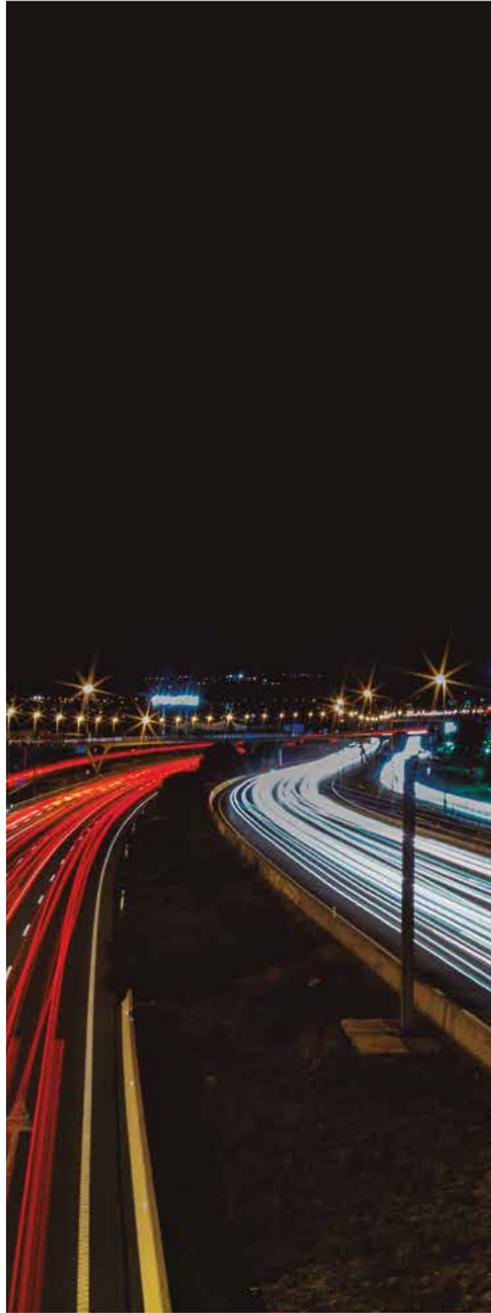
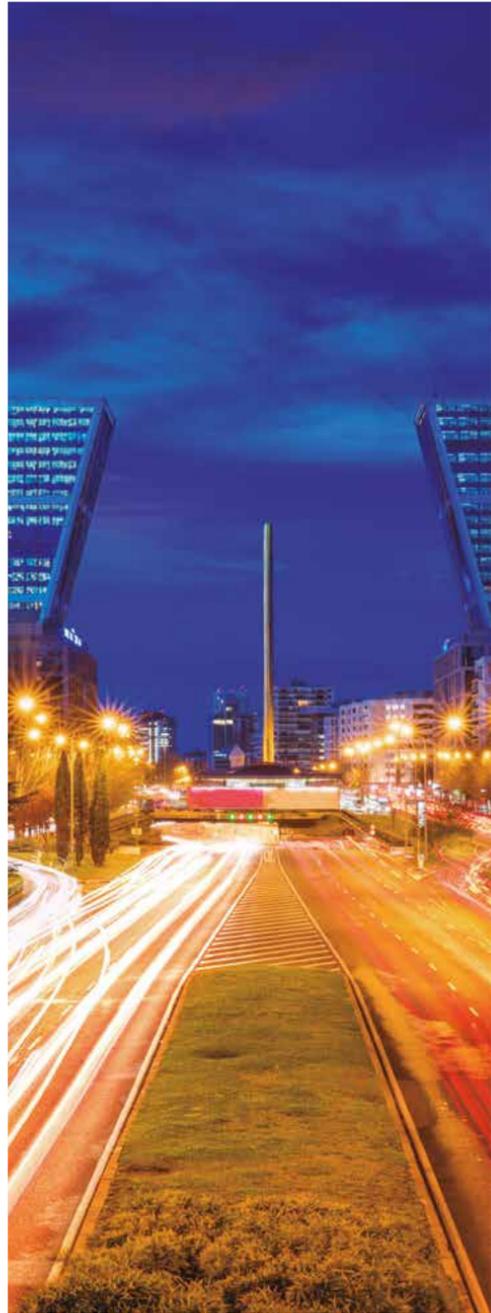




# LUXURY LAS ROZAS



# LUXURY LAS ROZAS

## ATENCIÓN, CALIDAD, COMPROMISO Y GARANTÍA

Llevamos **más de 40 años** acercando el diseño arquitectónico y la vanguardia inmobiliaria a nuestros clientes, cubriendo todas sus necesidades y adelantándonos a las futuras.

