ZANDA HOMES

Residencial Solara Valdeluz

Tu hogar a tan solo 39 minutos de Madrid









La increíble sensación de sentirse en casa

)2

)3

PROYECTO

Conjunto residencial

07

Características 08

Personalización 13 PLANOS COMERCIALES 21

UBICACIÓN Y ENTORNO

Ubicación

15

Entorno

19

CONTACTO
44

MEMORIA DE CALIDADES 33

> ZANDA HOMES

41

)4

)5

)6





Proyecto

Conjunto residencial

Nuestra promoción de obra nueva está compuesta por **49 viviendas** de 2, 3 y 4 dormitorios, diseñadas para ofrecer amplitud, luz natural y una distribución funcional.

Ubicada en Ciudad Valdeluz (Yebes, Guadalajara), en una zona residencial tranquila y bien conectada, Residencial Solara Valdeluz te ofrece un entorno ideal para empezar una nueva etapa con calidad de vida.

El proyecto cuenta con **urbanización cerrada**, zonas ajardinadas, piscina comunitaria y **plaza de garaje y trastero incluidos**, tanto en pisos como en chalets adosados. Las viviendas en modalidad de bajos, áticos y chalets disfrutan de **terrazas privadas**, perfectas para aprovechar al máximo la luz y el entorno natural que rodea al residencial.

Todo lo que imaginas

Características



49 viviendas



2 y 3 dormitorios



Chalet de 4 dormitorios



Zonas comunes



Piscina y zonas verdes



Plaza de garaje y trastero





Interior de la vivienda

El interior de las viviendas ha sido proyectado con una distribución eficiente que favorece la **luminosidad, la comodidad y el aprovechamiento del espacio**, ofreciendo un entorno funcional y confortable para el día a día.

Todas las estancias están pensadas para potenciar la **luz natural**, con zonas de día amplias y conectadas a terrazas o espacios exteriores, y zonas de noche tranquilas y bien organizadas.

Además, las viviendas disponen agua caliente mediante **sistema de aerotermia**, una solución eficiente y sostenible que mejora el confort durante todo el año y reduce el consumo energético. Y para adaptarse a cada estilo de vida, el proyecto ofrece **opciones de personalización en materiales y acabados**, permitiendo a cada propietario hacer su hogar verdaderamente suyo.

AEROTERMIA
ACABADOS MÁXIMA CALIDAD
CONFORT Y DISEÑO
OPCIONES DE PERSONALIZACIÓN

Pensado para ti

Características



Aerotermia



Aislamiento termo-acústico



Puerta principal acorazada



Acabados de máxima calidad



Confort y diseño



Opciones de personalización





Tu hogar, tu estilo

En Solara Valdeluz no solo eliges una vivienda, eliges cómo quieres vivirla. Por eso, el proyecto ofrece distintas **opciones de personalización** para que puedas adaptar tu hogar a tu estilo y a tus necesidades.

Tendrás la posibilidad de elegir entre varios acabados en **color de paredes, solados y alicatados**, dentro de una cuidada selección.

Porque cada persona es diferente, y cada hogar también debería serlo. En Solara Valdeluz te damos la oportunidad de hacerlo tuyo desde el principio.

(Estas mejoras son a estricto coste de obra y se ceñirán a lo especificado en la memoria de calidades)

