

El Real de Tempranales

San Sebastián de los Reyes

FERROCARRIL
Grupo Inmobiliario

Memoria de Calidades



CIMENTACION Y ESTRUCTURA

Cimentación formada por pilotes y encepados de acuerdo con el estudio geotécnico de la parcela que obliga a una cimentación profunda del edificio.

Contención perimetral del sótano mediante pantalla de pilotes gunitados 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 combinando piedra natural y revestimiento tipo SATE. En todos los casos el aislamiento se coloca en el exterior evitando puentes térmicos y reduciendo la demanda energética.

Piedra Oro de J. Bernados combinada con acabado SATE en blanco, consiguiendo una imagen de gran elegancia, sobre fábrica de ½ pie de ladrillo tosco enfoscado en su cara exterior para evitar filtraciones al interior. Todas las fachadas irán trasdosadas en su interior mediante panel de cartón yeso con doble placa y aislamiento termoacústico de lana de roca en su interior, consiguiendo una doble capa de aislamiento en todas las fachadas exteriores de la vivienda.

Cerramientos de tendederos con piedra natural jugando con los acabados de la fachada.

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

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



DISTRIBUCIÓN INTERIOR

Separación de viviendas entre si con tabique de $\frac{1}{2}$ pie de ladrillo hueco doble guarnecido con yeso negro y trasdosado por ambas caras con panel de cartón yeso con doble placa y aislamiento termoacústico de lana de roca en su interior.

Separación de viviendas con zonas comunes con tabique de $\frac{1}{2}$ pie de ladrillo tosco guarnecido con yeso negro y trasdosado con panel de cartón yeso con doble placa y aislamiento termoacústico 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 cartón yeso con doble placa y aislamiento termoacústico de fibra de vidrio en su interior. Toda la perfilería de la tabiquería se realizará con canal de 70 mm en vez de 46 mm lo que garantiza un buen espesor de aislamiento.

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

Falso techo de cartón yeso en toda la vivienda, 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 instalen las máquinas de aire acondicionado se colocaran trampillas accesibles para garantizar el mantenimiento de las instalaciones.

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



REVESTIMIENTOS INTERIORES

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

En el resto de la vivienda, tarima laminada con tabla ancha de la marca Porcelanosa a elegir entre varios acabados de madera, sobre lámina antiestática especial para suelo radiante, 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 gran formato rectificado de la marca Porcelanosa, fijado a la placa de cartón yeso con adhesivo hidrófugo, jugando con distintos acabados en paños completos de las estancias.

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 comparador de la vivienda. En todos los casos los techos irán pintados con pintura en color blanco con pintura plástica.



CARPINTERIA EXTERIOR

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

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

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.

Barandillas de viviendas de vidrio 10+10 con doble butiral de seguridad garantizando la estabilidad de las mismas, tanto por su resistencia a los empujes como por su riesgo de rotura.

Todas las viviendas de planta baja contarán con rejas metálicas fijas o abatibles en los huecos de ventanas y puertas de salida al jardín.



CARPINTERIA INTERIOR

Puerta acorazada de entrada a vivienda con marco y premarco metálico, hoja compuesta por estructura de acero soldada y reforzada, panelable con diferentes tipos de paneles en función de la carpintería elegida por el cliente, cerradura multipunto de alta seguridad de 5 puntos de bulones. 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 macizas con entrecalles horizontales, consiguiendo un mayor aislamiento acústico, acabadas en madera de Haya 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 el dormitorio principal con condenas, con sistema desbloqueante desde el exterior para evitar atrapamientos. Sistema de ventilación integrado entre el precerco y el cerco de la 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 abatibles macizas con entrecalles horizontales, acabadas en madera de Haya o lacadas en color blanco a elección de los futuros compradores de la vivienda, chapados interiormente con melanina, balda maletero y barra de colgar. Vestidores con balda y barra de colgar, 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. En baño secundario se colocará mueble con lavabo de un seno y en principal, lavabo con doble seno en aquellos que la dimensión del mismo lo permita. Todos los muebles contarán con cierre progresivo y extracción total.