En nuestras promociones, repartidas en toda la geografía española, nos hemos situado como un referente. La atención y cuidado de nuestros clientes y todas sus necesidades, la creación de espacios para garantizar la máxima calidad de vida y compromiso son los ejes de nuestra filosofía.

Te presentamos el Residencial **"Luxury Las Rozas"** una promoción pensada para tu comodidad, con una estética integrada en el medio, con espacios pensados para que vivas en plena comodidad y tranquilidad.

Bienvenido a **Luxury Las Rozas**, bienvenido a tu nuevo hogar.

LUXURY LAS ROZAS



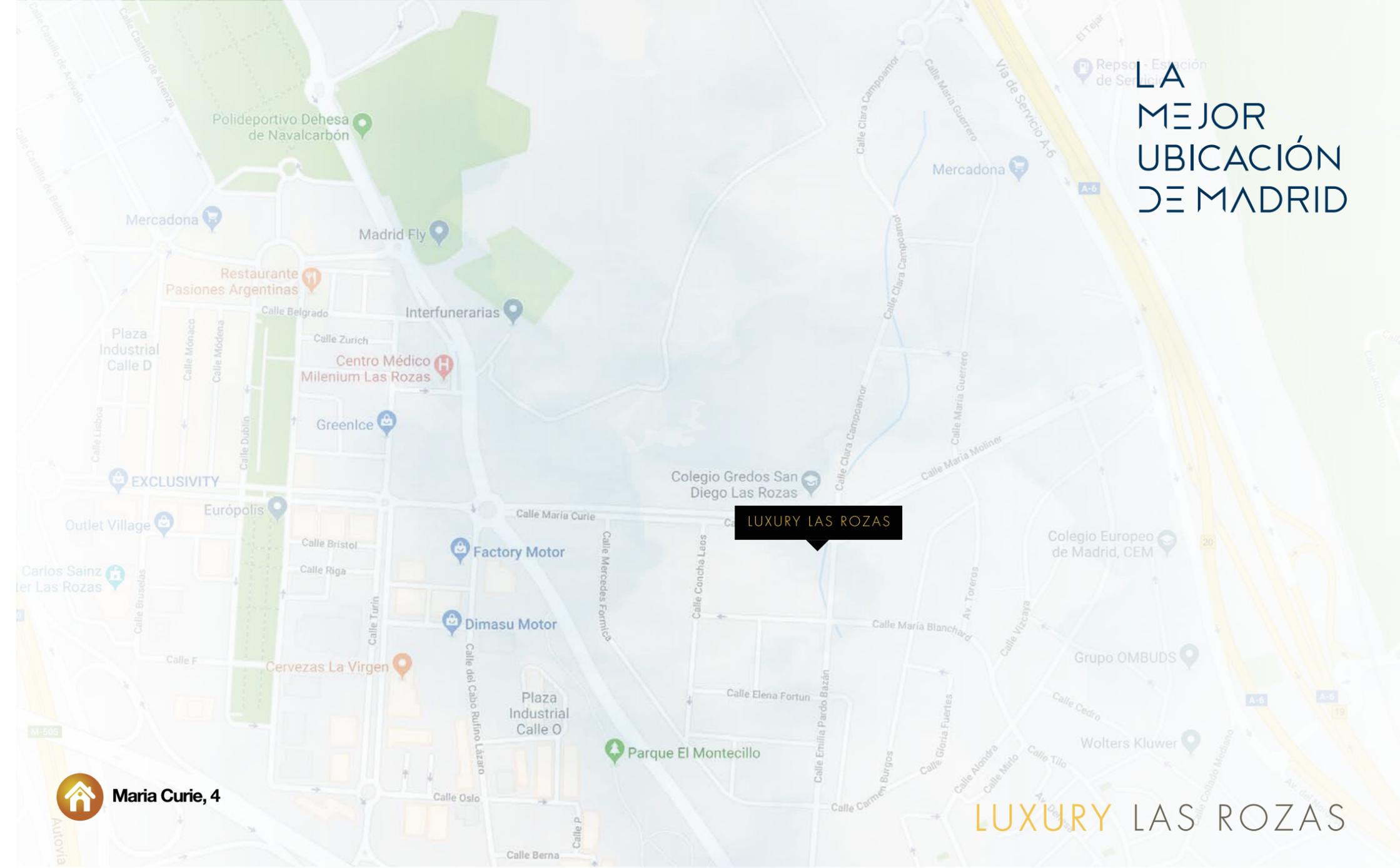


## LOCALIZACIÓN

Vivir en **Luxury Las Rozas**, es vivir en una de las zonas más privilegiadas de las Rozas, la diferencia entre vivir y vivir bien, la promoción se encuentra rodeado de un entorno natural y privilegiado junto a La Dehesa de Navalcarbón. Cerca de la ciudad comercial del Europolis, del recinto ferial y de zonas comerciales y de ocio, para que puedas disfrutar con la familia sin tener que desplazarte a la ciudad.