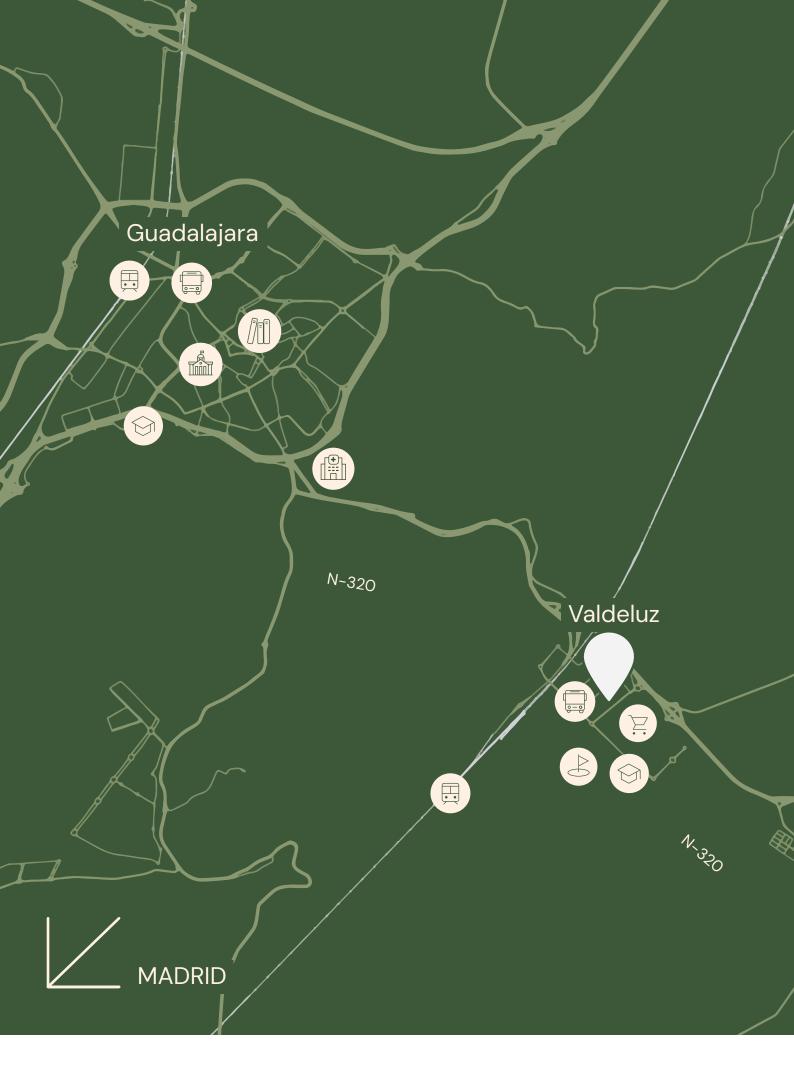




Ubicación y entorno

Residencial Solara Valdeluz

Descubre lo que este entorno puede ofrecerte. Vive rodeado de naturaleza, tranquilidad y todo lo que necesitas cerca.





Ubicación

Valdeluz ofrece una localización privilegiada que combina la comodidad de vivir en un entorno natural con la ventaja de estar a un paso de grandes ciudades y servicios clave. Su situación estratégica permite disfrutar de todos los servicios cerca de casa y una movilidad cómoda en transporte público y privado.

Conexiones

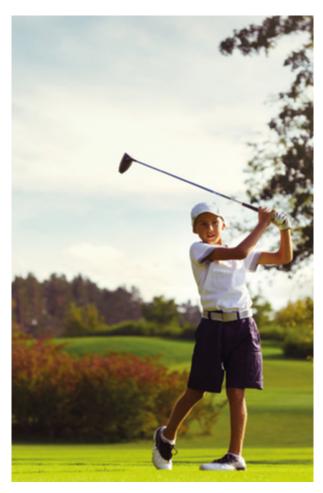
- Estación AVE Guadalajara-Yebes: 5 min
- Guadalajara centro: 10 min
- Madrid: 40 min
- Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas: 30 km
- Línea de autobús interurbano VCM-002

Servicios próximos

- IES Yebes-Valdeluz y CEIP Jocelyn Bell
- Centro de salud y farmacia
- Supermercados y comercios de proximidad
- Campo de golf de Valdeluz
- Amplias zonas verdes y paseos arbolados
- Hospital Universitario de Guadalajara
- Ayuntamiento de Guadalajara
- Campus Universitario de Guadalajara (UAH)
- Biblioteca Pública Municipal de Valdeluz

