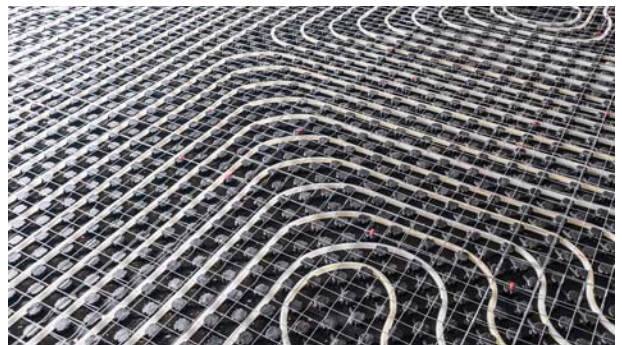


CLIMATIZACIÓN

Producción individual de calefacción y ACS mediante caldera de condensación de gas natural de alta eficiencia adaptada a la potencia requerida para cada tipología de vivienda.

El sistema de agua caliente, se apoya con la instalación de paneles solares en la cubierta.

Sistema de calefacción mediante radiadores de aluminio con llaves termostáticas y termostato regulable en salón. En baños radiador toallero.



ELECTRICIDAD Y TELEFONÍA

Electrificación de la vivienda en grado básico cumpliendo el REBT.

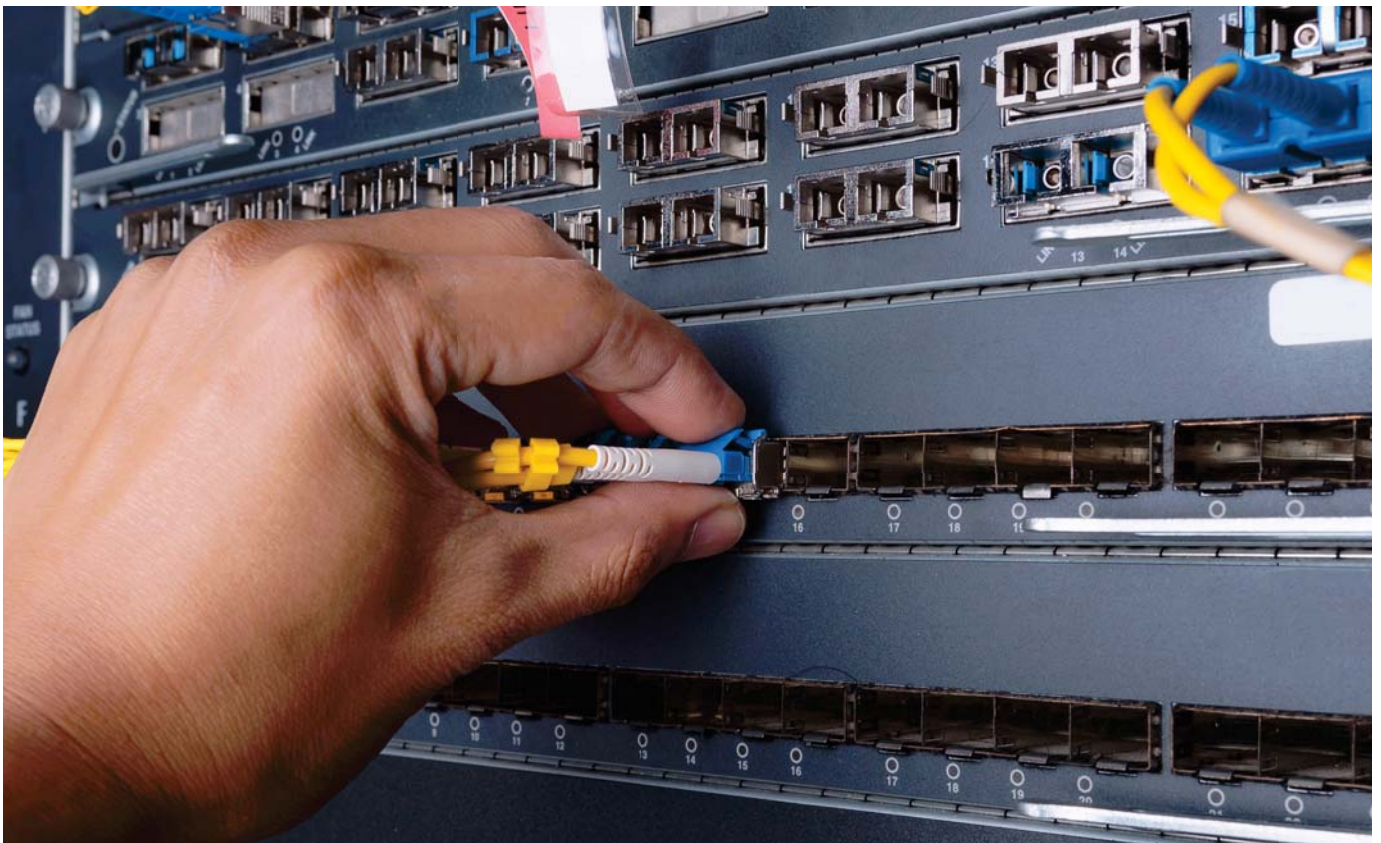
Mecanismos de vivienda de marca Simon 27 Play , marca de elevadas prestaciones en cuanto a calidad y diseño.