**Las Rozas** está a un paso de la capital, se encuentra a tan solo **20 km de Madrid**, a cinco minutos del casco urbano y de los principales servicios: **centro de salud, centros educativos, Europolis, las Rozas Village y Gran Plaza 2**. Junto a un **colegio concertado Gredos San Diego** y próximo a centros educativos públicos y privados, a 5 minutos a pie del polideportivo municipal Dehesa de Navalcarbón. **Excelentemente comunicación con Madrid:**

- Salida directa a A-6, M-50 y a Bus-Vao,
- Líneas de autobuses interurbanos que conectan con Madrid/Moncloa.
- Cercano a la estación de cercanías de Las Rozas.



## ZONAS COMUNES

---

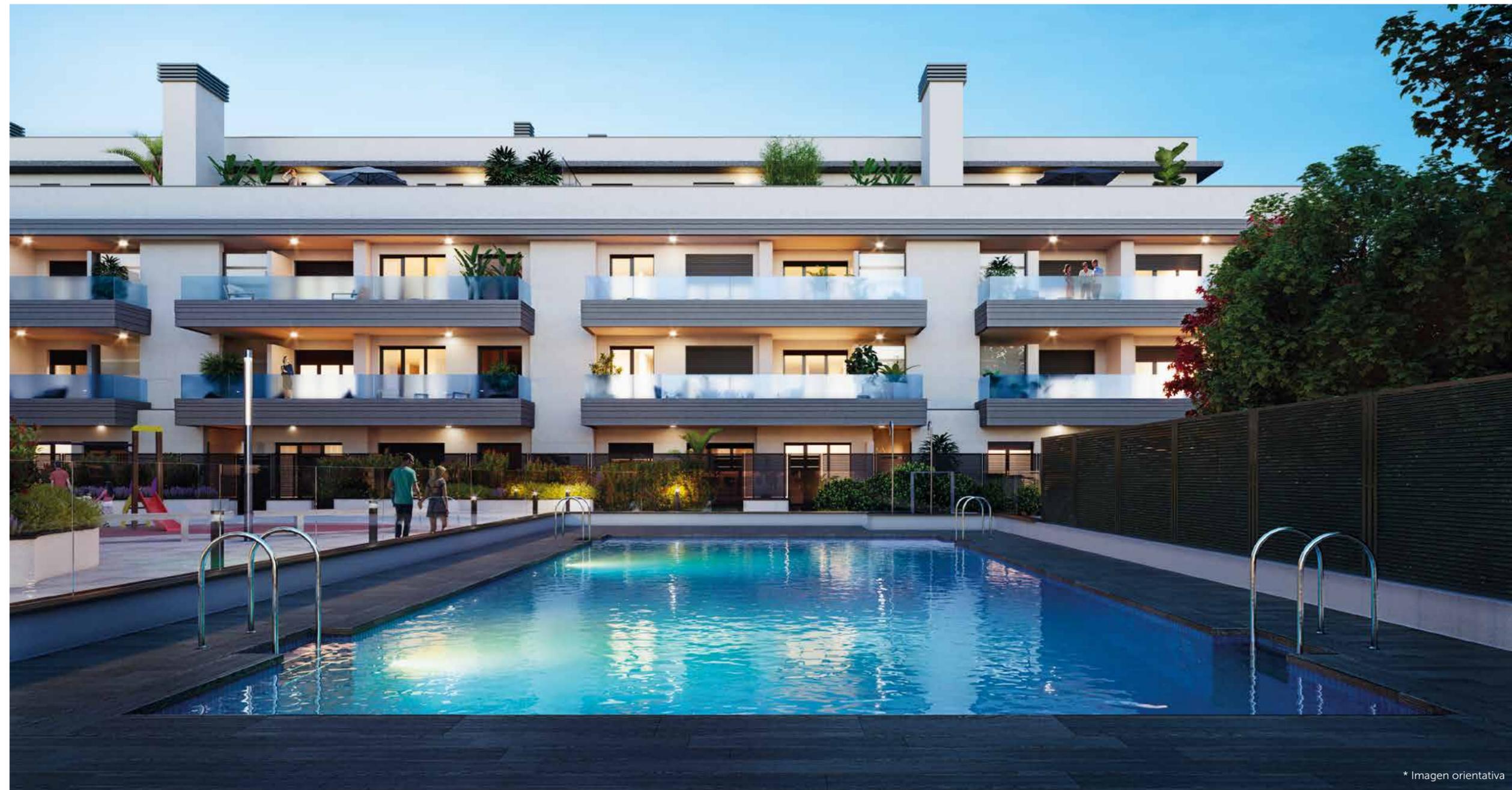
Y para que disfrutes de tu hogar también por dentro, todo lo que necesitas para ti y tu familia, "**Luxury de Las Rozas**", será una urbanización totalmente cerrada con **control de acceso y zonas ajardinadas** con sistema de riego automático.