CIUDAD VALDELUZ GUADALAJARA





El entorno

COMUNICACIONES

ESTACIÓN GUADALAJARA-YEBES

AUTBÚS VCM-002

A-2 | N-320

SERVICIOS

CENTRO DEPORITVO MUNICIPAL

BOSQUE DE VALDENAZAR

CIEP JOCELYN BELL

La promoción se sitúa en una de las zonas con mayor proyección de crecimiento del Corredor del Henares, un entorno moderno que combina calidad de vida y naturaleza.

Aquí no solo encontrarás todos los servicios esenciales, sino que también con un estilo de vida activo y saludable. A pocos minutos de casa, podrás acceder al **Centro Deportivo Municipa**l, con pistas de pádel, gimnasio, campo de fútbol y espacios multiusos. Y si lo tuyo es el aire libre, en el **Bosque de Valdenazar** encontrarás rutas peatonales, parques arbolados y miradores que te permitirán desconectar del día a día.

Un entorno diseñado para disfrutar del deporte, la naturaleza y la vida en familia a pocos pasos de tu hogar.

- Centro Deportivo Municipal 5 min
- Bosque de Valdenazar 20 min



Planos

Residencial Solara Valdeluz

El lugar donde compartir momentos especiales, crear recuerdos en familia y disfrutar al aire libre sin salir de casa.



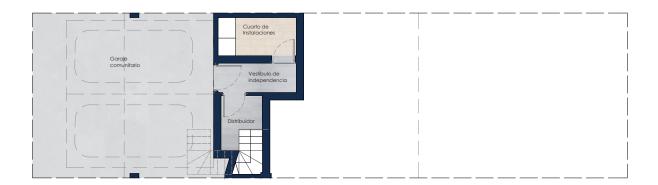
Plano de urbanización

En **Solara Valdeluz** cada día cuenta. Sus zonas ajardinadas invitan a salir, pasear y disfrutar del entorno con calma.

La piscina comunitaria será uno de tus rincones favoritos del residencial, un espacio perfecto para refrescarte, jugar con los más pequeños o relajarte al final de la jornada en los amplios espacios ajardinados.

CIUDAD VALDELUZ GUADALAJARA

El lugar donde compartir momentos especiales, crear recuerdos en familia y disfrutar al aire libre sin salir de casa.

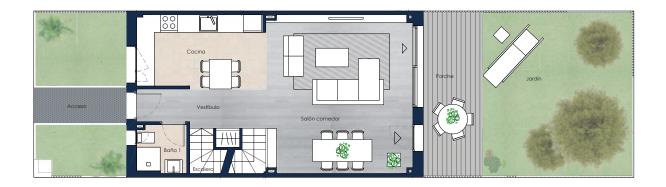


Plano planta garaje

CHALETS CON 4 PLANTAS

El chalet dispone de un **garaje comunitario amplio y funcional**, diseñado para ofrecer la comodidad y seguridad que requiere la vida diaria. Cuenta con acceso directo desde la escalera principal y una conexión fluida con el **vestíbulo**.

CIUDAD VALDELUZ GUADALAJARA Junto al garaje, se sitúa el **cuarto de instalaciones** que centraliza parte de los servicios técnicos del edificio, optimizando la eficiencia del espacio.



Plano planta baja

CHALETS CON 4 PLANTAS

En la planta baja del chalet se encuentra un vestíbulo de acceso que da paso a una **cocina abierta e independiente** y a un baño de cortesía, pensados para aportar comodidad en el día a día. El gran protagonista es un **salón comedor amplio** y luminoso, con espacio diferenciado para relajarse y para compartir comidas en familia.

CIUDAD VALDELUZ GUADALAJARA Desde el salón accedes directamente a una terraza que se abre hacia un jardín privado, un lugar ideal para disfrutar del buen tiempo, organizar reuniones o crear un espacio personal de tranquilidad.

