

STELLAE



IMPERIAL RÍO

NATURBAN  
*life style*

# Bienvenido a STELLAE

tu casa en el nuevo  
corazón verde de Madrid



Aviso Legal: Todas las imágenes aquí contenidas forman parte del anteproyecto en desarrollo y podrán ser modificadas por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Imágenes no contractuales y meramente ilustrativas.

“ Un edificio tiene dos vidas, la que imagina su creador y la que disfrutan las personas que viven en él ”

Aviso Legal: Todas las imágenes aquí contenidas forman parte del anteproyecto en desarrollo y podrán ser modificadas por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Imágenes no contractuales y meramente ilustrativas.



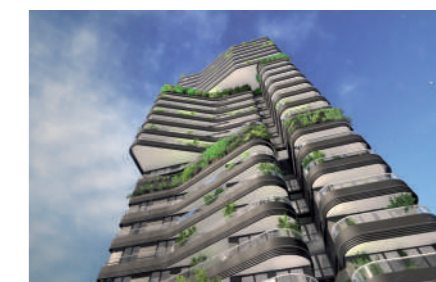
3.



## QUIÉNES SOMOS

**GRUPO IBOSA** tiene como objetivo fundamental ofrecer siempre un producto distinguido. Con ese fin, selecciona los mejores emplazamientos, diseña cada promoción y exige siempre la máxima calidad a la hora de ejecutar sus proyectos.

Si quiere saber más sobre nosotros:  
[www.grupoibosa.com](http://www.grupoibosa.com).



4.

# ¿POR QUÉ STELLAE?

**STELLAE** es el singular proyecto que Grupo IBOSA convertirá en realidad en pleno corazón de Madrid. Este residencial contará con rasgos muy singulares que le concederán un protagonismo sinigual en el barrio Imperial, muy próximo a Madrid Río y que a su vez, le convertirán en un edificio único en la capital.

En un emplazamiento tan especial, castizo e inmejorable en el centro de Madrid, como es el barrio Imperial, surge este espectacular proyecto que **aúna todo lo necesario para satisfacer a la demanda más exigente.**

El proyecto de **STELLAE** ha sido redactado por el prestigioso estudio de **Arquitectura de Cano y Escario**, en colaboración con el **Departamento de Arquitectura de Grupo IBOSA**, quienes han hecho una fuerte apuesta por una arquitectura elegante, limpia y singular con líneas muy cuidadas. Su imagen, siguiendo la línea habitual de los proyectos de Grupo IBOSA, tendrá toques de vanguardia y una volumetría muy personal en la que destaca la curvatura de las fachadas.

**STELLAE** está concebido con la máxima de mejorar la calidad de vida de sus propietarios. Cuenta con un **impactante diseño, en el que la disposición de los volúmenes arquitectónicos consigue que las viviendas posean las mejores orientaciones y cuenten con amplias terrazas.**

**El proyecto albergará viviendas de 1 a 4 dormitorios, con plaza de garaje y trastero. Los amplios espacios con los que contará el residencial, permitirán a los propietarios poder disfrutar de su tiempo libre sin tener que salir de casa y con total seguridad.**

Fruto de nuestra preocupación por la **sostenibilidad**, este proyecto optará al reconocido Certificado Breeam y se emplearán energías renovables. Esto conllevará importantes ahorros, tanto energéticos como económicos, en el mantenimiento futuro de cada vivienda.



Aviso Legal: Todas las imágenes aquí contenidas forman parte del presente proyecto en desarrollo y podrán ser modificadas por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Imágenes no contractuales y meramente ilustrativas.



# ¿POR QUÉ ESTA UBICACIÓN?

STELLAE estará ubicado en la mejor zona del nuevo ámbito **Mahou-Calderón**, con unas vistas inmejorables de **Madrid Río** y del nuevo parque que se está desarrollando en el ámbito.

El barrio Imperial es una zona consolidada con multitud de **servicios y las mejores zonas de ocio** de la capital. Este emplazamiento próximo a la prolongación de Madrid Río y a un paso del centro histórico de Madrid, son características que dotan a **STELLAE** de una inmejorable calidad de vida.

Vivir en pleno corazón de Madrid te ofrece oportunidades únicas adaptadas a tu estilo de vida: hacer ejercicio mientras recorres la Ribera del Manzanares al atardecer, disfrutar de una cena en uno de los restaurantes de moda de La Latina o dar un agradable paseo por el Madrid más castizo en la zona de los Austrias, son ejemplos de las actividades que podrás realizar cómodamente desde tu casa.