Una urbanización con **piscina de adultos, aseos comunitarios y zona de solárium** para que aproveches los maravillosos días soleados de las Rozas.

Y para los más pequeños de la casa una **zona de juegos infantil** equipada con balancín, columpios y suelo de goma anti impactos para que disfruten con la seguridad que merecen.

---

LUXURY LAS ROZAS



\* Imagen orientativa

\* Imagen orientativa

LUXURY LAS ROZAS

## EXTERIORES

"Luxury las Rozas" será un conjunto residencial formado por viviendas de **2 a 5 dormitorios**, bajos con jardín que contarán con **salida directa a las zonas comunes y áticos**, todas las viviendas en altura dispondrán de **amplias terrazas**, para que disfrutes de la tranquilidad y vistas.

Una **urbanización cerrada**, con una única entrada peatonal, además la promoción contará con **plazas de garaje y trasteros**.

Una promoción con espacios pensados para ti y los tuyos, para que puedas vivir en una de las promociones más exclusivas de la zona y en plena comodidad.







LUXURY LAS ROZAS

# MEMORIAS DE CALIDADES

## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA.

- **Cimentación y muros de contención perimetrales de hormigón armado** según recomendaciones del estudio geotécnico realizado al efecto en la parcela por empresa especializada.
- Estructura mayoritariamente de hormigón armado, ajustada a normativa vigente, con pórticos formados por pilares y forjado bidireccional.

## FACHADA.

- Una sensación térmica óptima exige una excepcional eficiencia del aislamiento y para ello se ha diseñado una fachada perfectamente aislada que minimiza tanto los costes energéticos como la pérdida o ganancia de temperatura en el interior, con materiales resistentes, duraderos, inertes a las inclemencias meteorológicas, transpirables e ignífugos.
- Fachada con **Sistema Aislante Térmico Exterior (SATE)** formada por 1/2 pie de ladrillo cerámico, revestido exteriormente por una plancha continua de aislamiento sobre la que se aplica un mortero armado con fibra de vidrio y un revoco de color y textura según diseño de proyecto. Interiormente se dispone de cámara de aire y trasdosado con tabique prefabricado de placas de yeso laminado hacia el interior fijadas con perfiles metálicos y una segunda capa de aislamiento térmico-acústico en su interior.
- El aislamiento exterior continuo consigue evitar los puentes térmicos, y junto al aislamiento interior, forma una doble capa aislante que reduce de forma muy considerable la demanda energética de la vivienda y, por tanto, su consumo de energía a la vez que garantiza un óptimo confort con unas prestaciones térmicas y acústicas que superan las exigencias establecidas por el Código Técnico de la Edificación.

## CUBIERTA.

- Cubierta dotada de aislamiento térmico mejorando las prestaciones exigidas por el Código Técnico de la Edificación, sobre zonas habitables según normativa y zona climática para mejora del **ahorro energético**.

## DIVISIONES INTERIORES.

- **Para garantizar la máxima privacidad y un óptimo nivel de insonorización**, así como mejora de la seguridad anti-intrusión, la separación entre viviendas está formada por tabique

cerámico intermedio recibido con mortero de cemento, sobre el que se dispone a cada lado de un tabique prefabricado de placas de yeso laminado fijadas con perfiles metálicos de **acero galvanizado y aislamiento térmico** - acústico interior, superando las prestaciones térmicas y acústicas establecidas por el Código Técnico de la Edificación.