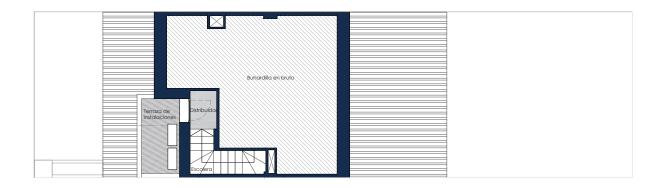


Plano planta primera

CHALETS CON 4 PLANTAS

En la primera planta se encuentran 3 dormitorios acogedores y confortables, acompañados de **2 baños completos** que aportan comodidad a toda la familia.

CIUDAD VALDELUZ GUADALAJARA Su distribución es equilibrada y funcional, con un espacio central que organiza las estancias y garantiza privacidad en cada zona de descanso. Un diseño pensado para disfrutar del confort diario y crear un hogar acogedor en cada detalle.



Plano vivienda bajo cubierta

CHALETS CON 4 PLANTAS

En la última planta se encuentra una amplia buhardilla en bruto, concebida como un espacio versátil y personalizable.

CIUDAD VALDELUZ GUADALAJARA La vivienda ofrece la posibilidad de adaptarlo a tus necesidades con sobrecoste, desde completarlo como estancia abierta hasta **añadir un baño o incluso un dormitorio adicional**. Una planta pensada para evolucionar contigo, donde cada opción transforma el espacio en un lugar único y exclusivo.

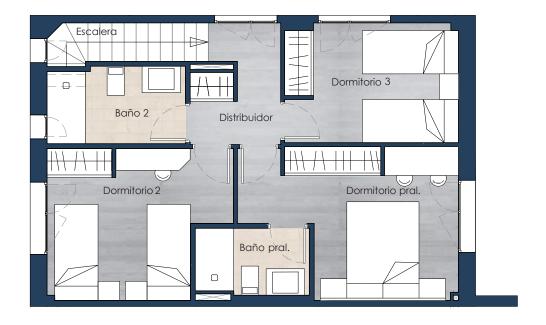


Plano planta baja

PLANTA BAJA DÚPLEX DE 3D

En la planta baja, el vestíbulo da la bienvenida a un espacio pensado para disfrutar. El **salón-comedor** se abre al porche y al **jardín privado**, creando una perfecta conexión entre interior y exterior.

CIUDAD VALDELUZ GUADALAJARA La cocina, independiente pero cercana a la zona social, ofrece funcionalidad y comodidad para la vida diaria. Un aseo completa esta planta, aportando practicidad sin renunciar al diseño.

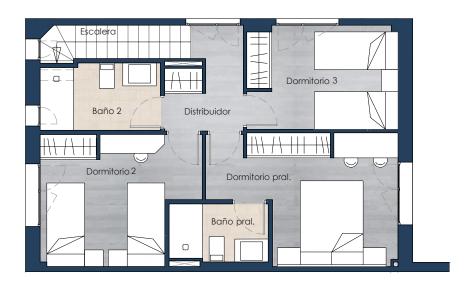


Plano planta primera

PLANTA BAJA DÚPLEX 3D

En la planta primera, un distribuidor central conecta las **3 habitaciones**, diseñadas para ofrecer privacidad y confort. El dormitorio principal cuenta con su propio baño en suite, creando un espacio íntimo y funcional para el descanso.

CIUDAD VALDELUZ GUADALAJARA Los dos dormitorios adicionales comparten un segundo baño completo, pensado para el uso diario. Una planta equilibrada que combina espacios bien definidos con una circulación fluida, ideal para la vida familiar.



Plano planta segunda

ÁTICOS DÚPLEX DE 3D

En esta planta se distribuyen **3 dormitorios** que combinan confort y privacidad. El dormitorio principal cuenta con su propio baño en suite, mientras que los otros dos dormitorios comparten un baño completo perfectamente ubicado.