Inodoros y bides de porcelana vitrificada de la marca NOKEN de Porcelanosa, diferenciando varios modelos en función del baño de la vivienda. 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, diferenciando varios modelos en función del baño de la vivienda. Las griferías de Porcelanosa cuentan con un sistema ECO con aireador que reduce de 12 a 5 l/min el consumo de agua. Con su sistema ECO-STARD, 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.

En el baño principal, la grifería de la ducha será termostática.



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.

Toma de agua extra en la cocina para la posible instalación de frigorífico americano.



CLIMATIZACIÓN

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

En viviendas grandes, sistema de retorno de agua caliente sanitaria para garantizar una rápida llegada del agua caliente al último punto de suministro.

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

Sistema de calefacción mediante distribución por suelo radiante, con agua a baja temperatura, mediante tuberías de polietileno reticulado con barrera antidifusión de oxígeno para garantizar su mantenimiento evitando la formación de lodos. El sistema cuenta con termostatos digitales independientes en cada una de las estancias para la regulación de la temperatura en cada una de ellas, consiguiendo un mayor ahorro energético al calentar cada estancia a las necesidades del momento.

Instalación completa de aire acondicionado en salón y dormitorios mediante sistema por conductos y bomba frío/calor, con máquina exterior situada en la cubierta e interior en uno de los baños secundarios de la vivienda, con rejillas regulables en cada una de las estancias.



ELECTRICIDAD Y TELEFONÍA

Electrificación de la vivienda en grado elevado cumpliendo el REBT, para poder contratar hasta un máximo de 9,2 Kw sin realizar modificaciones en su vivienda.

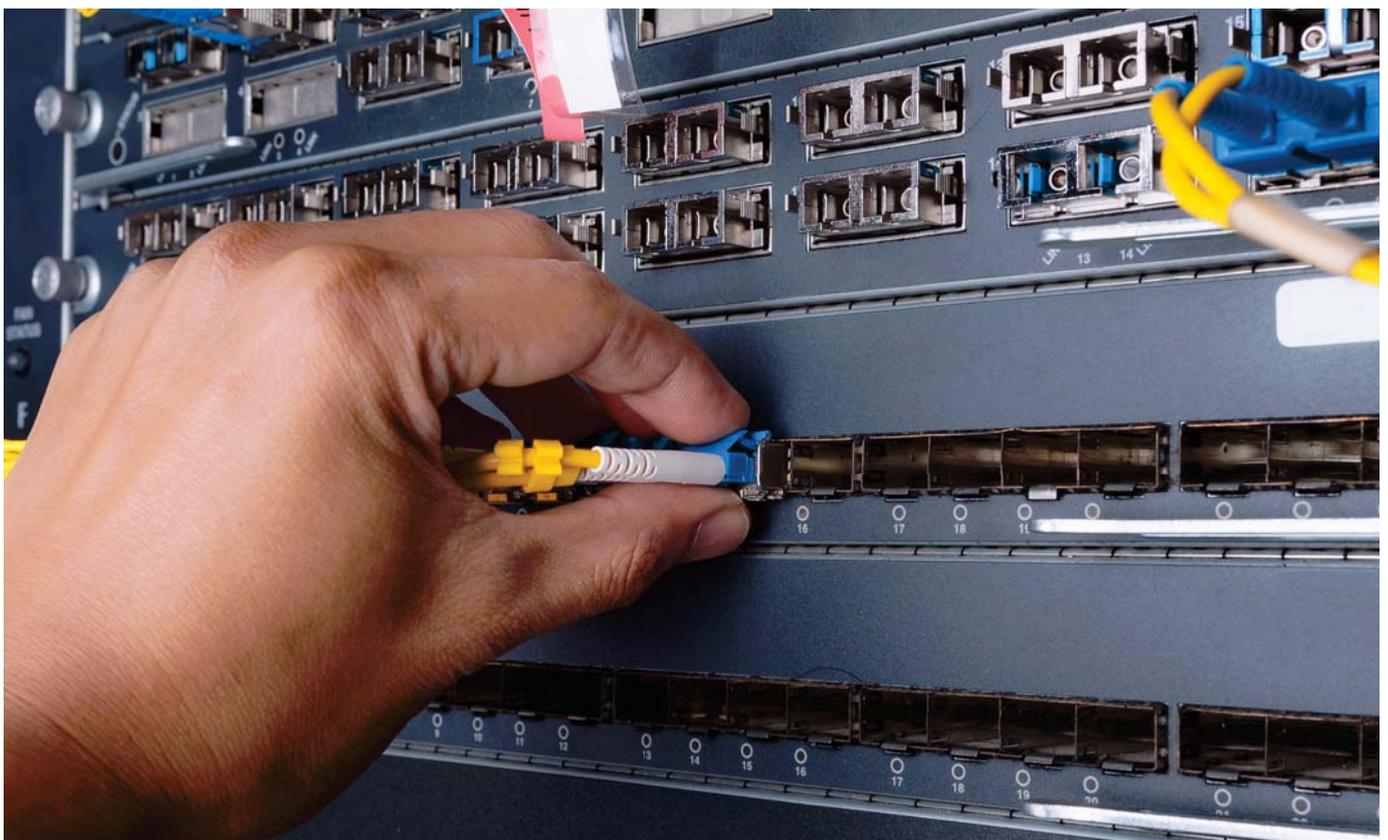
Mecanismos de vivienda de marca JUNG, marca de elevadas prestaciones en cuanto a calidad y diseño.