Vivir en **STELLAE** te brinda además, la oportunidad de estrenar nuevas calles, nuevos parques, nuevas dotaciones y, por supuesto, una nueva casa en una de las **mejores zonas de la capital** para relajarse y hacer deporte.

Por otro lado, los nudos de comunicación desde la promoción son múltiples, contando con varias líneas de autobús y metro en las proximidades, así como un cómodo acceso a la M-30 utilizando el transporte privado.



# ¿POR QUÉ STELLAE NO ES SOLO UNA VIVIENDA

Porque vivir en **STELLAE** es disfrutar de la naturaleza, la tranquilidad, el relax y de sentir el privilegio de residir en un espacio perfecto en pleno corazón de Madrid.

Las casas crecen a través de todos los servicios que te ofrecen: tanto dentro como fuera de ella. Fuera de ella porque tiene una ubicación estratégica, al lado de Madrid Río y del centro de la ciudad con todos sus servicios. Dentro de ella porque todas las amenities que te va a proporcionar **STELLAE** van a hacer que tu vida sea mucho más fácil.



# ZONAS COMUNES EXCLUSIVAS

Stellae está formado por espectaculares y amplias viviendas de 1 a 4 dormitorios, con garaje y trastero incluido en el precio. Además, cuenta con amplios servicios comunes para que disfrutar del tiempo libre sea aún más fácil para ti y puedas hacerlo sin tener que salir de casa.

Stellae cuenta con la mayor variedad de servicios comunes del ámbito, conócelas:



| PISCINA COMUNITARIA



| ZONA CHILL  
| GASTROTECA CLIMATIZADA



| GIMNASIO EQUIPADO  
| SPA CENTER



| ESTACIONAMIENTO  
DE BICICLETAS



| CO-WORKING



Aviso Legal: Todas las imágenes aquí contenidas forman parte del anteproyecto en desarrollo y podrán ser modificadas por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Imágenes no contractuales y meramente ilustrativas.



“Un entorno espectacular para vivir momentos mágicos”







## LA FELICIDAD ESTÁ EN TU CASA

Desde Grupo IBOSA, hemos diseñado un proyecto residencial que responde a los deseos y necesidades de cada propietario y de su estilo de vida. Por eso, seas como seas, en STELLAE tu casa se convertirá en un lugar donde sentirte completamente libre y pensado especialmente para ti.

Queremos que en tu nuevo hogar comiences a escribir una nueva historia y que, desde el momento en el que pises tu casa, te enamores de ella. Por ello, cada vivienda tendrá amplias y luminosas estancias, para que puedas llenarlas de vida.

Y ahora más que nunca, sabemos que la vida está en las terrazas. Por eso en STELLAE, los salones y sus grandes ventanales se amplían hacia las espaciosas terrazas. Terrazas espectaculares para poder disfrutar de las mejores veladas al aire libre, saborear el verdadero placer de un desayuno sintiendo el aire fresco o descubrir desde la comodidad de tu casa, la magia de una noche estrellada.

Y todo sin salir de tu casa, porque a partir de ahora, la felicidad la encontrarás dentro de ella.

# DIFERENTE Y SINGULAR

Los detalles con los que se ha diseñado Stellae, lo convertirán en un residencial de referencia, que brillará por dentro y también por fuera, en el que vivir será un sueño hecho realidad.

Su fachada destaca por tener un diseño moderno, vanguardista y líneas arquitectónicas minimalistas. A la hora de diseñar este proyecto se ha trazado una volumetría muy especial, haciendo resaltar la curvaturas de las terrazas y creando un edificio con identidad propia identidad propia.



Aviso Legal: Todas las imágenes aquí contenidas forman parte del anteproyecto en desarrollo y podrán ser modificadas por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Imágenes no contractuales y meramente ilustrativas.

“ Porque STELLAE  
es una suma de detalles ”

Aviso legal: Todas las imágenes aquí contenidas forman parte del anteproyecto en desarrollo y podrán ser modificadas por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Imágenes no contractuales y meramente ilustrativas.



## TU HOGAR, TU ESPACIO

En el interior de las viviendas, las depuradas líneas arquitectónicas dibujan espaciosas estancias, donde vivir el día a día será un auténtico placer. Además, se ha optimizado el soleamiento dotando a las estancias de la mejor iluminación natural.

Las distribuciones de las viviendas se han cuidado al máximo, dando lugar hogares funcionales y prácticos, creando una sensación de confort y relax que tanto deseas al llegar a casa.