- **Separación entre vivienda y zona común** formada por fábrica de 1/2 pie de ladrillo cerámico revestido de yeso, trasdosado con tabique prefabricado de placas de yeso laminado con aislamiento térmico - acústico interior, fijadas con perfiles metálicos de acero galvanizado.
- **Divisiones Interiores de vivienda** formadas por tabique prefabricado de placas de yeso laminado, con aislamiento térmico - acústico interior, fijadas con perfiles metálicos de acero galvanizado.

## FALSOS TECHOS.

- **Falsos techos de placas de yeso laminado** en interior de toda la vivienda, siendo antihumedad en cuartos húmedos de la vivienda, y en terrazas cubiertas y tendedores.
- En los techos de las dependencias de las viviendas con saneamiento colgado se colocará además **aislamiento acústico**, siendo registrable el correspondiente al baño secundario. Es importante destacar que las bajantes de saneamiento de las viviendas superiores se realizan mediante conducciones insonorizadas que atenúan el ruido.
- Al estar dotada toda la vivienda de falso techo **se facilitan las operaciones de mantenimiento o ampliación de las instalaciones** que por allí discurren, como por ejemplo la ubicación de nuevos puntos de luz.
- **Formación de cortinero** en salón para conseguir una decoración más cuidada.

## SOLADOS.

- Para transmitir una sensación de calidez con exclusivas texturas superficiales se dispone un **pavimento laminado flotante resistente a la humedad** con tecnología AquaSafe muy apto para las zonas húmedas (posibilidad de personalización tanto en color como con pavimento porcelánico imitación madera con rodapié cerámico a juego en paramentos no alicatados) en interior de vivienda (salón, dormitorios, vestíbulo y distribuidor, incluso en cocina integrada en salón) colocado sobre lámina anti-impacto para evitar ruidos, con rodapié de 10 cm a juego con la carpintería interior.





Imagen orientativa

- **Pavimento cerámico de primera calidad y gran formato** (posibilidad de personalización entre varias alternativas de color) en cocinas, baños y aseo, según tipologías, con rodapié a juego en paramentos no alicatados, colocado sobre lámina anti-impacto para evitar ruidos y capa de mortero sobre la que se dispone el pavimento.
- **Pavimento flotante de gres de exteriores porcelánico** en terrazas, colocado sobre elementos regulables.
- Este tipo de solado permite que se eliminen las pendientes del plano de la terraza consiguiendo una mayor planeidad y **una mejor experiencia de uso**, permitiendo a su vez el paso del agua de lluvia entre las juntas para recogerla en un plano inferior oculto pero registrable.

#### APLACADO DE COCINAS.

- **Revestimiento vertical de Silestone**, a juego con encimera, en frente de cocina entre muebles altos y bajos según diseño de proyecto a determinar por la D.F., resto de paramentos verticales con pintura plástica. Posibilidad de personalización entre varias alternativas de color tanto en Silestone como en pintura.

#### ALICATADO DE BAÑOS Y ASEO.

- **Alicatado de plaquetas cerámicas de primera calidad** en baños y aseo, según tipologías, con posibilidad de personalización entre varias alternativas de color.

#### CARPINTERÍA EXTERIOR.

- **Carpintería de aluminio lacado en color** sobre precerco metálico en huecos de fachada, con rotura de puente térmico y sistema de apertura abatible, oscilobatiente o corredera según estancia. Doble acristalamiento tipo climalit con vidrios de baja emisividad, cámara interior deshidratada anti-condensación y con perfil separador, formando el conjunto de cerco y vidrio una carpintería con prestaciones térmicas y acústicas que mejora notablemente la envolvente del edificio.
- En salones se **dispondrán ventanales** para conseguir una **gran luminosidad natural de la estancia**.
- En salones, dormitorios y baños de dormitorios principales, **módulo compacto de persiana de aluminio con aislamiento térmico interior**, lacada en color a juego con la carpintería exterior.
- **Persianas motorizadas** en salones y salones con cocinas integradas.
- **Alfeizar de ventanas** realizado en chapa de aluminio lacado a juego con la carpintería.

- **Protección visual en tendedores** mediante vidrio translúcido.
- **Petos en terrazas de plantas** tipo con inferior opaco prefabricado y vidrio de seguridad translúcido, encastrado en perfil específico de sujeción y opacos con mismo sistema de fachada según diseño de proyecto en planta ático.

