

MEMORIA DE CALIDADES

QUERCUS

DE LAS ROZAS



NAIZ HOMES





Índice

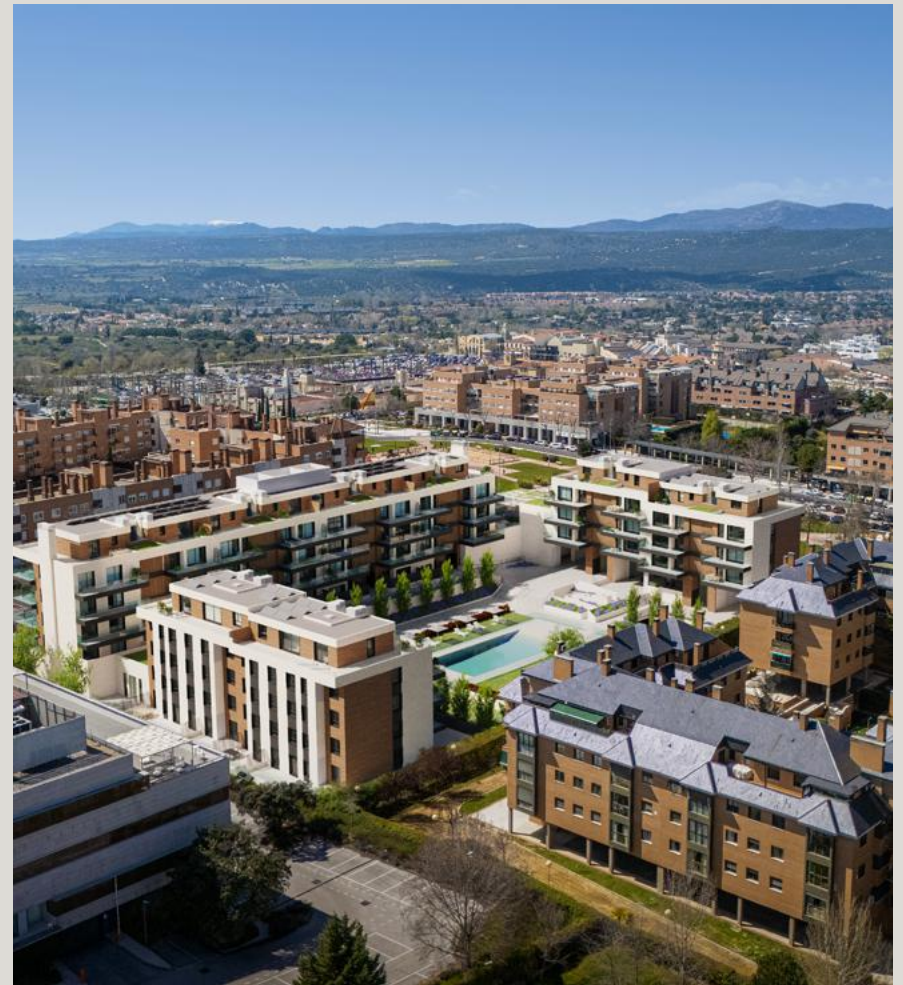
Los cimientos de excelencia: el edificio	Pág. 04
Donde el ocio cobra vida: zonas comunes	Pág. 06
Diseño al servicio del hogar: interiores	Pág. 08
El arte de construir con maestría: instalaciones	Pág. 10
Una visión sostenible en esencia: eficiencia energética	Pág. 12
Resumen	Pág. 16



EL EDIFICIO

El edificio ha sido diseñado con una visión integral que fusiona solidez, innovación y confort. Cada elemento de su estructura y fachada ha sido cuidadosamente pensado para crear un espacio que no solo cumple con los más altos estándares de calidad, sino que también invita a disfrutar de un entorno moderno y eficiente. La solidez de los materiales, combinada con un diseño de vanguardia, ofrece una experiencia de vida única, donde la funcionalidad y la estética se encuentran en perfecto equilibrio.

Cada rincón del edificio ha sido creado para proporcionar a los residentes una sensación de seguridad y bienestar, con zonas comunes pensadas para el disfrute colectivo. Sumérgete en un nuevo estilo de vida.





CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La contención perimetral se realizará mediante muros de hormigón armado, y la cimentación mediante zapatas de hormigón armado, en base a las especificaciones del estudio geotécnico.

La estructura de todas las plantas se realizará con pilares y forjados de hormigón armado mediante losas completas, aportando mejor comportamiento térmico y acústico, sobre el resto de los forjados tradicionales.



SÓTANO Y GARAJE

La promoción contará con tres puertas: una cancela exterior abatible y dos puertas de garaje interior para acceso a cada uno de los niveles, con apertura automática con mando a distancia.

El garaje estará acabado en hormigón pulido, los núcleos de comunicación y pilares se revestirán con pintura plástica en color.

Contará con instalación de detección, extracción, protección contra incendios y electricidad.

Los garajes contarán con preinstalación para recarga de vehículos eléctricos según normativa.



FACHADA Y CUBIERTA

El revestimiento exterior se conforma por una fachada ventilada ejecutada con piezas cerámicas de gran formato, en color piedra, imitación madera y/o similar, sobre una estructura portante de aluminio, y paneles de composite, donde el aislamiento discurre continuo sobre el cerramiento del edificio, realizado a base de ladrillo cerámico. Al interior, se dispondrá de un trasdosado compuesto por perfilera de acero galvanizado y placa de yeso laminado, con aislamiento térmico de lana mineral.

La cubierta del edificio, con uso exclusivo para mantenimiento, se compone de doble lámina asfáltica protegida con lámina geotextil, aislamiento rígido de gran espesor, y acabado en grava seleccionada. Las terrazas se revisten con solado porcelánico antideslizante, en color piedra, en todas las viviendas. Las barandillas de protección serán de vidrio sin cerrajería y/o peto según proyecto técnico.

Las terrazas de las viviendas de planta baja combinan el solado porcelánico con césped natural y/o césped artificial en función de su ubicación y según proyecto técnico. Aquellas que cuenten con césped natural dispondrán de un sistema de riego. Por otro lado, el cerramiento de las viviendas en planta baja será metálico en toda su altura, o sobre muro de cerramiento ciego, en función de su ubicación según proyecto técnico.



CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior está compuesta por ventanas y puertas-ventanas de PVC bicolor, diseñadas para ofrecer un alto rendimiento climático. Dependiendo del proyecto técnico y la ficha comercial de cada vivienda, pueden ser abatibles, oscilobatientes y/o correderas en los salones. Además, las estancias dispondrán de persianas motorizadas de aluminio con aislamiento inyectado, según la tipología de la vivienda y el proyecto técnico. El acristalamiento será de doble vidrio, ajustado al cálculo de la demanda energética de cada caso.



ELEMENTOS COMUNES

Los portales se diseñan con solados cerámicos de gran formato, y paramentos verticales decorados con panelado de madera, papel decorativo, pintura plástica y/o espejo.

El solado de las escaleras y los rellanos de plantas, sobre rasante, discurrirán con los mismos acabados que en el portal, y las paredes se revestirán con pintura plástica.

Ascensores eléctricos, con alcance a todas las plantas, de la marca Otis, Orona, Thyssen o similar.

Iluminación tipo led en elementos comunes con sensores de movimiento para el encendido, lo que conlleva un gran ahorro en el consumo y la eficiencia energética.



ZONAS COMUNES

La urbanización, cerrada y diseñada para garantizar un mayor disfrute de sus zonas comunes, de más de 3.000 m², donde el cuidado paisajismo realza la belleza de sus espacios ajardinados. Con una cuidada planificación, se han integrado diversas zonas de ocio, pensadas para el encuentro y la interacción entre los residentes, ofreciendo actividades para todas las edades. Zonas de disfrute y bienestar que combinan diseño, calidad y confort, creando un delicado equilibrio para el disfrute y la convivencia.





PISCINA Y SOLÁRIUM

Una impresionante piscina desbordante que ocupa una superficie aproximada de 200 m² de lámina de agua, construida con materiales de alta calidad y diseñada con sistemas de cloración salina para un cuidado más natural y respetuoso con el medio ambiente. Equipada con iluminación nocturna, permite disfrutar de un ambiente único a cualquier hora del día.

El acceso se realiza mediante elegantes gradas, mientras que una barandilla perimetral de vidrio, conforme a la normativa vigente, garantiza seguridad sin restar visibilidad ni estética al entorno.



ZONA INFANTIL

Un área exterior de juegos diseñada para el disfrute y seguridad de los más pequeños. Con pavimento de caucho continuo de alta calidad, que proporciona una superficie antideslizante y segura, la zona incluye una zona de juego polivalente.

Los materiales utilizados garantizan durabilidad y resistencia, mientras que el diseño ha sido pensado para fomentar la actividad física y la interacción social en un entorno seguro.



ZONAS DE CHILL OUT

Un chill out en planta primera que cuenta con un ambiente acogedor bajo una preciosa pérgola y equipado con mesas, sillas y sillones desde los que poder disfrutar de una vista panorámica de la sierra de Madrid. Está ubicado junto al club social, que tiene acceso con escalera y ascensor independiente.

Un chill out adicional amueblado en la zona de soportal del portal 1.



GIMNASIO

Un espacio totalmente climatizado y diseñado para ofrecer la mejor experiencia de entrenamiento. Equipado con materiales de alta calidad, el gimnasio cuenta con dos cintas de correr, dos bicicletas, una elíptica, dos bancos de ejercicios, mancuernas, espaldera y esterillas, asegurando un equipo de máximo rendimiento y durabilidad.

Este espacio ha sido cuidadosamente planificado para garantizar la comodidad, funcionalidad y un entorno óptimo para el ejercicio físico en unas instalaciones de máxima calidad, con un cerramiento acristalado practicable que duplica la superficie de uso.



CLUB SOCIAL

Totalmente climatizado, este club social está equipado con cómodas mesas y sillas, creando un ambiente acogedor para disfrutar de eventos, celebraciones o reuniones familiares.

Su versatilidad lo convierte en el lugar perfecto para disfrutar de eventos o reuniones en familia en un ambiente excepcional.

Este espacio tiene acceso mediante escalera y ascensor independiente.



GARITA DE CONSERJERÍA

Ubicada en el acceso principal de la urbanización, este espacio de trabajo está completamente climatizado para garantizar el confort de los conserjes durante todo el año.

Está diseñada para ofrecer un control eficiente de acceso y permite un monitoreo constante y una respuesta inmediata ante cualquier necesidad de la comunidad.



INTERIORES

Cada detalle del interior de la vivienda ha sido cuidadosamente seleccionado para ofrecer un equilibrio perfecto entre estética y funcionalidad. Los materiales empleados garantizan durabilidad, confort y un diseño atemporal que se adapta a cualquier estilo de vida. Cada estancia, con todos los detalles necesarios, ha sido concebida para garantizar privacidad y confort térmico y acústico asegurando el bienestar de los residentes.

Descubre la personalidad y la cualidad, moderna y eficiente, de cada uno de los espacios, integrados en un recorrido luminoso y acogedor. Disfruta del poder del diseño puesto al servicio del hogar.





REVESTIMIENTOS

El solado de toda la vivienda se realizarán con gres porcelánico imitación madera. El solado de cocina y baños se realizará con el mismo acabado que los suelos no húmedos.

Los baños se ejecutarán con revestimientos cerámicos de gran formato.

El rodapié será en color blanco a juego con la carpintería interior.

Las paredes y los techos se terminarán con pintura plástica lisa en color blanco y en cocinas contará con frente de encimera a juego con la encimera. Falso techo continuo con placa de yeso laminado, en todas las estancias, y registrable en aquellas zonas donde sea necesario por instalaciones.



CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de acceso a la vivienda blindada con cerradura de seguridad, acabado interior a juego con las puertas interiores.

Puertas interiores acabadas en blanco con franjas horizontales, goma de ajuste en el marco y cierre de seguridad en baños.

Armarios empotrados modulares con puertas lisas abatibles en color blanco, bisagras amortiguadas y acabado interior de tablero de melamina tipo textil con balda maletero y barra de colgar.



COCINA

Cocina completamente equipada con muebles altos y bajos, con frentes acabados en estratificado mate. Encimera y frente de encimera compactas de alta calidad con encastre para fregadero y placa. Los electrodomésticos serán de marca SIEMENS o similar:

- Frigorífico combi de libre instalación
- Placa de inducción
- Extractor con Iluminación LED
- Horno multifunción
- Microondas
- Lavavajillas integrado
- Lavadora libre instalación en tendederos, en función de cada tipología.



BAÑOS

El baño principal contará con lavabo doble, siempre que la tipología lo permita, equipado con mueble de baño con cajones extraíbles y grifería de lavabo monomando. El baño secundario y el aseo (si la tipología lo incluye), contará con lavabo mural de porcelana con sifón visto cromado, desagüe automático y grifería de lavabo monomando.

Inodoros compactos de porcelana, en blanco, con cisterna de doble descarga. Ducha extraplana de gran formato de resina y grifería de ducha termostática.



TABICUERÍA

La separación entre viviendas y zonas comunes se realizará mediante fábrica de ladrillo cerámico acústico, con guarnecido de yeso al exterior del vestíbulo de zona común. Al interior de la vivienda, se dispondrá de un trasdosado compuesto por perfilera de acero galvanizado y placa de yeso laminado, con aislamiento térmico de lana mineral.

La separación entre viviendas se realizará con ladrillo cerámico, guarnecido de yeso en sus dos caras, mejorando las prestaciones acústicas, y un trasdosado compuesto por perfilera de acero galvanizado y placa de yeso laminado, con aislamiento térmico de lana mineral, a ambos lados.

La tabiquería interior de las viviendas se realizará mediante sistema de tabique compuesto por perfilera de acero galvanizado, y doble placa de yeso laminado a ambos lados, con aislamiento térmico de lana mineral.

Al interior de los cuartos húmedos se utilizará una sola placa de yeso laminado hidrofuga para soporte de los revestimientos de acabado.



INSTALACIONES

Las instalaciones de esta promoción han sido concebidas para garantizar el máximo confort, eficiencia y funcionalidad. Cada sistema ha sido cuidadosamente seleccionado para ofrecer un equilibrio entre tecnología, sostenibilidad y bienestar, asegurando espacios preparados para el presente y el futuro. Un conjunto de soluciones innovadoras que elevan el estándar de habitabilidad.





ELECTRICIDAD, TELEFONÍA Y TV

La instalación interior de la vivienda cumple con el REBT y se caracteriza por un grado de electrificación elevado. Los mecanismos eléctricos son de marcas como Niessen, Efapel o similares en color blanco. Las telecomunicaciones se resuelven con una antena colectiva para TDT, FM y parabólica, con tomas de TV y teléfono en el salón-comedor, cocina y dormitorios.

Además, se incluye video portero electrónico para mayor seguridad, y todas las terrazas cuentan con tomas de fuerza y agua.



ACS/CLIMATIZACIÓN

El ACS y la climatización se realiza mediante un sistema de aerotermia centralizado, altamente eficiente, que utiliza la energía del aire exterior, asegurando un bajo consumo y una mayor eficiencia energética en el conjunto de la instalación.

La climatización se realiza a base de suelo radiante-refrescante, mediante tubería de polietileno sobre planchas de aislamiento mejorado, funcionando de manera inercial y homogénea en todas las estancias, con termostatos individuales para su regulación en las estancias de salón y dormitorios.

Las viviendas cuentan con contadores individuales para cada servicio, en los espacios comunes.



SANEAMIENTO

El sistema de saneamiento está compuesto por una red horizontal y vertical de tuberías de PVC insonorizado, especialmente diseñado para minimizar el impacto acústico en las zonas de viviendas.

Este material de alta calidad asegura una conducción eficiente y duradera, mientras que su capacidad de insonorización contribuye al confort y bienestar de los residentes, evitando ruidos molestos y garantizando un entorno tranquilo y libre de interferencias sonoras.



PANELES SOLARES FOTOVOLTAICOS

La promoción está equipada con paneles solares fotovoltaicos en la cubierta, destinados a cubrir parte de la demanda energética del sistema de calefacción centralizado. Este sistema contribuye significativamente al ahorro energético, reduciendo el consumo eléctrico y favoreciendo un entorno más sostenible.

Además, permite a los residentes disfrutar de un mayor confort, al tiempo que optimiza los recursos energéticos y promueve la eficiencia energética del edificio.



VENTILACIÓN

Las viviendas cuentan con un sistema de ventilación mecánico individual que asegura la renovación constante del aire en cada estancia. Este sistema contribuye a mantener el aire limpio, evitando la acumulación de humedad y mejorando la calidad del entorno interior.

Además, la cocina está equipada con un conducto de ventilación independiente para la extracción de humos, lo que proporciona una adecuada evacuación de olores y vapores, mejorando la funcionalidad y comodidad del espacio.





CLASIFICACIÓN A

Este proyecto ha sido concebido desde un enfoque sostenible, en armonía con el entorno y con el objetivo de reducir el impacto ambiental sin comprometer el confort y una estética cuidada. Gracias a la integración de diversas soluciones sostenibles, alcanza la calificación energética A, garantizando viviendas más eficientes, responsables y preparadas para el futuro.

La calificación energética letra A es la clasificación más alta que un edificio puede obtener en términos de eficiencia energética. Esta calificación indica que la vivienda está diseñada para maximizar el aprovechamiento de recursos renovables y minimizar las emisiones de CO₂.

- **Electrodomésticos de bajo consumo**

Cocina completamente amueblada y equipada con electrodomésticos de bajo consumo: frigorífico combi, placa de inducción, campana extractora, horno multifunción, microondas, lavavajillas integrado y lavadora ubicada en tendedero.

- **Sistema de aerotermia**

La aerotermia centralizada es el sistema principal de producción de calefacción y agua caliente sanitaria de manera eficiente, una tecnología que aprovecha la energía contenida en el aire exterior. Reduciendo el consumo de energía al aprovechar una fuente renovable y sin coste, el aire.

- **Fachada ventilada**

La fachada cuenta con una segunda piel y una cámara de aire permitiendo que este circule entre el revestimiento y la pared, favoreciendo su constante renovación y contribuyendo al

aislamiento térmico y acústico del edificio, evitando la formación de condensaciones sobre la cara interior de la pared.

- **Carpintería exterior**

Las carpinterías de PVC con doble acristalamiento y cámara de aire, junto con vidrio bajo emisivo, son una solución avanzada para mejorar la eficiencia energética. El aire en su interior actúa como aislante térmico y acústico, mientras que el vidrio bajo emisivo reduce la pérdida de calor sin afectar la entrada de luz natural y sin perder eficiencia.

- **Paneles fotovoltaicos**

Los paneles fotovoltaicos son sistemas que convierten la energía solar en electricidad, la cual se utiliza para alimentar el sistema de calefacción de la vivienda. Aprovechando una fuente de energía renovable como el sol, estos paneles generan la electricidad necesaria para la calefacción.

- **Sistema de ventilación mecánico**

Las viviendas disponen de un sistema de ventilación mecánico individual que mantiene un aire renovado y limpio en cada estancia, aportando un gran confort a los usuarios. Este sistema permite una renovación constante del aire en cada vivienda, asegurando que se mantenga una calidad óptima del ambiente interior sin necesidad de abrir las ventanas.

- **Iluminador LED**

Las zonas comunes de la promoción contarán con iluminación LED ofreciendo una alternativa ecológica y económica frente a las bombillas tradicionales, una iluminación más eficiente y duradera,

que contribuye a la reducción de las emisiones de CO₂ y al cuidado del medio ambiente.

- **Suelo radiante y refrescante**

El suelo radiante y refrescante es un sistema de climatización que, mediante una red de tuberías bajo el pavimento para la circulación de agua fría o caliente, regula la temperatura interior de los espacios. En invierno transmite el calor de forma uniforme y en verano, absorbe el calor del ambiente ofreciendo una sensación de frescor. Este método es eficiente energéticamente, proporciona un confort térmico elevado sin corrientes de aire ni ruido y permite un diseño interior más libre al eliminar radiadores u otros emisores visibles.





CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Muros y zapatas de hormigón armado según estudio geotécnico. Estructura con losas de hormigón armado para mejor aislamiento térmico y acústico.



CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior de PVC bicolor con doble acristalamiento y persianas motorizadas. Tipologías y aperturas según proyecto técnico y demanda energética.



FACHADA Y CUBIERTA

Fachada ventilada con piezas cerámicas sobre estructura de aluminio y aislamiento continuo. Cubierta con doble lámina asfáltica, aislamiento rígido y acabado en grava.



ZONAS COMUNES

Fachada ventilada con piezas cerámicas sobre estructura de aluminio y aislamiento continuo. Cubierta con doble lámina asfáltica, aislamiento rígido y acabado en grava.



SÓTANO Y GARAJE

Cancela exterior abatible y dos puertas de garaje interior para acceso a cada uno de los niveles, con apertura automática con mando a distancia. Suelo de hormigón pulido, preinstalación para recarga de vehículos eléctricos y sistemas de seguridad según normativa.



REVESTIMIENTOS

Suelos de gres porcelánico imitación madera en toda la vivienda. Paredes con pintura plástica blanca y falsos techos de yeso laminado.



ELEMENTOS COMUNES

Portales con solado cerámico y acabados en madera, pintura o espejo. Ascensores eléctricos y luces LED con sensores de movimiento para eficiencia energética.



COCINA

Equipada con muebles altos y bajos en acabado mate, encimera compacta y electrodomésticos Siemens o similar, incluyendo lavavajillas y lavadora según tipología.



TABIQUERÍA

Separación entre viviendas con ladrillo cerámico acústico y trasdosado con aislamiento de lana mineral. Tabiques interiores de doble placa de yeso laminado.



SANEAMIENTO

Red de tuberías de PVC insonorizado para minimizar ruidos y mejorar el confort acústico en las viviendas.



CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de acceso blindada, puertas blancas con franjas horizontales y armarios empotrados con interiores en melamina textil, bisagras amortiguadas y barra de colgar.



VENTILACIÓN

Sistema mecánico individual para renovación de aire y conducto de extracción independiente en cocina para evacuación de humos.



BAÑOS

Baño principal con lavabo sencillo o doble según tipología, con mueble de baño con cajones. Baño secundario y aseo con lavabo mural de porcelana. Grifería de lavabos monomando. Inodoros compactos de porcelana en blanco, con cisterna de doble descarga. Ducha extraplana de gran formato de resina y grifería de ducha termostática.



PANELES SOLARES FOTOVOLTAICOS

Instalación en cubierta para reducir el consumo eléctrico del sistema de calefacción centralizado y mejorar la eficiencia energética.



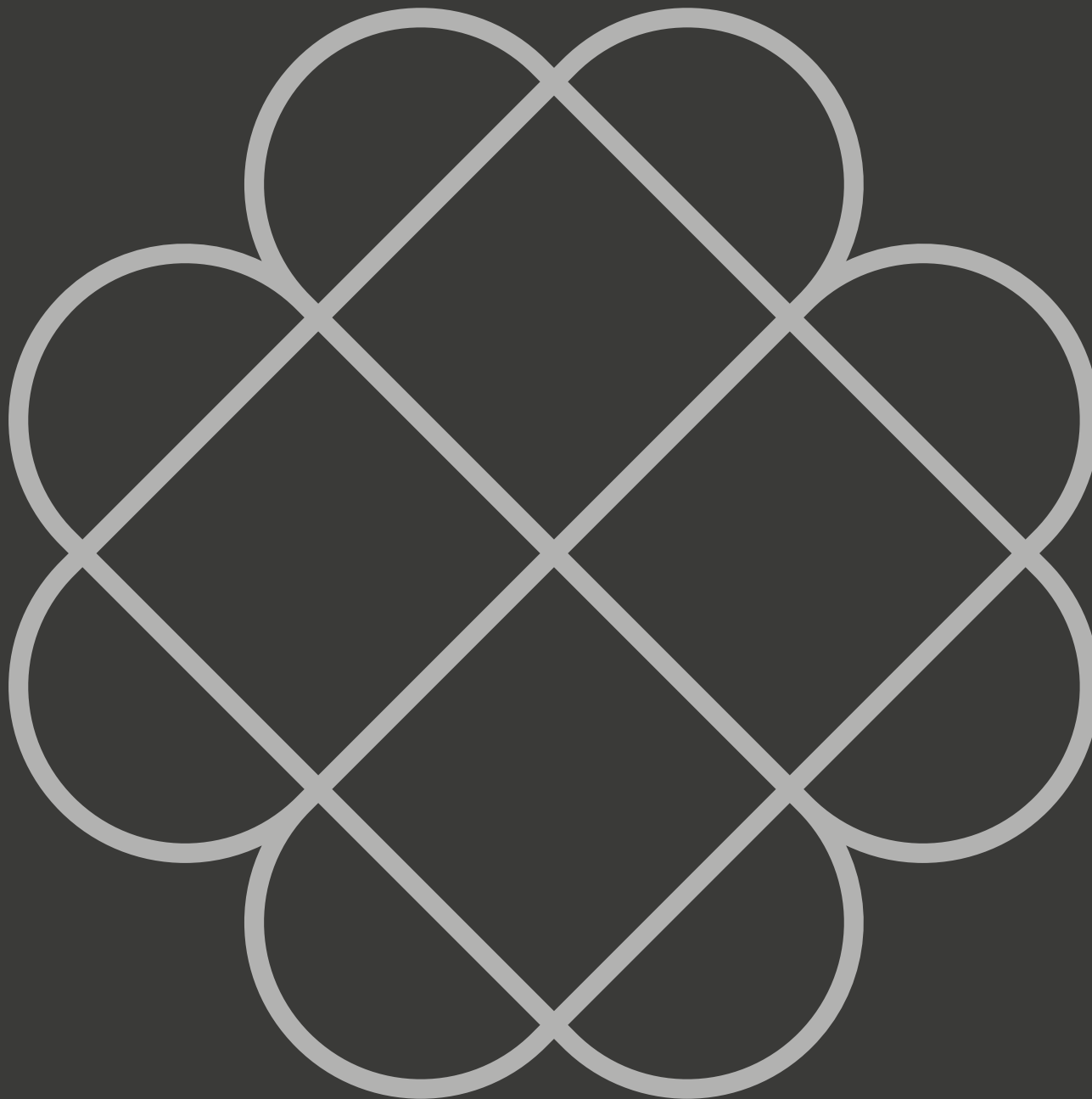
ELECTRICIDAD, TELEFONÍA Y TV

Instalación con grado de electrificación elevado y mecanismos de primeras marcas. Tomas de TV, teléfono y video portero en todas las viviendas.



EFICIENCIA ENERGÉTICA

Viviendas con calificación energética A, gracias a aislamiento térmico de alta eficiencia, calefacción centralizada con energías renovables, iluminación eficiente y ventilación mecánica controlada. Soluciones y materiales sostenibles para minimizar el impacto ambiental, optimizar recursos y mejorar el confort de los residentes.





NAIZ HOMES

Punto de información y venta próximo a la parcela

Camilo José Cela 12,
Las Rozas, 28232 Madrid

619 45 45 68 / 91 077 27 73

quercusdelasrozas@naizhomes.com

www.naizhomes.com