Cuidando los detalles al máximo y con una construcción moderna y de calidad, el equipo de Grupo IBOSA se exige la elección de los mejores acabados, para que tu futura casa sea como siempre la has soñado



# TU CASA A TU MEDIDA

Uno de los valores diferenciales de los proyectos gestionados por Grupo IBOSA, es la personalización de las viviendas en cuanto a distribución interior y acabados.

La compañía desarrolla su filosofía basándose en que cada cliente como cada hogar, es único y por ello ha diseñado un completo Programa de Personalización que permitirá a cada propietario personalizar su vivienda a su medida, creando su hogar.

La dificultad que representa la personalización de viviendas queda avalada por la amplia trayectoria y experiencia del equipo de Grupo IBOSA.





# MEMORIA DE CALIDADES

## FACHADA Y CUBIERTA

| La fachada del edificio tiene un diseño único de vanguardia, y se resuelve mediante paneles de hormigón prefabricado / placas cerámicas de gran formato / composite de aluminio o similar, según proyecto. En su interior está trasdosada por un sistema autoportante de doble placa de yeso laminado.

| La cubierta plana transitable de uso privativo solada es una solución adherida con impermeabilización bicapa o equivalente, está formada por mortero de pendientes, mortero de regulación, imprimación asfáltica y mortero de cemento preparado para pegar el solado. En zonas no transitable el acabado final de la cubierta será de grava.

| Se lleva a cabo un control de impermeabilizaciones externo por un laboratorio acreditado.



## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

| Estructura mixta o de hormigón armado, según necesidades del proyecto de ejecución, forjados con aislamiento térmico acústico entre plantas.

| La cimentación se adecuará a las especificaciones definidas en el Estudio Geotécnico .

| Póliza de Seguro de Garantía Decenal sobre estructura del edificio.

## GARAJES Y TRASTEROS

| Acceso a garajes mediante amplios viales. Pavimento continuo de hormigón pulido.

| Control de accesos mediante lector de matrículas. Para mayor comodidad de cada propietario son actualizables por ellos mismos.

| Preinstalación para la carga de vehículos eléctricos.

| Detectores de presencia para el alumbrado del garaje.

| Trasteros protegidos por sistema de seguridad.

## TELECOMUNICACIONES

| Las viviendas se entregan con instalación colectiva de radiodifusión y televisión vía satélite y terrestre.

| Las viviendas disponen de instalación de telefonía básica y telecomunicaciones por cable en todas las estancias, excepto en baños y aseos.

| Todas las viviendas están intercomunicadas con la conserjería.

## DOMÓTICA Y SEGURIDAD

Las viviendas disponen de domótica que está compuesta por:

| Control de temperatura por estancia de la vivienda.

| Posibilidad de conexión con sistema de alarma. Dispone de detectores volumétricos que tienen conexión directa a la central de alarmas.

| Detección de incendios y control de fugas de agua.



## INSTALACIÓN ELÉCTRICA

| La instalación eléctrica se proyecta con elementos de protección de primera calidad, separados por circuitos para distintos usos, tal y como se indica en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT).

| Protección de circuitos de fuerza con diferenciales superinmunizados.

| Video Portero electrónico automático y manos libres.

| Mecanismos eléctricos de primera calidad, marca JUNG o similar. Son estancos en terrazas y exteriores

| Luminarias LED en baños, cocinas y distribuidores.

| Luminarias con lámparas LED en terrazas.

## CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN

| Sistemas de producción con equipos de alto rendimiento basados en aerotermia y/o geotermia.

| Climatización invisible mediante suelo radiante/refrescante con control independiente de temperaturas por estancias, según proyecto.

| Apoyo a la climatización mediante la instalación de sistemas de aire por conductos, según proyecto.

| Las viviendas están equipadas con el sistema de ventilación de doble flujo, sistema eficaz que garantiza la renovación y calidad del aire.

## PARAMENTOS VERTICALES

- | Pintura lisa de color tanto en paredes como en techos.
- | Baños alicatados con piezas cerámicas de gran formato en las zonas de ducha y bañera.
- | Cocina alicatada con piezas cerámicas de gran formato.

## PARAMENTOS HORIZONTALES

- | Suelos laminado flotante o porcelánico rectificado de gran formato y primera calidad (según elección del propietario entre varios modelos preseleccionados) en hall, pasillos distribución, salón y dormitorios.
- | Rodapié de altura superior a la estándar 12 cm.
- | En baños, cocina y aseos el solado es de baldosa cerámica rectificada de gran formato y primera calidad.
- | Suelo en baldosa porcelánicas rectificadas de gran formato y gran calidad.
- | En áticos y terrazas, solado elevado mediante tarima tecnológica (WPC) o porcelánico.