#### CARPINTERÍA INTERIOR.

- **Puerta acorazada en acceso a vivienda** con cerco de acero anclado a suelo, techo y laterales y con **kit de refuerzo acústico**, pernios regulables y pivotes anti-palanca, hoja de acero plana y lisa revestida por las dos caras con acabado en madera lacada color blanco (según acabado del distribuidor), cerradura de seguridad de tres puntos y herrajes de seguridad cromados, tirador exterior y mirilla óptica.
- **Puertas de paso con hoja plana lisa** por las dos caras, con acabado en madera lacada color blanco, herrajes de colgar y manillas cromadas, con mecanismo de bloqueo por el interior en **baños** y dormitorio principal.
- **Puertas vidrieras** en paso desde vestíbulo a cocina y salón, según tipologías, dotando al distribuidor de luz natural.
- **Armarios modulares** de hojas lisas en ambas caras, acabado en madera lacada en blanco, con balda maletero, barra de colgar y revestimiento interior en melamina.
- **Vidriera fija entre salón y vestíbulo** dotando al distribuidor de **luz natural**, según tipologías.

#### PINTURAS.

- **Pintura plástica lisa mate color suave** en paredes no alicatadas de la vivienda y en color blanco en falsos techos de cocina, baños y aseo.
- **Pintura al temple liso en color blanco** en resto de techos de vivienda.
- En **vestíbulos de zonas comunes**, **pintura plástica** en color suave o blanco en paramentos verticales, y pintura al temple liso en color blanco en techos.

#### CLIMATIZACIÓN (CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN) Y AGUA CALIENTA SANITARIA (ACS).

- **Instalación para producción de calor**, refrigeración y agua caliente sanitaria (A. C. S.) mediante equipo de Aerotermia de alta eficiencia energética:

- **Unidad exterior que extrae la energía del aire ambiental y lo transfiere** mediante tubería refrigerante a la unidad interior; unidad interior con depósito acumulador integrado para A.C.S.

- **Emisión de calor y refrigeración mediante suelo radiante / refrescante** (salvo baños) con control independiente por estancias y/o circuitos. De esta forma se libera espacio sustituyendo los radiadores tradicionales por un sistema de tuberías bajo el pavimento por las que circula agua caliente a menor temperatura, y agua refrigerada favoreciendo el rendimiento de la instalación y mejorando la sensación de confort térmico.

- Instalación de apoyo para la **climatización del salón** desde el equipo de Aerotermia a fancoil instalado en falso techo de cuarto húmedo con salida de aire mediante conductos y rejillas regulables manualmente

- Radiador toallero eléctrico en baño principal y secundario.

#### FONTANERÍA, SANEAMIENTO, APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA.

- Red de tuberías de distribución de agua en polietileno reticulado con llave de corte general y en cada cuarto húmedo.

- Bajantes de saneamiento de PVC insonorizado para atenuación del ruido.

- Aparatos **Sanitarios de porcelana** color blanco.

- **Inodoros de doble descarga y bajo consumo de agua.**

- Ducha **extraplana en baño** de dormitorio principal.

- Bañera de chapa esmaltada color blanco en baño secundario.

- Posibilidad de instalación de bidet, sin coste, en baño secundario (excepto determinadas tipologías) hasta el inicio de obras.

- **Doble lavabo** color blanco sobre encimera de **Silestone** en baño de dormitorio principal, según tipología.

- Lavabo color blanco **suspendido**, de **líneas modernas** en baño secundario.

- Grifería monomando de primera calidad con vaciador automático tipo clicker.

- **Grifería termostática** en ducha de baño principal.

- **Tomas de agua fría y caliente para lavadora y lavavajillas.**

- Toma adicional de agua fría en terrazas privativas de planta baja, plantas de piso (según tipologías) y áticos.

- **Mampara** de ducha en baño principal

- **Espejo** en baño principal.

#### ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES. EN LA VIVIENDA.

- **Centralización oculta de instalaciones** con frente de armario en la entrada de la vivienda

- **Instalación eléctrica** de acuerdo con Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, con elementos de protección independizados para diversos usos, diferenciales superinmunizados y grado de electrificación elevado.

- **Instalación de puntos de luz y tomas de corriente**, en número y distribución SUPERIOR a los estándares mínimos exigidos en el REBT, para mayor comodidad de uso y aprovechamiento.

- **Mecanismos eléctricos de primera calidad** con acabado de diseño

- Luminarias **LED'S de bajo consumo** empotradas en techos de cocina, vestíbulo, pasillo, baños y terrazas exteriores.