CIUDAD VALDELUZ GUADALAJARA Un **amplio distribuidor** organiza la planta y conecta cada estancia, favoreciendo la circulación y aportando luminosidad. Una disposición equilibrada que garantiza el descanso.



Plano planta tercera

ÁTICOS DÚPLEX DE 3D

En la última planta, el **salón-comedor** se presenta como el gran protagonista, abierto a una **terraza abierta** que amplía el espacio habitable y permite disfrutar del exterior con total comodidad.

CIUDAD VALDELUZ GUADALAJARA La cocina, independiente pero conectada, se encuentra acompañada de un aseo de cortesía junto al vestíbulo. Un diseño pensado para combinar funcionalidad y bienestar, con una distribución que favorece la luz y la amplitud.







Memoria de calidades

Residencial Solara Valdeluz

Memoria de calidades

Cimentación y estructura

- > Cimentación mediante zapatas de hormigón armado, aisladas o en bloque, o cimentación profunda, en función de los resultados del Estudio Geotécnico.
- > Estructura horizontal de hormigón armado, con forjados unidireccionales realizados mediante vigas y viguetas con entrevigado de bloques de hormigón o cerámicos, y/o forjados reticulares bidireccionales y/o a base de prelosas prefabricadas en taller. Pilares de hormigón armado. pudiéndose prever pilares y/o vigas metálicas para un óptimo aprovechamiento estructural. Todo ello conforme a normativa vigente y CTE.
- > Un organismo de control técnico (OCT) independiente garantizará la perfecta ejecución de la estructura, que está cubierta por un seguro decenal. Además, para asegurar la calidad del edificio, se realizarán durante la obra, controles de calidad de los materiales en un laboratorio independiente homologado.

Fachada

- > Fachada de fábrica de ladrillo perforado de medio pie, con revestimiento monocapa o enfoscado de alta calidad en colores claros, combinado con zonas en color oscuro; con la posibilidad de combinar este material con zonas revestidas con chapa de aluminio lacado, a definir por la D.F.
- > Sistema de aislamiento de acuerdo a normativa, a base de lana mineral o de roca en cámara interior, con espesor que permita el cumplimiento de las transmitancias (U) exigidas por el CTE, y trasdosado al interior con ladrillo gran formato. Como alternativa, a definir por la Dirección Facultativa, sustitución del revoco exterior y parte del aislamiento en cámara por acabado exterior tipo "Coteterm" sobre aislamiento a base de placas rigidas de EPS colocadas sobre la fábrica de ladrillo (fachada tipo SATE).
- > Las barandillas de las terrazas serán, dependiendo del diseño, de muros de ladrillo revestidos al exterior con el mismo revoco de la fachada y/o de vidrio con postes metálicos.

Cubierta

- > En bloque de viviendas en altura, cubierta plana no transitable, con sistema invertido para la protección de la capa de impermeabilización, constituida a base de mortero para la formación de pendientes, capa de impermeabilización, aislamiento térmico, capas separadoras y acabado final con grava.
- > En viviendas unifamiliares, cubierta inclinada dos aguas con distintas pendientes, formada por una estructura metálica ligera y sobre esta, aislamiento termoacústico con revestimiento metálico exterior, lacado en el mismo color que la carpintería exterior.
- > Terrazas y porches ejecutados con sistema invertido, para la protección de la impermeabilización, acabadas en gres cerámico y/o prefabricadas de hormigón, a definir por la Dirección Facultativa.

Divisiones interiores

- > Trasdosados de vivienda a base de ladrillo gran formato o placa de yeso laminado, con aislamiento térmico-acústico en su interior, en función de la normativa vigente, para una mayor estanqueidad térmica en la vivienda.
- > División entre viviendas y viviendas con zonas. comunes mediante doble tabique con ladrillo hueco doble gran formato, acabado en yeso a ambos lados con aislamientos interiores entre ambas fábricas, o mediante muro de medio pie de ladrillo trasdosado a ambos lados con placas de yeso laminado, con aislamiento interior. Siempre cumpliendo con los aislamientos térmicos y acústicos establecidos por el código técnico.
- > Divisiones interiores de vivienda con tabiques de ladrillo cerámico hueco doble gran formato, acabado en yeso, o tabiques de yeso laminado con aislamiento termo-acústico en el interior.

Carpintería exterior

- > Ventanales y puertas de aluminio lacado o PVC, tipo monobloc, en color a definir por la DF, con perfilería con rotura de puente térmico, de hojas batientes, correderas y fijas (según proyecto), y de dimensiones para alojar un vidrio con doble acristalamiento tipo "Climalit", compuesto por vidrios de 4 y/o 6 mm, según normativa, y cámara de aire deshidratado en el interior.
- > Vidrios laminados de seguridad en zonas con riesgo de impacto.
- Módulo compacto de persiana enrollable en las ventanas de las estancias vivideras de la vivienda (según proyecto), lacado del mismo color que la carpintería, con aislamiento termoacústico inyectado. Posibilidad de motorizar estas persianas y de instalar persianas de seguridad autoblocantes (ver apartado de mejoras con coste).
- > Todas las carpinterias cuentan con posición de micro-ventilación o aireadores, que garanticen una ventilación adecuada de la vivienda, aportando un caudal de aire exterior y posibilitando la extracción del aire contaminado.

Carpinteria interior

- > La puerta de acceso principal a la vivienda será acorazada, con acabado en color blanco al interior y al exterior según criterio de la D.F. Contará con cerradura de seguridad con tres puntos de anclaje y bisagras antipalanca.
- > Las puertas de paso interiores de la vivienda serán lisas o con acanaladuras, según criterio de la DF. de hojas abatibles o correderas (según se indica en planos), de madera. locadas en blanco, con sus correspondientes herrajes y manivelas cromadas o en acero inoxidable, con condena en dormitorio principal y baños.
- > Armarios empotrados modulares tipo "monoblock". con puertas abatibles o correderas, de madera, lacadas del mismo color que la carpintería. acabados interiormente en tableros de melamina y equipados con barra de colgar y balda maletero.

Solados

> Solado general de la vivienda con tarima de suelo laminado con alta resistencia al desgaste, clasificación AC-4, de 8mm de espesor, con tres opciones de tonalidad a escoger, en salones, dormitorios y pasillos-distribuidores, con rodapié de madera lacada en el mismo tono que la carpinteria interior, en color blanco.

- > Cocina solada en gres porcelánico de primera calidad, con dos modelos a elegir, y baños solados en el mismo material, con otros dos modelos a elegir.
- > Terrazas de las viviendas soladas con pavimento de gres porcelánico antideslizante de alta resistencia, con categoria C3 especial para exteriores. o con tarima tecnológica sobre rastrelado, a

Paredes

- > Pintura plástica lisa, de primera calidad, en paramentos verticales, con tres colores a escoger para toda la vivienda.
- > En cocina y baños revestimiento vertical mediante alicatado de gres cerámico de primera calidad, con al menos dos opciones a elegir. combinado con paramentos terminados (total o parcialmente) en yeso o placa de yeso laminado y pintura plástica, según el diseño de la Dirección Facultativa.

Techos

- > Se colocará falso techo colgado de placas de yeso laminado o escayola en cocina. baños y pasillosdistribuidores acabado en pintura plástica lisa.
- > Las zonas que no dispongan de este falso techo, irán terminados en yeso y pintura plástica lisa.
- > Podrán preverse zonas de falso techo o falsas vigas, en dormitorios y/o salones, para el paso de instalaciones, según requerimiento técnico.

Fontaneria y aparatos sanitarios

- > En cocinas, tomas de agua fría y caliente y desagüe para lavadora y lavavajillas.
- > Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco, de primera calidad.
- > Platos de ducha de resinas minerales antideslizantes.
- > En baños, lavabos de porcelana suspendidos en pared con sifón cromado. Posibilidad de incluir mueble de baño como mejora con sobrecoste.
- > Todos los baños cuentan con espejo.
- > Griferia monomando con acabado cromado, dotados de aireadores para bajo caudal en lavabos. y sistemas de doble descarga en cisternas, todo ello para favorecer el ahorro de consumo del agua.
- > Red de saneamiento separativa (residuales pluviales) con tuberías de PVC.
- > Toma de agua en terrazas y porches.

Climatización

- > Producción de climatización y agua caliente sanitaria (ACS) mediante un sistema de aerotermia individual, de alta eficiencia, para todas las viviendas.
- > La aerotermia es considerada una energia renovable ya que es capaz de obtener parte de la energia contenida en el aire exterior y que, por tanto, proporciona un ahorro energético, en comparación con los sistemas convencionales.
- > La distribución de calefacción en el interior de las viviendas será mediante radiadores de baja temperatura, con válvulas termostáticas para control individualizado de los circuitos en todas las estancias vivideras (salón y dormitorios). Posibilidad de sustituir este sistema de calefacción por una instalación de suelo radiante-refrescante.

ZANDA HOMES SOLARA VALDELUZ obranuevavaldeluz.com

> Para la climatización (refrigeración) de las viviendas, se prevé una preinstalación de fancoil vinculado a la instalación de aerotermia, que impulsará el aire climatizado mediante una instalación de conductos y rejillas, a las estancias vivideras.

Electricidad y telecomunicaciones

- > Instalación de telecomunicaciones con tomas de red "RJ45" en todos los dormitorios, salón y cocina, según normativa vigente.
- > Instalación de luz y electricidad con puntos de luz y tomas en todas las estancias, conforme al marco regulatorio del CTE y RITE.
- > Mecanismos eléctricos de primera calidad, marca "Niessen", "Simon" o similar.
- > Portero automático con placa de calle comunitaria y telefonillo en las viviendas, para gestión de accesos.
- > Toma de electricidad en zona de terrazas y porches, con protección IP65.
- > lluminación automática en portales y pasillos comunitarios con sensor de presencia en interiores y regulación horaria en zonas exteriores. Todo ello con tecnologia LED para la reducción del consumo energético.

Aparcamiento y trasteros

- > Garaje comunitario con plazas de aparcamiento en una única planta de sótano, acabado en hormigón pulido, con acceso comunitario mediante las escaleras y ascensores del bloque de viviendas en altura, y con acceso individual desde cada vivienda unifamiliar.
- > Puerta motorizada en el acceso a garaje comunitario; dotada de célula fotoeléctrica, sistemas de seguridad, banda antiatrapamiento y control de apertura con mando a distancia.
- > Garaje dotado de preinstalación para punto de recarga de vehiculo eléctrico, según marco normativo, conectado con el cuarto de contadores de electricidad.
- > Puertas RF, de acuerdo a normativa vigente, para sectorización del garaje. Sensores de humos, sistemas de extracción y resto de instalaciones de protección contra incendios, cumpliendo la normativa correspondiente.
- > Para las viviendas del bloque plurifamiliar, trasteros individuales por vivienda, ubicados en la planta sótano, con puerta de entrada metálica y solado en gres porcelánico, terrazo o hormigón pulido, según criterio de la D.F.

Portales, urbanización y zonas comunes

- > El portal del bloque de viviendas dispondrá de un ascensor eléctrico con puertas automáticas y apto para su utilización por personas de movilidad reducida.
- > Interior del portal diseñado a base de una cuidada combinación de materiales, con solado porcelánico antideslizante de gran formato, con felpudo integrado en el acceso y paredes terminadas en pintura plástica, con posibilidad de combinar zonas con papeles vinilicos decorativos y/o con gres cerámico de gran formato, todo ello según diseño de la Dirección Facultativa.
- > Urbanización cerrada perimetralmente, con zonas comunes, con dos piscinas exteriores (una de ellas infantil), con cloración salina y valladas perimetralmente.