## CARPINTERÍA EXTERIOR

- | Las ventanas son de aluminio lacado o anodizado, correderas y/o practicables con rotura de puente térmico, de marca Technal o similar.
- | Persianas motorizadas con lamas de aluminio extrusionado en salón y dormitorios, con poliuretano inyectado en su interior, como aislante térmico y acústico.
- | El acristalamiento de todas las ventanas será de doble vidrio tipo climalit con cámara de aire deshidratado.

## CARPINTERÍA INTERIOR

- | La puerta de acceso a la vivienda es acorazada, incluyendo bisagras de alta seguridad, regulables, estructura de acero y programa de llaves maestreadas. El acabado interior va a juego con las puertas interiores y hacia el exterior va según diseño. El cilindro es de alta seguridad, antibumping.
- | Puertas de paso lacadas en blanco. Varias opciones de acabados en puertas de paso.
- | Armarios empotrados modulares con puertas lacadas en varios acabados. El interior de los armarios está forrado y vestido. El armario tiene balda maletero, barra metálica y cajonera en el dormitorio principal.



## SANITARIOS Y GRIFERÍAS

| Inodoro esmaltado con dispositivo de ahorro de agua y bidé esmaltado con grifería cromada monomando Grohe o similar.

| Lavabos de diseño de primera calidad, tanto en baños como aseos, con griferías cromadas monomando Grohe o similar.

| El baño principal dispone de espejo con dispositivo antivaho y toallero eléctrico calefactable.

| Las bañeras son esmaltadas de chapa de acero, con grifería termostática cromada, inversor automático baño ducha, ducha de mano con barra y rociador regulable. Los platos de ducha son de perfil plano y griferías cromadas termostática.

## TABIQUERÍA Y FALSOS TECHOS

| Las divisiones interiores de las viviendas se realizarán mediante sistemas autoportantes con doble placa de yeso laminado, a cada lado del tabique, sobre perfilaría de acero con aislamiento térmico y acústico incorporado.

| En cuartos húmedos, se emplearán placas de yeso laminado resistentes a la humedad.

| Falsos techos con placa de yeso laminado en toda la vivienda.

| Las divisiones medianeras entre las viviendas se realizan mediante ladrillo cerámico fonoresistente trasdosado por cada vivienda mediante sistemas portantes con doble placa de yeso laminado sobre perfilaría de acero, con aislamiento térmico y acústico incorporado.

| El cierre de las cámaras de fachada se realiza mediante sistemas autoportantes con doble placa de yeso laminado sobre perfilaría de acero, con aislamiento térmico y acústico incorporado.



## SEGURIDAD Y CONTROL

| Sistema de videocontrol perimetral y de accesos centralizado en la caseta de conserjería con cámaras de seguridad y acceso a alarmas técnicas.

| Acceso al garaje mediante lector de matrículas.

| Puertas acorazadas con sistema antibumping.

| Programa de maestrado de llaves, independizando accesos por portales y protegiendo accesos a trasteros y garajes.

| Las viviendas disponen de alarmas de inundación e incendios. Así como una adopción completa del residencial a las actualizaciones normativas de prevención de incendios.

| Control de reserva de zonas comunes mediante una APP específica para la promoción.

| Espacio cardio protegido, incluyendo equipo desfibrilador.



## MEJORAS ACÚSTICAS Y TÉRMICAS

| Se dispondrán mantas de fibras minerales en el interior de las tabiquerías, asegurando un óptimo aislamiento térmico y acústico.

| Los falsos techos de los baños y aseos tendrán incorporados elementos absorbentes para la mejora del aislamiento acústico de todas las instalaciones.

| Los suelos estarán equipados con sistemas anti impacto para evitar molestias en los pisos inferiores.

| La vivienda tendrá bajantes de saneamiento insonorizadas y persianas aislantes

| Se llevarán a cabo ensayos termográfico y blower door de verificación de la estanquidad del edificio.

| El proyecto se adapta a la modificación del CTE del 20 de diciembre de 2019 por la que se mejoran normativamente las condiciones de ahorro energético de la edificación.



## SOSTENIBILIDAD

| Griferías termostáticas, asegurando un menor consumo tanto energético como de recursos hídricos, así como dispositivos de ahorro de agua en las cisternas.

| Aerotermia / Geotermia para la producción de calor y frío.

| En las zonas comunes y urbanización se utilizan luminarias tipo LED.

| El proyecto de paisajismo contará con elementos de vegetación de bajo consumo hídrico.

| Proyecto en proceso de obtener la prestigiosa clasificación BREEAM®

| Calificación energética A

| Adaptación completa a la última revisión del CTE de diciembre de 2019

## CALIFICACIÓN ENERGÉTICA A

La calificación energética es una información que nos indica cómo se comporta energéticamente el edificio. Esto repercute directamente en el consumo de energía de la vivienda, los gastos de mantenimiento, así como en las emisiones que se producen al medio ambiente

Las viviendas se han proyectado para tener Calificación Energética A. Esto significa que tendrán un mínimo impacto sobre el medio ambiente y se reducirá el consumo de energía de las mismas, afectando directamente al importe de las facturas de cada propietario, que se verán reducidas

Para conseguir la Calificación Energética A se han tomado las siguientes medidas medioambientales:

- | En las viviendas de mayor tamaño se priorizará la doble orientación, disponiendo de vistas tanto a la zona común del edificio, como a la ciudad. Esta medida, que potencia la iluminación natural de la vivienda, permite además reducir las necesidades de refrigeración de la misma mediante el uso de ventilación de cruzada
- | Instalación de un sistema de ventilación de doble flujo lo que permite que las viviendas puedan tener una renovación constante del aire sin necesidad de apertura de las ventanas, evitando así pérdidas de energía
- | Utilización de energías limpias como aerotermia y/o geotermia para la producción de calor y frío
- | Suelo radiante refrescante por agua para climatización de la vivienda, con control de temperatura por zonas Es un sistema que trabaja a menor temperatura que los radiadores convencionales, produciendo un reparto más homogéneo de la temperatura y proporcionando así mayor confort a los propietarios
- | Aislamiento exterior e interior del edificio reforzado Se incrementa el aislamiento de fachada y cubierta y se incorporan carpinterías con rotura de puente térmico, además de doble vidrio tipo Climalit con cámara de aire deshidratado
- | Uso de griferías termostáticas asegurando un mínimo consumo energético y de agua
- | Adaptación completa del edificio a la última revisión del Código Técnico de Edificación de diciembre de 2019

## CERTIFICACIÓN BREEAM®

El certificado Breeam® es un certificado que fomenta una construcción más sostenible que repercute en beneficios económicos, ambientales y sociales para todas las personas vinculadas a la vida de un edificio (promotores, propietarios y usuarios).



### BENEFICIOS ECONÓMICOS

Para sus usuarios, disminución del consumo energético entre un 50-70%; el consumo de agua es hasta un 40 menor y reducción de los gastos de funcionamiento y mantenimiento entre un 7-8%. Para sus propietarios, aumento del valor de los inmuebles un 75% e incremento de las rentas de un 3% y la tasa de ocupación de los inmuebles en un 35%.



### BENEFICIOS AMBIENTALES

Las reducciones en el consumo de energía repercuten directamente sobre el medioambiente, pero son muchas más las medidas promovidas por la metodología para reducir al mínimo las emisiones de CO2 durante la vida útil del edificio y que son agrupadas, entre otras, en categorías como Transporte (ubicación de la parcela, acceso al transporte público, fomento del uso de bicicletas, etc.), Residuos (aspectos relacionados con el almacenaje previo a su recogida y tratamiento) o Contaminación (uso de refrigerantes y aislantes con un bajo potencial de calentamiento global, instalaciones de calefacción con baja tasa de emisión NOX, etc).



### BENEFICIOS SOCIALES

El ambiente interno de los edificios donde trabajamos, estudiamos, compramos o nos relacionamos es una importante contribución a nuestra calidad de vida. La calidad del aire, niveles de iluminación y ruido, vistas al exterior, inciden directamente en edificios más confortables, productivos, seguros y saludables para los usuarios y, por tanto, para la sociedad.



### BENEFICIOS CULTURALES

Además, impulsa un cambio cultural a diferentes niveles, como por ejemplo la capacidad de transformación del mercado al promocionar el uso de materiales constructivos sostenibles, o al sensibilizar al entorno sobre la importante de la sostenibilidad en la edificación tanto en su construcción, como en su rehabilitación y gestión.

“ Entre un río y una ciudad, hay veces que sucede un milagro y nace algo que nos hace recobrar la ilusión en un modo de vida totalmente nuevo ”

GRUPO **IBOSA**  
www.grupoibosa.com

C/ Condes del Val 6, 28036, Madrid  
T. 914 118 983 / 900 831 043  
stellaeimperialrio@grupoibosa.com  
www.stellaeimperialrio.com