Instalación de video portero digital en la vivienda conectada tanto al portal y la cancela exterior de la promoción, como con el cuarto de control, conserjería.

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 RJ 45 que permiten tanto la transmisión de datos como de voz (telefonía) o la instalación de un Smart TV.

El salón, el dormitorios 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 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. Las bocas de admisión se colocarán en ventanas de salones y dormitorios y las 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, grifo, placa, campana, horno y microondas). Las cocinas podrán elegirse entre varios modelos, tanto en sus acabados como en sus distribuciones siempre respetando las instalaciones establecidas en cada tipología de vivienda.



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.

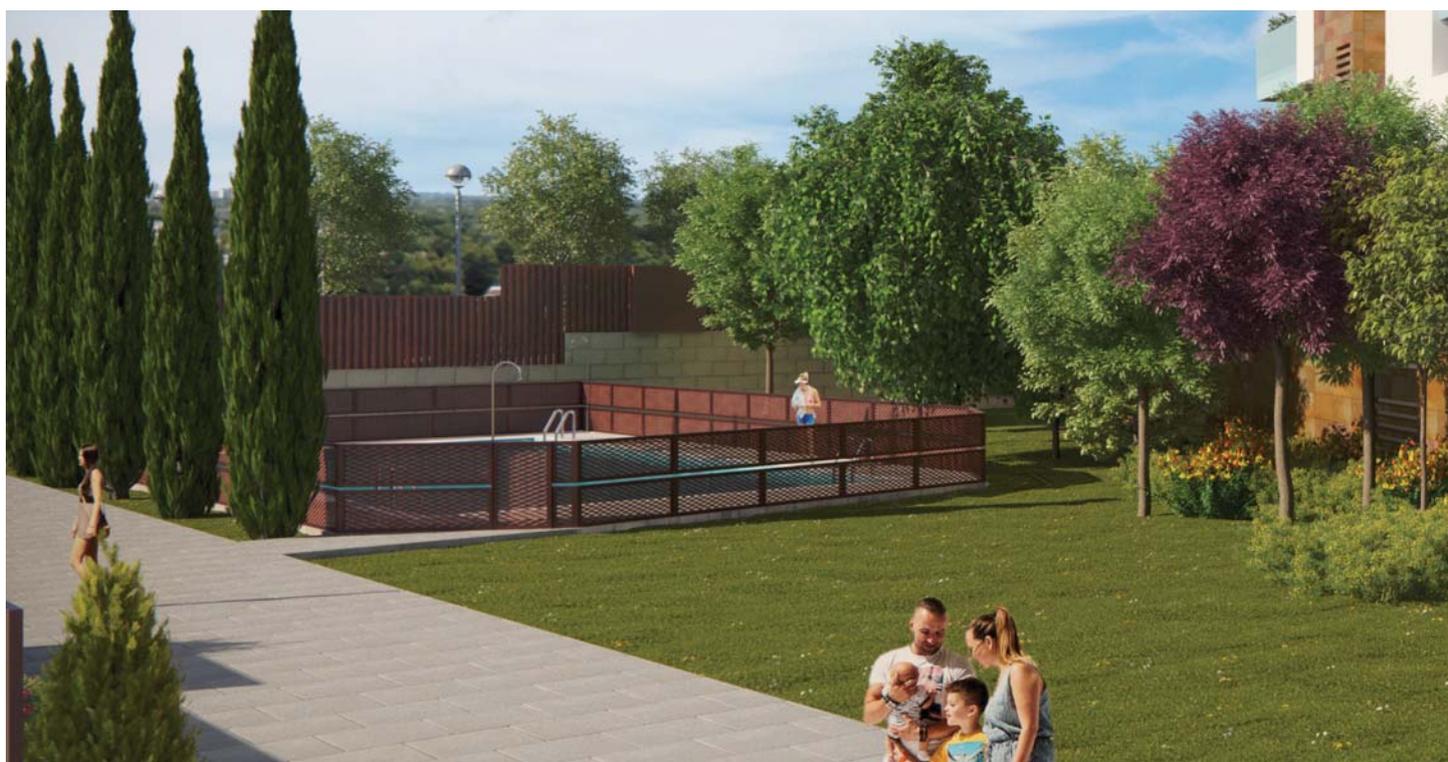
Puertas de acceso tanto al garaje como a la rampa de acceso mediante puerta mecanizada con mando a distancia.

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 y conserje en la entrada de la promoción.
- Gimnasio, cuarto de Comunidad y cuarto del Consejería dotados con instalación de bomba de calor para garantizar la temperatura de confort en cualquier época del año.
- Gimnasio equipado con maquinaria de 1ª calidad y espejo.
- Conjunto de casilleros postales cumpliendo la normativa de correos en cada uno de los portales.
- Ascensores de la marca ORONA para 6 personas con acabado de cabina en LINO, con placa, espejo y botonera en acero y solado en granito pulido, con puertas automáticas, detección de sobrecarga y conexión telefónica. Todos ellos contarán con sistema de seguridad para acceso a los sótanos desde las viviendas.
- Portales de vivienda con entrepaños de piedra natural a juego con la fachada con solado de gres porcelánico, 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 gres porcelánico a juego con los portales y descansillos y barandillas con entrepaños de vidrio.
- En todas las 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, mediante proyecto específico de jardinería adecuando al máximo las especies para conseguir el mínimo mantenimiento del jardín.
- Instalación de piscina comunitaria con cloración salina e 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.
- Instalación de pista de paddle de cristal con iluminación nocturna.
- Zonas de juegos infantiles equipadas con suelo de caucho.
- Aparcamiento de bicicletas junto a la zona de control de acceso.
- Aseos comunitarios cumpliendo normativa de accesibilidad para dar servicio a todos los servicios comunes de la urbanización.
- 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.
- Sistema de video-vigilancia en el perímetro de la parcela y entrada peatonal y de vehículos conectada a central de alarma situada en el control de acceso.





El Real de Tempranales

San Sebastián de los Reyes

FERROCARRIL

Grupo Inmobiliario

91 661 67 67

608 58 08 52

comercial@grupoferrocarril.com

www.grupoferrocarril.com

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.