



Promueve:

ISGA Inmuebles s.a.

Financia:

LABORAL
kutxa

Gestiona y construye:

 ABAIGAR

41 VIVIENDAS. ESTELLA MEMORIA DE CALIDADES

EDIFICIO Y ELEMENTOS COMUNES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Estructura de hormigón armado. Zapatas aisladas bajo pilares y corridas bajo muros. Pilares de hormigón. Forjados de prelosas de hormigón en techos de sótanos y resto de plantas elevadas con forjados unidireccionales.

FACHADA

Fachada de paneles prefabricados de hormigón, en combinación con zonas pintadas en entrepaños de ventanas.

Acabado cerámico en las fachadas de terrazas de viviendas y áticos. Trasdoso interior con placa de yeso laminado sobre estructura metálica, rellena de aislamiento térmico acústico.

Doble aislamiento, siendo el aislamiento **exterior continuo** en las fachadas sin vuelos, lo que **evita los puentes térmicos con la estructura**.

CUBIERTA

Sobre el edificio, cubierta plana, con hormigón de pendiente, impermeabilización con doble tela asfáltica y aislamiento. Acabado con gravas, para las cubiertas de uso exclusivo de mantenimiento y acabadas con pavimento porcelánico imitación madera, para las terrazas transitables de viviendas de áticos, de viviendas con acceso a solarium y viviendas de plantas bajas.

Urbanización de planta baja sobre sótano: impermeabilización con doble tela. Zona común, con áreas pavimentadas y áreas ajardinadas.

ZONAS COMUNES

Portales y acceso a viviendas: Solado en piedra natural o porcelánico. En paredes combinación de pintura plástica lisa con **revestimiento decorativo. Iluminación Led** y detectores de presencia.

Vídeo-portero con monitor en COLOR.

Un **ascensor** para cada uno de los portales, con recorrido desde las dos plantas de sótano hasta las plantas de ático.

Garaje y trasteros: solado de hormigón fratasado. Cierres verticales en bloque de hormigón visto y/o muro de hormigón visto.

Mando a distancia para apertura automática de la puerta del garaje mancomunado.

Las dos salidas de emergencia del garaje tienen acceso desde los portales privados 2 y 3.

Preinstalación para carga de coche eléctrico en garajes según normativa, integrando en contadores centralizados módulo de doble borna para facilitar la instalación individualizada de toma de carga.

Urbanización exterior: Zona común para toda la promoción, combinando áreas ajardinadas y pavimentadas, dotada de iluminación, mobiliario urbano y juego de niños para disfrute de los vecinos.

Acceso a portales nº2 y nº3, desde el interior de la urbanización de la plaza. Acceso al portal nº1 desde porche de urbanización inferior.

LOCAL COMUNITARIO

Situado en la planta baja del edificio junto al portal nº1, con zona de aseo y zona preparada para futura cocina. Acceso desde el porche de la plaza. Fachada compuesta de zonas acristaladas y ciegas, trasdosadas de cartón yeso y aislamiento hacia el interior. Falso techo con iluminación. Revestimientos interiores en pintura plástica y zona alicatada. Suelo en material porcelánico imitación madera. Tomas para futura cocina. Instalación de climatización. No incluye el equipamiento de mobiliario.

VIVIENDAS

PARTICIONES INTERIORES

- Vivienda: Tabiques de placa de yeso laminado sobre estructura metálica, con **aislamiento térmico-acústico** intermedio.

- Separación entre viviendas con: MIXTA, con ½ asta de ladrillo cerámico, trasdosado de placa de yeso con estructura metálica y **aislamiento térmico-acústico**, a cada uno de los lados.

- Separación entre viviendas y elementos comunes: MIXTA, con ½ asta de ladrillo acústico, lucido de yeso por el lado exterior y trasdosado de placa de yeso con estructura metálica y **aislamiento térmico-acústico**, por el lado de la vivienda.

TERRAZAS

- **Terrazas cubiertas:**

Antepechos con zona superior en vidrio. Suelo revestido de porcelánico imitación madera. Falso techo pintado. Iluminación Led y toma de corriente estanca.

- **Terrazas descubiertas de ático:**

Antepechos con su mayor parte de superficie de vidrio en la parte superior. Suelo revestido de porcelánico imitación madera. Iluminación Led, toma de corriente estanca y grifo.

- **Terrazas de viviendas de Planta Baja:**

Cercado metálico de separación con zona de urbanización. Combinación de suelo porcelánico imitación madera y zona de césped artificial. Falso techo pintado en zona cubierta. Iluminación Led, toma de corriente estanca y grifo.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería de **aluminio**, tipo block, con **rotura de puente térmico**. Color elegido en tono gris antracita.

Apertura oscilobatiente en todas las estancias. Persianas de aluminio rellenas de espuma de poliuretano y cajones aislados.

Doble vidrio tipo "Climalit" con lámina bajo emisiva.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada **Blindada**, acabada en color blanco.

Puertas interiores, de 80 cm. de paso, tipo Block-port con junta de goma, acabadas en **Blanco**.

Amaestramiento de llaves para los distintos accesos de la vivienda, el portal y el acceso a la urbanización privada.

TECHOS

Falso techo de placa de yeso laminado en toda la vivienda. Aislamiento térmico-acústico interior en todos los techos de la vivienda.

Techos acabados con **pintura plástica lisa**.

Última actualización: 18/06/2021



Promueve:

ISGA Inmuebles s.a.

Financia:



Gestiona y construye:



41 VIVIENDAS. ESTELLA MEMORIA DE CALIDADES

SOLADO

Solera **flotante** independizada de la estructura para evitar la transmisión del ruido impacto. **Aislamiento** bajo suelo radiante.

Suelo flotante laminado con varios acabados a elegir, en salón, dormitorios, vestíbulo y paso. En cocinas y baños suelo porcelánico. Cuarto de lavado con suelo porcelánico, según tipologías.

En viviendas con cocina integrada en salón, el suelo de zona de día será porcelánico imitación madera, con varios tonos a elegir.

REVESTIMIENTOS

- Baños: **alicatados rectificadas de gran formato** y de estilo actual, en paredes.
- Cocina: **alicatada con cerámica rectificada de gran formato**. Alicatado en la zona de bancada y pintura plástica lisa en resto.
- Cuarto de lavado: **alicatado rectificado en todas las paredes**. Según tipologías de viviendas.
- Resto de la vivienda: con **pintura plástica lisa**.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Red de saneamiento insonorizada.

Inodoros de porcelana vitrificada, con doble descarga.

Todos los inodoros de salida horizontal, mejorando la acústica de vivienda.

En baño principal, **plato de Ducha enrasado** con el pavimento, de longitud igual a la del baño. Bañera de chapa esmaltada en el baño secundario.

Grifería monomando cromada con aireadores como sistema de ahorro en consumo de agua.

Grifería termostática, en duchas y bañeras.

Una toma de agua exterior por vivienda en plantas bajas con jardín y en viviendas de ático.

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE Y VENTILACIÓN

Sala de calderas centralizada. Caldera de gas natural para calefacción y producción de agua caliente sanitaria, de condensación y de alto rendimiento. Ubicada en el sótano del edificio.

Sistema **centralizado de Aerotermia** en cubierta, para apoyo a la producción de Agua caliente sanitaria.

Suelo radiante con control programable.

Para mejor regulación y control del suelo radiante, se dispondrán de termostatos en zona de día y cada uno de los dormitorios.

Sistema de ventilación interior de vivienda individual.

ELECTRICIDAD

Instalación eléctrica acorde con el Reglamento de Baja Tensión y demás disposiciones vigentes.

Telecomunicaciones, según el RD 346/2011. Las viviendas dispondrán de toma de TV y de datos/teléfono (RJ-45) en cocina, salón y todos los dormitorios. Además, en salón y dormitorio principal habrá una toma de TV por cable y una toma de datos/teléfono suplementaria.

CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA

Edificio con calificación energética nivel A en consumo de energía primaria No Renovable y nivel A en emisiones de CO₂, en fase de proyecto.

VIVIENDA. EQUIPAMIENTOS

Cocina totalmente amueblada, de diseño actual, con tirador tipo **Gola** y encimera de Porcelánico o similar. **Varios acabados a elegir.**

Incluye todos los electrodomésticos: placa inducción, campana integrada, Torre Horno-microondas, frigo, lavadora y lavavajillas, todos ellos **integrados** y de las marcas **Whirlpool** o similar.

En la vivienda Tipo-16 de la promoción, la lavadora será de instalación libre en el cuarto de lavado.

Armarios empotrados en **todos** los dormitorios y vestíbulo, según tipologías. Puertas acabadas en **Blanco**. Forrado interiormente, con balda maletero y barra de colgar.

Equipamiento en baños:

- **Muebles LAVABOS**
 - *Baño principal (integrado en dormitorio principal): Mueble suspendido de 80cm, con lavabo de porcelana, dos cajones y espejo.*
 - *Baño secundario (en pasillo): Mueble suspendido de 60cm, con lavabo de porcelana, dos cajones y espejo. (algunas tipologías con mueble de 80cm).*

Última actualización: 18/06/2021



Promueve:

ISGA Inmuebles s.a.

Financia:

LABORAL Kutxa

Gestiona y construye:

ABAIGAR

41 VIVIENDAS. ESTELLA
MEMORIA DE CALIDADES



EFICIENCIA ENERGÉTICA, CONFORT Y SALUD, SOSTENIBILIDAD

El diseño global de este edificio permite:



- el más alto nivel de **eficiencia energética**, repercutiendo directamente en el ahorro de la demanda de energía de las viviendas. Edificio con calificación energética nivel A en consumo de energía primaria NO renovable y nivel A en emisiones de CO₂, en fase de proyecto.



- mejora del **confort térmico y acústico**.



- mejora de la **iluminación natural**.



- mejora de la **sostenibilidad**, repercutiendo directamente en el ahorro de los recursos naturales. Siendo partícipes con nuestra pequeña aportación en un objetivo global del cuidado del MEDIOAMBIENTE.



Resolviendo correctamente estos aspectos es como llegamos a ofrecer un alto nivel de **HABITABILIDAD** en nuestras viviendas y por tanto ofrecemos unas viviendas **SALUDABLES** para sus ocupantes.

Todo ello gracias a las siguientes estrategias adoptadas:



- **Diseño pasivo del edificio:** mediante un adecuado diseño del edificio, se logra minimizar el uso de los sistemas activos, que son los que consumen recursos energéticos, principalmente. Estas soluciones adoptadas para la mejora térmica están directamente relacionadas con la mejora del aislamiento acústico. Además, el buen *diseño pasivo* también repercute en la habitabilidad de la vivienda y por ende en la SALUD de sus ocupantes. En este sentido se ha estudiado la envolvente térmica, las prestaciones, orientación y tamaño de huecos, las protecciones solares, etc. ...



- **Envolvente exterior del edificio:**
 - Las soluciones constructivas de la fachada con (AISLAMIENTO EXTERIOR CONTINUO), evitan puentes térmicos con la estructura. Sistema altamente eficiente para la envolvente térmica
 - Alto nivel de aislamiento.
 - Carpinterías exteriores con bajos niveles de transmitancia.
 - Vidrios con bajos niveles de transmitancia, bajo emisivos y con adecuado factor solar.



- **Iluminación natural:**
 - Se ha diseñado una vivienda donde la iluminación natural, especialmente en la zona de día, salones y cocinas, tiene un gran protagonismo, contribuyendo a una mejor calidad de vida, mejorando nuestro reloj biológico. Se minimiza el consumo de energía eléctrica para iluminación.



- **Protección al sobrecalentamiento:**
 - Gracias al diseño del edificio, los grandes huecos del salón y cocina de las viviendas tipo, se encuentran protegidos por su posición retranqueada de la terraza, del sobrecalentamiento producido por la incidencia solar en los meses más extremos.

Última actualización: 18/06/2021

Las viviendas se entregarán con arreglo a las calidades especificadas, salvo que sean modificadas por la dirección facultativa de las obras, por razones técnicas, por exigencias de organismos competentes o por razones de mercado, sin que ello signifique merma de calidad en ningún caso.

41 VIVIENDAS. ESTELLA MEMORIA DE CALIDADES



- **Diseño de los sistemas activos:** gracias al diseño pasivo, se minimizan los sistemas activos y sobre todo el consumo energético de los mismos para climatización. Además, en el diseño de las instalaciones se ha priorizado la eficiencia, pero siempre sin renunciar al confort.



➤ **Instalación de calefacción y producción de ACS híbrida:** El consumo de recursos energéticos para este fin son reducidos gracias al diseño pasivo y al diseño eficiente de los sistemas empleados que se definen a continuación:



➤ **Caldera de gas Centralizada de condensación y alto rendimiento.** Además de dar servicio a la calefacción, se sigue disponiendo de inmediatez y suministro ilimitado en la producción de ACS, cuando se precise.



➤ Apoyo a la producción de ACS mediante sistema individual de **aeroterminia con acumulación:** Considerada tecnología limpia y renovable debido a un muy alto rendimiento de la instalación (COP). En la aeroterminia se aprovecha la energía del aire para calentar el agua caliente sanitaria. Su aportación a la generación de agua caliente sanitaria reduce notablemente el uso de la caldera de gas.



➤ **Suelo radiante.** Sistema de alta inercia térmica, con distribución homogénea del calor y de baja temperatura. Baja demanda de calefacción debido al buen diseño pasivo del edificio.



➤ Regulación de Tº del suelo radiante, mediante **termostatos**, en todos los dormitorios, salón, y cocina, lo que permite, mejorar la eficiencia y el confort.

- **Otras estrategias que redundan en la mejora de la sostenibilidad, salud....**



➤ **Reducción del consumo de agua,** mediante griferías termostáticas y sistemas de reducción de caudal.



➤ **Carga para vehículos eléctricos.** Preinstalación para carga de coche eléctrico en garajes según normativa, integrando en contadores centralizados módulo de doble borna para facilitar la instalación individualizada de toma de carga.



➤ Esta promoción, por su tipología dispone de **zonas verdes naturales** dentro de la zona comunitaria, que permite poder tener espacios libres de juego y esparcimiento, cuidando del medioambiente. Está comprobado que actividades que se desarrollan en espacio al aire libre, mejora la salud física en general.