Instalación de video portero digital en la vivienda conectada tanto al portal y la cancela exterior de la promoción.

Cuadro de Telecomunicaciones cumpliendo la normativa actual en la que se puede dotar a la vivienda de todas las novedades tecnológicas, al contar con cableado por fibra óptica.

Todas las estancias vivideras cuentan con toma de antena para la instalación de televisión y tomas RJ45 que permiten tanto la transmisión de datos como de voz (telefonía) o la instalación de un Smart TV.

El salón, el dormitorio principal y la cocina, cuentan además con salida de banda ancha mediante cable coaxial que permite el acceso a televisión por cable, pudiendo proporcionar desde el cuadro de telecomunicaciones además de acceso a telefonía e internet.



VENTILACIÓN MECÁNICA VIVIENDAS

Sistema individualizado en cada una de las viviendas con maquinaria colocada en el falso techo de la vivienda con lo que se consigue un consumo responsable y sobre todo un mínimo nivel sonoro. Sistema de microventilación y bocas de expulsión en falsos techos de cocina y baños.



AMUEBLAMIENTO

Cocinas amuebladas con muebles altos y bajos con encimera de piedra o de compact y electrodomésticos incluidos (fregadero, campana, vitrocerámica, horno y microondas). Las cocinas podrán elegirse entre varios modelos, en sus acabados, respetando en todo caso las tomas instaladas en la cocina.



GARAJES

Pavimento de hormigón pulido mecánicamente con tratamiento de cuarzo superficial.

Preinstalación para recarga de vehículos en los garajes del edificio mediante canalización desde cada plaza al cuarto de contadores de cada uno de los portales de la promoción.

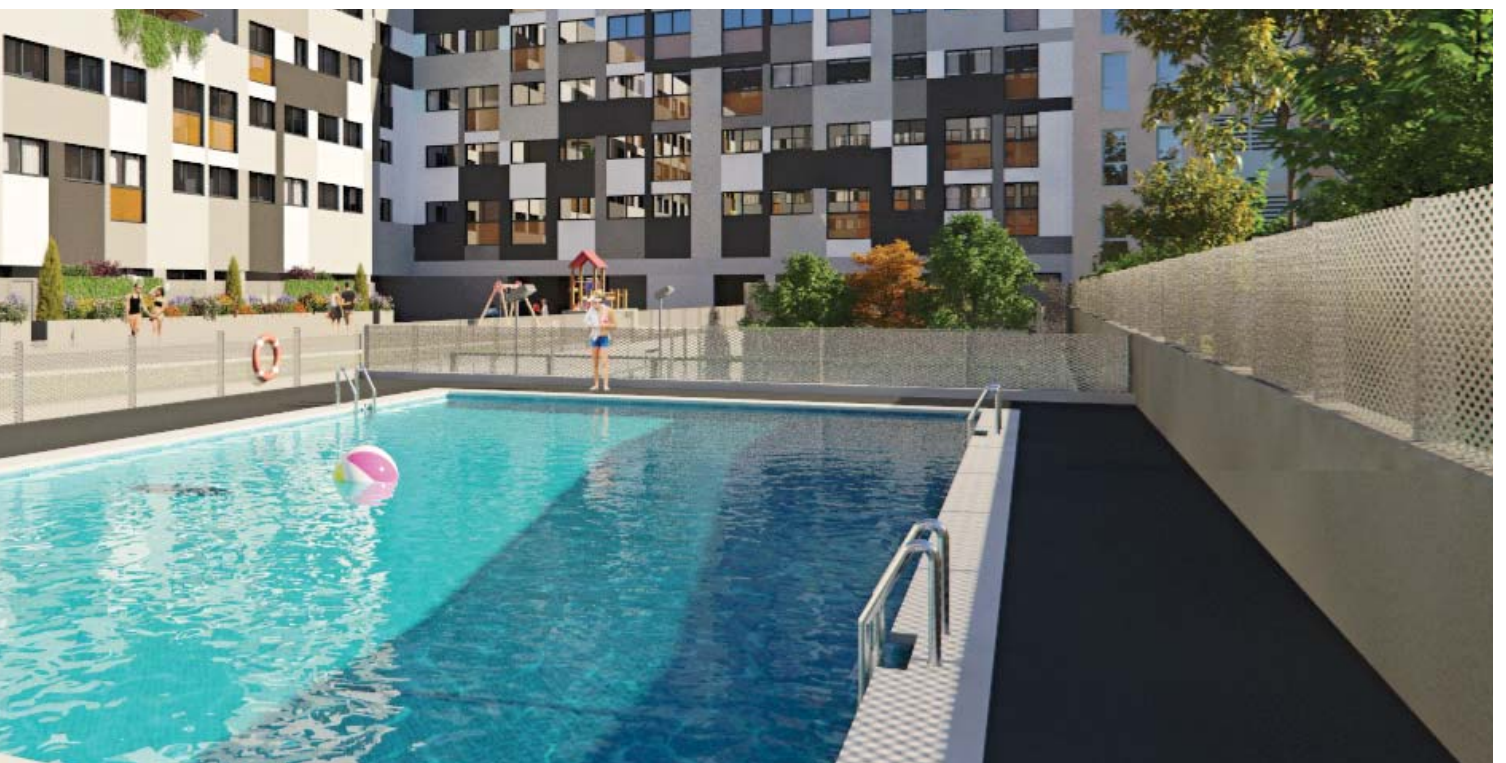
Puertas de acceso mediante puerta mecanizada con mando a distancia. Instalación de protección contra incendios y ventilación forzada del mismo con señalización de recorridos y sistemas de evacuación.



ZONAS COMUNES

- Conjunto residencial cerrado con garita de vigilancia para conserje en el acceso a la promoción.
- Conjunto de casilleros postales cumpliendo la normativa de correos cada uno de los portales.
- Ascensores de la marca ORONA para 6 u 8 personas, con placa, espejo y botonera en acero y solado en granito pulido, con puertas automáticas, detección de sobrecarga y acceso a los sótanos desde las viviendas.
- Portales de vivienda solado con gres porcelánico pintado con texturglass, con espejo y felpudo encastrado en el solado. Falsos techos de cartón yeso con candilejas perimetrales para colocación de la iluminación.
- Descansillos de viviendas solados con gres porcelánico pintados con pintura texturglass.
- Escaleras de portales soladas con piedra artificial y barandillas con entrepaños metálicos.
- En todos los portales y descansillos se instalarán detectores de presencia temporizados para controlar el encendido de la iluminación consiguiendo un importante ahorro energético.
- Urbanización ajardinada con sistema de riego automático mediante aspersores y goteo.
- Instalación de piscina comunitaria con iluminación nocturna, acabado gresificado en colores claros con pediluvio, duchas y escaleras según normativa. Zona de solárium con pavimento porcelánico, imitación madera alrededor de la misma y aseos y vestuarios según normativa.
- Zonas de juegos infantiles equipadas con suelo de caucho.
- Aparcamiento de bicicletas junto a la zona de control de acceso.
- Iluminación exterior de urbanización mediante balizas y focos empotrados conectados a un interruptor crepuscular regulable que controle el encendido y apagado de los mismos en función del nivel de luminosidad del exterior, consiguiendo un consumo regulado.







El Real de Alcalá

Alcalá de Henares

FERROCARRIL
Grupo Inmobiliario

91 661 67 67
651 61 05 62

Este documento (tanto su parte gráfica como los datos referidos a superficies) tiene carácter meramente orientativo, sin perjuicio de la información más exacta contenida en la documentación técnica del edificio. Todo el mobiliario que se muestra en los planos, incluido el de la cocina, se ha incluido a efectos meramente orientativos y decorativos. Los datos referidos a superficies, distribución y linderos son aproximados y pueden sufrir variaciones como consecuencia de exigencias comerciales, jurídicas técnicas o de ejecución de proyecto.

comercial@grupoferrocarril.com
www.grupoferrocarril.com