- Previsión de toma eléctrica para lavadora, secadora y lavavajillas.

- Instalación completa de Telecomunicaciones:

- **Toma de TV/FM** terrestre/digital en cocina, salón y dormitorios.
- **Tomas de voz y datos en cocina, salón y dormitorios.** (doble toma en salón y dormitorio principal)
- **Tomas de TBA (banda ancha) en salón, cocina y dormitorios.**
- **Toma de fibra óptica en punto de acceso vivienda** (distribución fibra en vivienda por operador).

- En dormitorio principal instalación de mecanismos a media altura para **facilitar** la colocación de la TV.

- **Video portero electrónico con cámara** en acceso a **urbanización privada y portales**, con intercomunicador y monitor en cada una de las viviendas.

- **Toma eléctrica estanca en todas las terrazas.**

- Toma adicional eléctrica estanca y de TV en terrazas privativas de planta baja, plantas de piso (según tipologías) y áticos.

#### EN LAS ZONAS COMUNES.

- **Antena colectiva comunitaria** para recepción de señal terrestre y satélite.

- **Iluminación LED'S de bajo consumo** en accesos y urbanización, accionados por sensores temporizados o de presencia.





- En portales y vestíbulos de ascensores, iluminación con lámparas LED'S de bajo consumo y sensores de presencia.

- **Alumbrado de garaje temporizado**, accionado por apertura de las puertas de acceso de vehículos y por sensores de presencia desde vestíbulos de acceso peatonal.

- **Luminarias en trasteros.**

- **Iluminación de emergencia en escaleras.**

#### INSTALACIONES ESPECIALES.

- **Ascensores de última tecnología eficientes clase A con luminarias LED**, reducción de consumo en espera y **regeneración de energía propia de frenado.**

- En garaje, **ventilación forzada, detección y control de monóxido de carbono**, protección contra incendios e iluminación de emergencia según normativa vigente.

- Puerta automática para acceso y salida de vehículos en garaje, accionada mediante mando a distancia y llave magnética.

- **Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos**, según normativa vigente.

- **Ventilación mecánica individual** en viviendas para **renovación del aire** mediante aireadores higro-regulables situados en las carpinterías de los cuartos secos para paso del aire hacia los cuartos húmedos dotados de rejilla de extracción conducida hasta extractor individual por vivienda con canalización exclusiva hasta cubierta. La **renovación** del aire sin necesidad de abrir las ventanas, además de proporcionar las perfectas condiciones de higiene y salubridad en la **calidad** del aire interior, contribuye a un **mayor ahorro energético y confort acústico.**

#### ZONAS COMUNES, URBANIZACIÓN Y VARIOS. URBANIZACIÓN.

- Conjunto residencial totalmente cerrado y vallado .

- **Zonas verdes comunes con sistema de riego automatizado** y ajardinamiento con especies de **bajo consumo hídrico.**

- **Zona de juegos infantiles** equipada y protegida con suelo de goma/caucho anti-impacto.

- **Piscina comunitaria exterior** con sistema de **cloración salina** e iluminación nocturna.

- Zonas comunes dotadas de aseos y vestuarios según proyecto.

- **Grifos temporizados** en zonas comunes para mayor ahorro de consumo de agua.

- **Cabina de vigilancia** en la entrada principal.

#### SOLADOS.

- **Zonas comunes exteriores soladas con baldosa de gres** para exteriores, pavimento continuo de hormigón o piedra artificial.

- **Portales solados en piedra natural / porcelánico pulido** con felpudo encastrado y decorados con materiales nobles, espejos y pintura.

- **Vestíbulos de ascensores y distribuidores de acceso** a viviendas solados en piedra natural / baldosa gres compacto

- **Pavimento de escalera y peldaños** en piedra natural / gres compacto / piedra artificial.

- Pavimento de microaglomerado asfáltico en garajes.

#### VARIOS.

- **Maestreado de llaves** que permite el acceso con una única llave a las zonas comunes no restringidas.

- **Jardines privados de planta baja** con ajardinamiento de césped, seto perimetral (según tipologías) y riego automático.

#### MOBILIARIO DE COCINA.

- **Cocina amueblada con muebles altos y bajos** de gran capacidad de primeras marcas con **diseño de máximo aprovechamiento**, encimera con aplacado vertical de **Silestone** entre muebles altos y bajos. Posibilidad de elección entre varias alternativas de color presentadas por el promotor tanto en el mobiliario como en la encimera con aplacado.