Opciones de personalización

- > Viviendas en altura: Dos opciones de distribución de vivienda con posibilidad conectar cocina y salón.
- > Viviendas unifamiliares: varias opciones de distribución por planta, de con posibilidad conectar cocina y salón y de incluir dormitorio en planta baja.
- > Elección entre tres tonos de tarima de madera.
- > Elección del color de la pintura de las viviendas entre tres opciones.
- > Opciones de solados y alicatados de cocinas y baños.

Mejoras con coste

- > Cambio de pavimento laminado por solado porcelánico imitación madera, colocado en todas las estancias interiores de la vivienda (incluyendo zonas húmedas).
- > Motorización de persianas de la vivienda.
- > Persianas autoblocantes en lugar de persianas convencionales.
- > Posibilidad de colocar cajoneras en armarios.
- > Opción de sustituir lavabo de los baños por pack de mueble y lavabo.
- > Opción de instalación de suelo radiante-refrescante climatización de las viviendas.
- > En viviendas unifamiliares: posibilidad de buhardilla habitable, con acabados en toda la planta completa de bajocubierta. Con tres opciones de distribución a escoger: diáfana, con un baño o incluyendo dormitorio y baño en suite.

ZANDA HOMES SOLARA VALDELUZ obranuevavaldeluz.com



Zanda Homes

Residencial Solara Valdeluz





Somos una gestora de cooperativas que replantea la forma de desarrollar vivienda: más cercana, más transparente y más alineada con la vida real de las personas.

Creemos que construir viviendas es mucho más que levantar estructuras, es acompañar, informar y resolver con honestidad. Por eso estamos presentes durante todo el proceso, compartiendo cada avance con nuestros clientes y asegurando que cada decisión responda a sus expectativas.

LA MEJOR FORMA DE CONSTRUIR ES ENTENDER PRIMERO A QUIÉN VA A VIVIR LO QUE CONSTRUIMOS. Desde 2012 trabajamos para transformar el proceso inmobiliario con una visión clara: ofrecer proyectos residenciales bien pensados, eficientes y adaptados a la realidad de quienes los habitan.



Lo que nos respalda

Para nosotros, cada proyecto habla de las personas que lo hacen posible. Con **Boria Norte**, por ejemplo, creamos un conjunto de viviendas unifamiliares pensado para disfrutar del espacio, la privacidad y la tranquilidad.

Desde el inicio, supimos que quienes buscaban allí su hogar querían algo más que metros cuadrados: buscaban luz, calma y amplitud real. Por eso diseñamos viviendas abiertas al exterior, con jardín privado, y cuidamos cada paso del proceso, manteniendo el trato directo con los futuros propietarios hasta el día en que pudieron decir: "ahora sí, estamos en casa".

En **San Bernardo** entendimos que el verdadero valor no es solo la ubicación central, sino el equilibrio entre vida urbana y relax exclusivo.

Por eso diseñamos un edificio de 34 viviendas pensado para quienes sueñan con independencia, luz y amplitud en Chamberí. Creamos espacios comunes que marcan la diferencia: piscina, gimnasio y zonas ajardinadas, convirtiendo el centro de Madrid en tu propio refugio.

+12 AÑOS DE EXPERIENCIA +20 PROYECTOS GESTIONADOS EN MADRID 100 % CLIENTES ACOMPAÑADOS

ZANDA HOMES

ARBEA CAMPUS EMPRESARIAL Carretera de Fuencarral, 5 28108 Alcobendas – Madrid

Teléfonos: +34 91 752 34 12 | +34 680 35 87 86

Email: comercial_promociones@zandahomes.com

www.zandahomes.com