- **Sistema de apertura de puertas sin tirador** que permite continuidad en la superficie consiguiendo una **línea más limpia y moderna**, con retenedor de cierre silencioso.

- **Electrodomésticos:** placa de inducción, horno multifunción y microondas eléctricos integrados en mueble de columna, **campana extractora integrada** en muebles altos con **iluminación indirecta** mediante luminarias LED'S ocultas bajo estos, para un trabajo más cómodo y eficaz, fregadero de acero inoxidable con grifería monomando.

### PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

Posibilidad de personalización de la vivienda en las **siguientes alternativas** ofrecidas por el promotor:

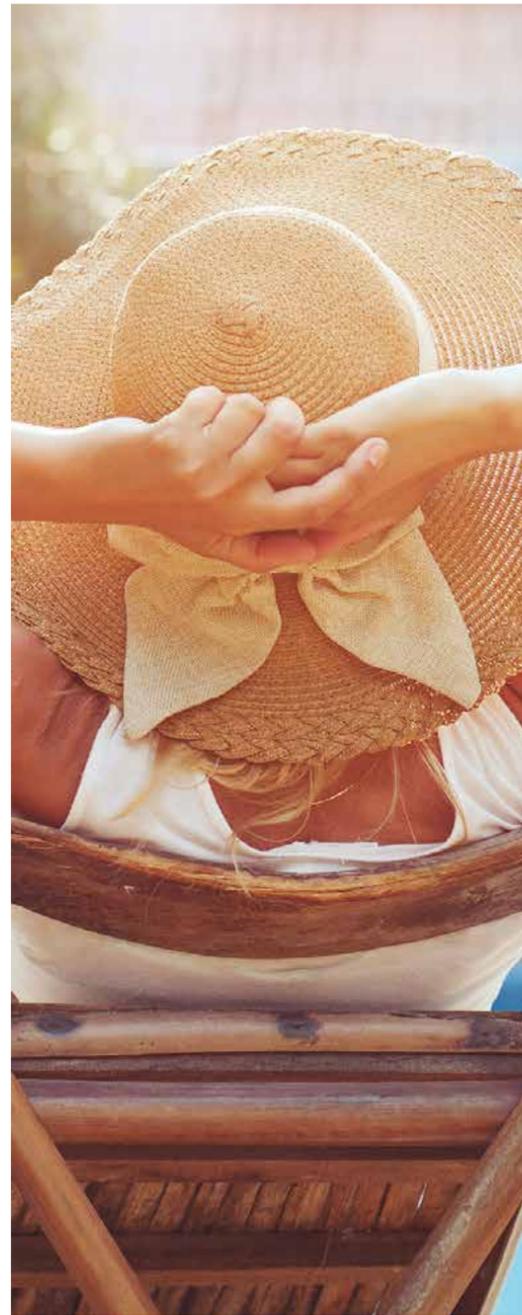
- **Alicatados:** elección entre varias alternativas de color.
- **Solados cerámicos:** elección entre varias alternativas de color.
- **Pavimento laminado flotante:** elección entre varias alternativas de acabado y color, incluso sustitución por pavimento porcelánico imitación madera.
- **Carpintería interior:** elección entre acabado lacado blanco, otro color de lacado o en madera natural barnizada.
- **Pinturas paramentos verticales interiores:** elección entre varias alternativas de color.
- **Posibilidad de instalación** de bidet en baño secundarios, según tipologías, hasta el inicio de obras
- **Posibilidad de sustitución de plato de ducha** por bañera, o viceversa, hasta el inicio de obras
- **Mobiliario de cocina y encimera con aplacado de Silestone:** elección entre varias alternativas de colores y acabados.

*Atención directa con la empresa de amueblamientos de cocina elegida para ampliaciones de amueblamientos previstos y/o electrodomésticos, con trato personalizado y directamente con ahorro de plazo (Instalación realizada en la entrega de la vivienda).*

- **La personalización de la vivienda será factible hasta el inicio de las obras.**

\* Esta memoria queda sujeta a modificaciones en los términos indicados en el Contrato al que se unirá.





Bienvenido a **Luxury Las Rozas**  
Bienvenido a tu nuevo hogar

# LUXURY LAS ROZAS

## Oficina de ventas

Avenida de Europa, nº12  
28224 Pozuelo de Alarcón  
Tel. 683 352 621

[luxurylasrozas@getsa.es](mailto:luxurylasrozas@getsa.es)

Comercializa:

