

GESTILAR
DISEÑAMOS PENSANDO EN TI

ISLA DE
ONZA



GESTILAR
DISEÑAMOS PENSANDO EN TI

ISLA^{DE} ONZA

Gestilar lanza un proyecto único en un enclave privilegiado de la costa de Sanxenxo: **Isla de Onza**. Una urbanización exclusiva con todos los servicios para los residentes y sus familias. El lugar perfecto para disfrutar como nunca de los innumerables atractivos de **Sanxenxo**.

SANXENXO,
REFERENCIA
VACACIONAL DE
PRIMERA LÍNEA



1

SITUACIÓN

LA MILLA DE ORO DE LA COSTA GALLEGA

Sanxenxo se ha convertido en uno de esos lugares elegidos donde todo el mundo quiere pasar sus vacaciones. Ahora, **Gestilar** lanza la promoción que representa la máxima expresión de exclusividad en la zona.

VIVIR ENTRE DOS CALAS

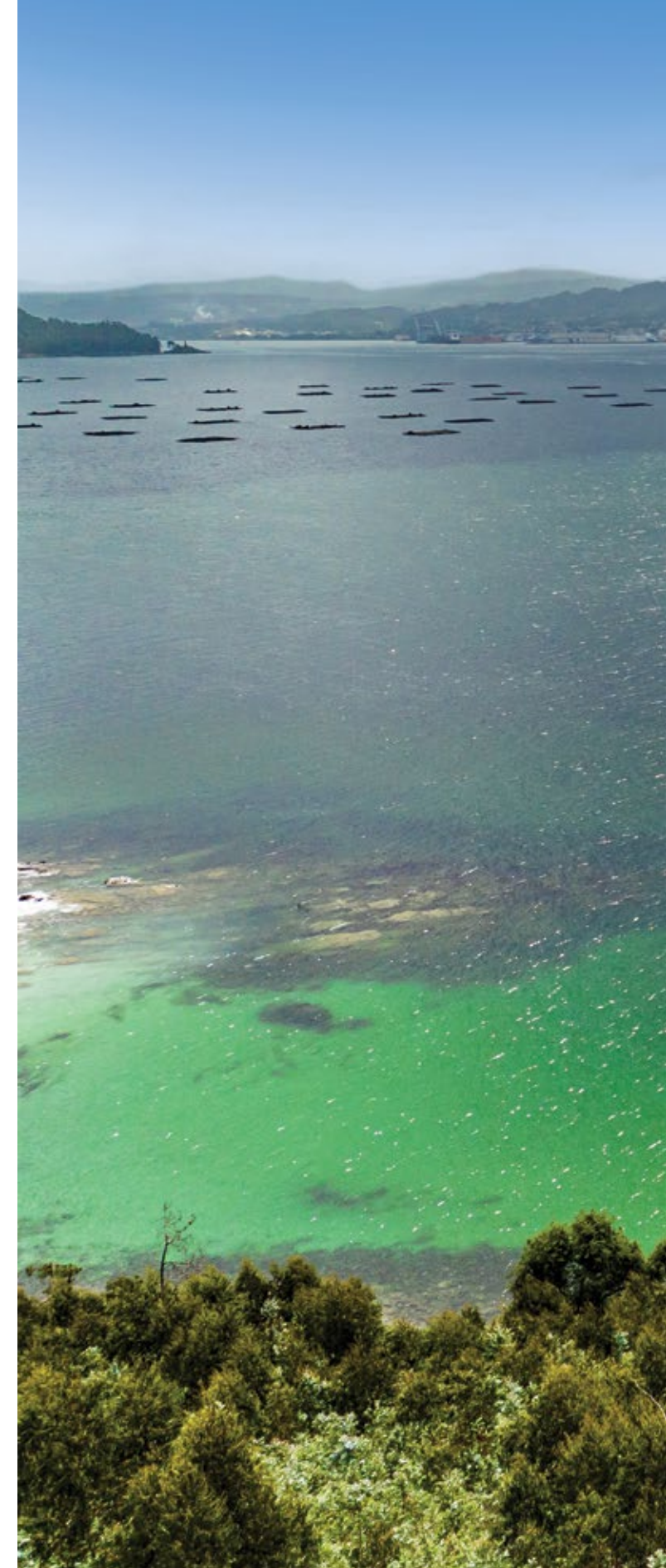
Isla de Onza se ubica en primera línea de mar en Areas, junto a Sanxenxo y entre dos maravillosas calas: la **Praia de Area** de Agra y **Punta de Pampaido**. Además está muy cerca de la **Playa de Areas**.







Dar un paseo por la costa, bajar andando temprano a darse un baño o sencillamente disfrutar de las espectaculares vistas de la ría de Pontevedra desde tu casa. Hay placeres que **Isla de Onza** pone muy fáciles.





TU NUEVA VIDA ESTÁ MUY CERCA

El residencial está situado junto a la **PO 308**, que recorre la bella costa de la ría y sus encantadores pueblos. Además, está fácilmente conectado con la **AP 9** que permite llegar a **Pontevedra** en menos de **30 minutos** y a los **aeropuertos de Santiago y Vigo** en 45.

AREAS

PRAIA DE AGRA

A COSTA

ISLA DE
ONZA



PRAIA DE PAMPAÍDO

PRAIA DE XIORTO

PRAIA DE RAXÓ

RAXÓ

CARRETERA/ TRANSPORTE PÚBLICO

PO 308, conectado con la **AP 9. Pontevedra** en menos de **30 minutos** y a los **aeropuertos de Santiago y Vigo** a **45**.

Estación de autobuses en Sanxenxo que conecta con los principales puntos del municipio.

INSTITUCIONES SANITARIAS

Centros de salud y grandes Hospitales públicos y privados en Pontevedra.

CENTROS EDUCATIVOS

Colegios públicos, concertados, privados e internacionales.

NATURALEZA Y TURISMO DE OCIO

36 Kms de costa con espectaculares paisajes marinos. Rutas de senderismo. Parque Nacional de las islas Atlánticas y distintos miradores con espléndidas panorámicas.

Deportes náuticos, excursiones en barco por la ría, avistamientos marinos, campo de golf de Meis. Cursos de vela ligera y curcero, surf, kitesurf, submarinismo...





2

PROYECTO

Isla de Onza es un proyecto para quienes buscan algo más.

Los que buscan la **ubicación perfecta**, la **mejor arquitectura**, la **exclusividad** de contar con los **mejores servicios** sin salir de la urbanización, y la tranquilidad de contar con el mayor nivel de **seguridad**.

El residencial se configura en un gran espacio ajardinado que alberga tres tipologías de vivienda. **Pareados, adosados con jardín privado y viviendas con amplias terrazas.** Todas ellas con vistas a la ría y al entorno natural.













Isla de Onza se resume en tres grandes ideas: Una **ubicación** en un enclave único de la costa de Sanxenxo, unos **servicios exclusivos** que nos convierten en el referente residencial de la zona y un **nivel de seguridad** que garantiza la **privacidad y la tranquilidad** de todos los propietarios.







EL LOUNGE CLUB QUE
MARCA LA DIFERENCIA





De los muchos atractivos que tiene **Isla de Onza** hay uno que marca la diferencia: **El Lounge Club, de uso exclusivo para los propietarios de las viviendas.** Un servicio único en la ría de Pontevedra y que se sitúa como la nueva referencia de exclusividad en la zona. **Equipamientos deportivos** para todas las edades, **áreas de ocio** y **grandes zonas verdes.**







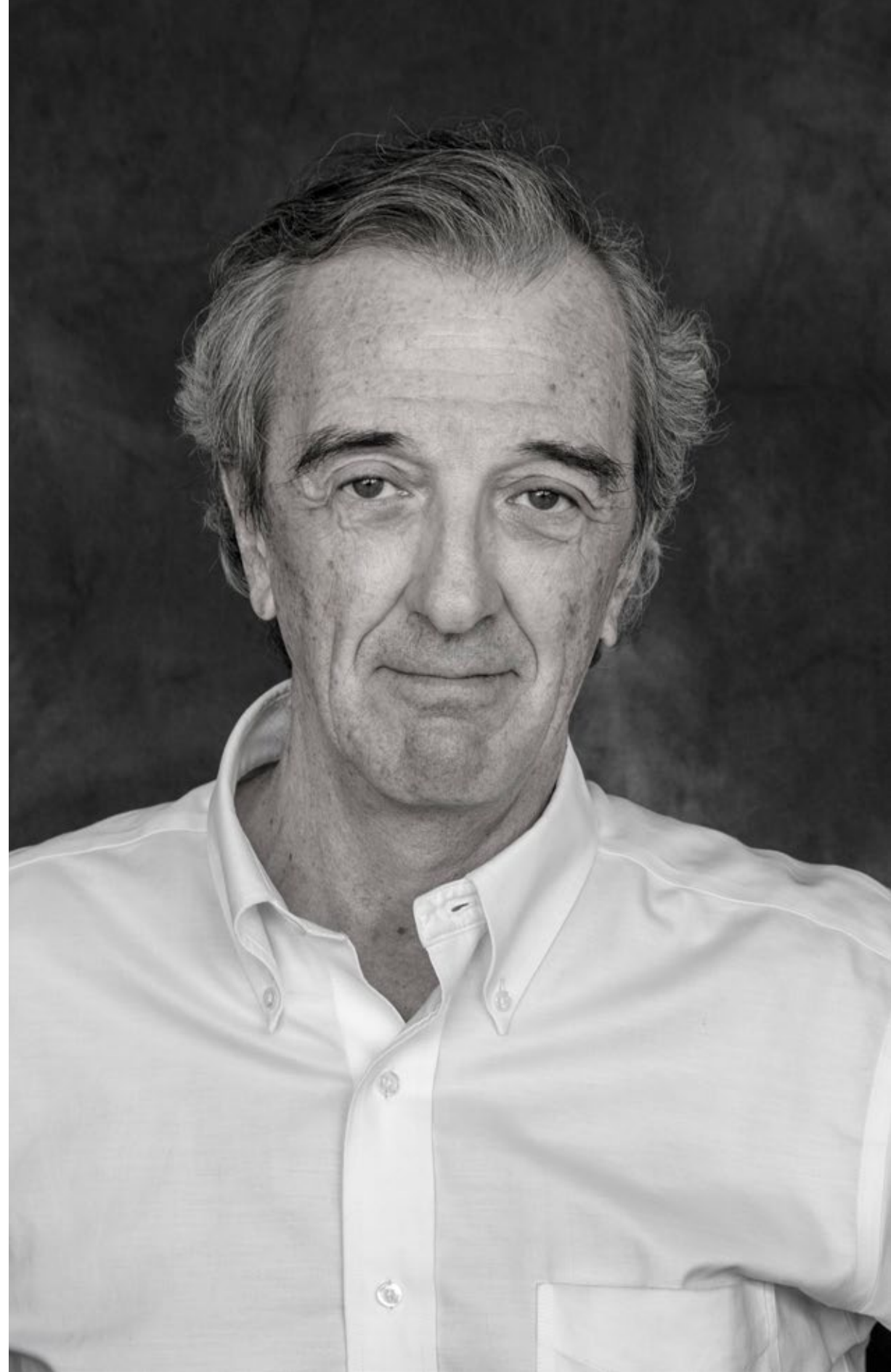
3

ARQUITECTURA

Isla de Onza es un proyecto firmado por dos estudios de reconocido prestigio internacional. **Rafael de la Hoz Arquitectos** y **GEA Architectos**.

RAFAEL DE LA HOZ

Uno de los más laureados estudios de arquitectura de España: Cien años de historia apostando por la excelencia, que se refleja en espacios dinámicos, soluciones innovadoras y sostenibles.



GERARDO SÁNCHEZ

Fundador y socio de **GEA Arquitectos**.
Prestigio internacional, diseño de
vanguardia e innovación, contrastada
en miles de proyectos especializados
en arquitectura residencial.



4

CALIDADES

Las calidades son una de los elementos diferenciales en **Isla de Onza**.

Primeras marcas, los materiales más modernos, las últimas tecnologías, un despliegue técnico y constructivo destinado a mejorar la calidad de vida de los propietarios.







ESTRUCTURA

Diseño de Estructura para ejecución en hormigón armado o madera; forjados con aislamiento acústico entre plantas, y muros de contención en sótano. Se cumplirán todas las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

Forjado de hormigón armado según prescripciones del proyecto.



FACHADA y TABIQUERÍA

Fachada con acabado en piezas de hormigón prefabricado y/o GRC o similar combinado con elementos imitación madera. También pueden combinarse con algunas zonas en SATE.

Cerramiento de tendederos con lamas metálicas. (Imitación madera o a elegir según proyecto).

Terrazas perimetrales con petos acabados en perfilería metálica + vidrio.

Tabiquerías y particiones con placa de yeso fibroso tipo Pladur según proyecto, con aislamiento de lana mineral intermedia, optimizando el confort acústico entre habitaciones. Entre viviendas, separación especial con cerramiento solido central, doble lana mineral y trasdosado a ambas caras con placa tipo Pladur o similar según proyecto. Falso techo en toda la vivienda, incluyendo foseado/cortinero en los frentes de ventanas y ventanales según proyecto.

Acristalamiento realizado con vidrio con cámara de aire anti-condensación con perfil separador de aluminio. Se dispondrán vidrios bajoemisivos allá donde sean necesarios para lograr la calificación energética A.





CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de acceso a vivienda acorazada, lacada al interior en color blanco; incluyendo bisagras bulonadas anti palanqueta, cerradura de seguridad del tipo fichet y mirilla óptica de gran angular.

Puertas de paso lisas o con acanaladuras según proyecto, macizas DM lacadas en blanco, con manivela de diseño, herrajes cromados y condenas en baños y dormitorio principal. Se dispondrá con juntas fónicas y topes de puertas.

Armarios del tipo bloc panelados en su interior, acabado textil o similar, modulares de hojas lacadas lisas a juego con puertas de paso, con balda separadora de maletero y barra metálica.

Rodapié en DM lacado en blanco con burlete al canto visto para su cierre estanco contra la pared.

Bisagras amortiguadas.



CARPINTERÍA EXTERIOR

Se utilizarán carpinterías de alta eficacia, estancas en su cierre, y mínima transmitancia; con vidrios de alta eficacia en su aislamiento térmico y acústico del exterior.

Ventanales con rotura de puente térmico ejecutados en aluminio o PVC según proyecto y acabado anodizado y/o lacado en color mate según proyecto.

Carpintería exterior con hojas osciloparalelas y/o oscilobatientes en salida a según descripción de proyecto.

Persianas enrollables de lamas de aluminio perfilado sistema tipo monoblock. Color a juego de la carpintería exterior.

Persianas con salida a terrazas desde salones motorizadas. En las zonas donde por normativa municipal no es posible colocar persiana (por ejemplo, en miradores y muros cortina), se proyectan estores de oscurecimiento con tratamiento foscurizado en su cara exterior. Capialzados extra-planos a haces del trasdosado interior de vivienda si es posible según paquete de fachada.



SOLADOS Y ALICATADOS

El pavimento general de las viviendas (todas las estancias) será un solado porcelánico símil madera, adecuado para el sistema de calefacción por suelo radiante, utilizando material cerámico de alta calidad y primeras marcas.

Los baños estarán alicatados con gres porcelánico gran formato de primera calidad en todos los paramentos definidos en proyecto, generalmente en zonas húmedas (paramentos perimetrales a duchas y bañeras). El resto se realizará con pintura plástica lisa.

En terrazas, se mantendrá la cerámica sobre plots y sumideros ocultos de diseño según proyecto, antideslizante y especial para exteriores.

Las cocinas irán revestidas con pintura plástica lisa al igual que el resto de estancias o papel vinílico.

En las zonas comunes se utilizarán materiales tipo pétreos de alta eficacia, preferentemente piedra natural, artificial o gres. En garajes, pavimento de hormigón reforzado con cuarzo pulido. En trasteros, y zonas comunes bajo rasante, pavimento de gres u hormigón pulido.



FALSO TECHO Y PINTURA

Falso Techo en toda la vivienda de placas de cartón-yeso . Disposición de cortineros en salón y dormitorios.

En vivienda todas las dependencias vivideras con pintura plástica lisa, suave en paredes y techos.



COCINA

Muebles altos y bajos de gran capacidad.

Encimera tipo porcelánico con vuelta entre muebles altos y bajos.

Armario escobero siempre que el diseño de la cocina lo permita.

Cocinas amuebladas en las que se incorpora placa de inducción, campana extractora, horno multifunción, lavavajillas integrado, horno microondas en torre con el horno (si es posible según tipología), fregadero y grifo.

Toma de agua para posible nevera americana.



TELECOMUNICACIONES

Antena colectiva comunitaria. Red de coaxiales para comunicaciones por cable (Salón y dormitorio principal). Cada vivienda dispondrá de la preinstalación necesaria para poder disfrutar de la TV por cable y digital.

Tomas de voz y datos en cocina, salón y dormitorios. La toma de salón y dormitorios será doble.

Toma de TV en cocina, salón, dormitorios y terrazas principales.

Instalación de telefonía básica en cocina, salón y dormitorios.

Red de fibra óptica común del edificio hasta el punto de acceso al usuario de la vivienda.



INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Instalación eléctrica empotrada y protegida según normas del REBT. Protección contra descargas fortuitas, con magnetotérmicos de alta sensibilidad.

Mecanismos de primeras marcas según definición de la DF.

Video-portero electrónico con cámara en acceso a urbanización, en caso de residencial colectivo, monitor en color en cada una de las viviendas y retroiluminación incorporada.

Base de enchufe en terraza principal y luminarias estancas en todas las terrazas.

Instalación de luminarias tipo led empotradas en vestíbulo, pasillo y cuartos de baño y down-lights en cocina.

Todos los elementos comunes, portales, escaleras y rellanos, dispondrán de iluminación led de mínimo consumo y alta eficacia lumínica con encendidos por detección de presencia y sistema especial de luminarias de emergencia. Iluminación led en garajes y zonas comunes bajasante. Puntos de luz en trastero.



DOMÓTICA

Instalación domótica básica para control de funcionamiento de alarma de intrusión, de persianas de salón y sistema on-off de iluminación, detección de inundación en cuartos húmedos e incendios.

Calefacción con sistema zonal de climatización para control individual de temperatura por estancias.





CLIMATIZACIÓN, CALEFACCIÓN

Producción de ACS, refrigeración y calefacción por aerotermia centralizada o individual en residencial colectivo e individual en unifamiliar. Calefacción centralizada con contadores individuales y automatización de consumos del edificio en la residencia colectiva.

Sistema de conductos de impulsión y termostato regulador en salón para climatización.

Sistema de distribución de calefacción mediante suelo radiante.



VENTILACIÓN

Las viviendas estarán equipadas con el sistema de ventilación de la máxima eficacia y garantía, para conseguir un aire limpio interior sin pérdidas térmicas.



FONTANERÍA, SANITARIOS Y GRIFERÍAS

Toda la red de agua se ejecutará con **tubería reticular** de última generación o similar, y las bajantes y desagües serán acústicas (insonorizadas) de pvc según proyecto. Llave de corte general por vivienda y llaves de corte sectorizadas en cocina y baños.

Punto de agua en terrazas principales.

Se utilizarán **sanitarios de porcelana vitrificada** o similar en blanco equipados con sistema de aireadores y doble descarga en cisternas para ahorro de consumo. Se utilizarán primeras marcas.

Los baños principales tendrán **encimera con lavabo dos senos** (si es posible según proyecto), con mueble suspendido. Encimeras de lavabos tipo Mineral solid y lavabo sobre encimera en baños principales y encastrados en baños secundarios. Lavabos de pie troncocónicos en aseos si los hubiere.

Grifería termostática en bañera y ducha primeras marcas.

Bañera blanca en baño secundario y **plato de ducha tipo Mineral solid** en baño principal.

Mamparas en baño principal para duchas.

Espejos anti-vaho en baño principal y secundario.



SEGURIDAD. RESIDENCIAL COLECTIVO

Sistema de **videocontrol perimetral y de accesos centralizado** en la caseta de conserjería con monitores con secuencia visual y grabación 24h en residencial colectivo. Sistema de seguridad de detección automática de incendios y zonas comunes de sótano y garaje, incluyendo central de alarmas, y elementos de extinción de incendios fijos (mangueras) y móviles (extintores) cumpliendo las exigencias del DB-SI del Código Técnico.





ASCENSORES. RESIDENCIAL COLECTIVO

Se proyectan **ascensores automáticos**, autopropulsados, que no precisan cuarto de maquinaria en cubierta, de última generación, tipo Gen-2 de Otis, monospace de Kone o similar; iluminación LED en cabina con operadora de la central de telemando. Cabinas de gran capacidad, cumpliendo la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas; decoradas con melamina y espejo en paredes y suelo similar a zonas comunes, según diseño de la Dirección Facultativa. Embocadura de acerinox en portal.



ZONAS COMUNES EXTERIORES. RESIDENCIAL COLECTIVO.

Parcela ELDPv1

LOUNGE CLUB

El residencial cuenta con un Lounge Club de acceso exclusivo para todos los propietarios de Isla de Onza.

El **Lounge Club**, contará con:

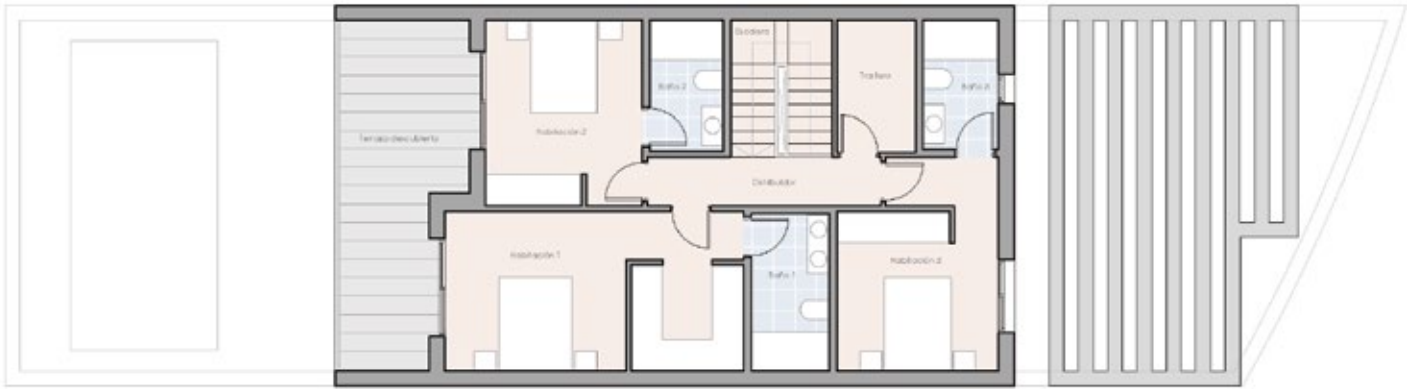
- **Zona deportiva**, que incluirá pista de pádel acristalada con césped, un gimnasio equipado con máquinas de alta gama, vestuarios y sauna.
- **Piscina**: Piscina infinity de diseño, con cloración salina. Zona de relax y chill out con una cuidada decoración de exteriores.
- **Zona de restauración**: Sala Gourmet, con posibilidad de gestión externa, que contara con una gran terraza con vistas al mar.

Nota: Las parcelas unifamiliares se entregarán completamente ajardinadas.

5

PLANOS

TIPOLOGÍA VIVIENDA 4 DORMITORIOS



PLANTA PRIMERA

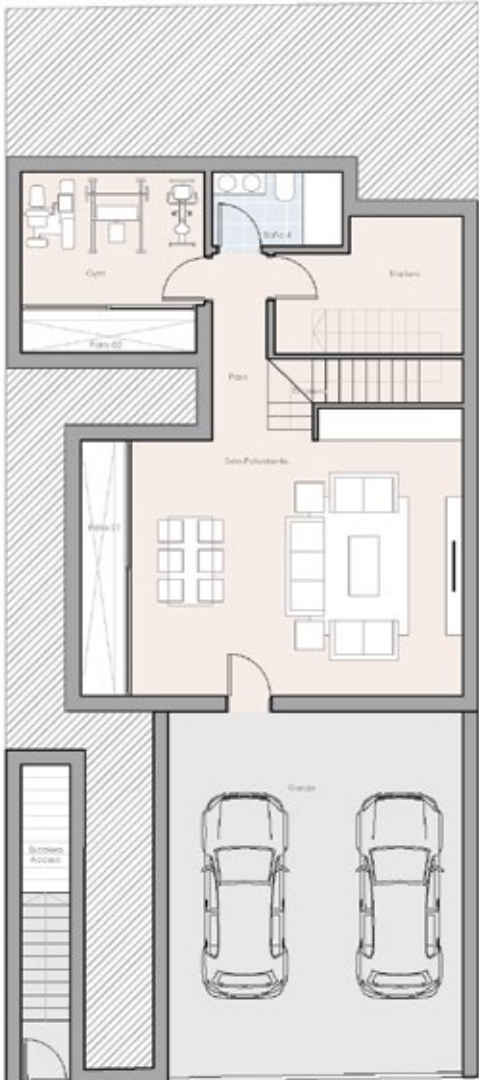


PLANTA BAJA

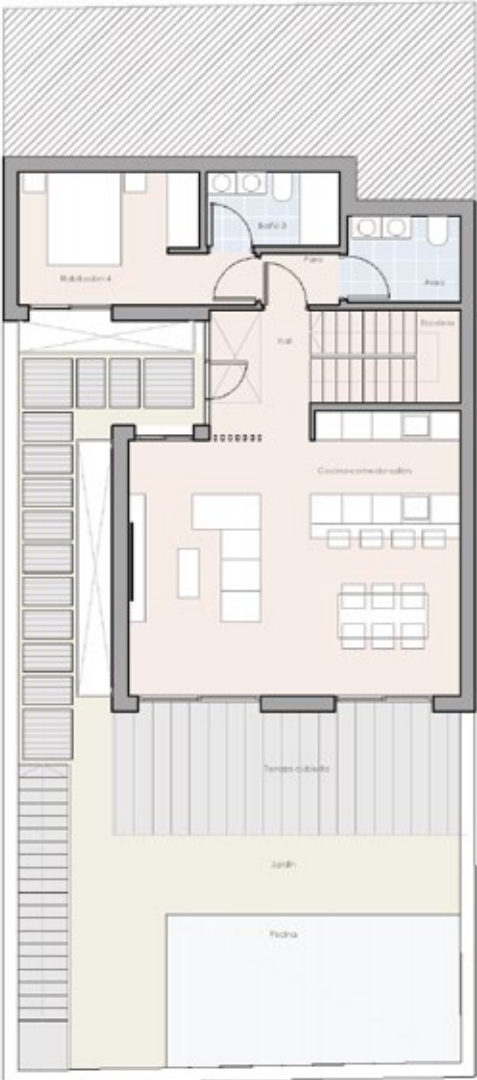
RESUMEN DE SUPERFICIES

Sup. útil interior	142,25 m ²
Sup. útil exterior	125,88 m ²
Sup. útil total	268,12 m²
Sup. construída interior	162,90 m ²
Sup. construída terrazas cubiertas	20,49 m ²
Sup. construída total	183,39 m²
Sup. construída terrazas descubiertas	17,35 m ²
Sup. libre de parcela	98,62 m ²

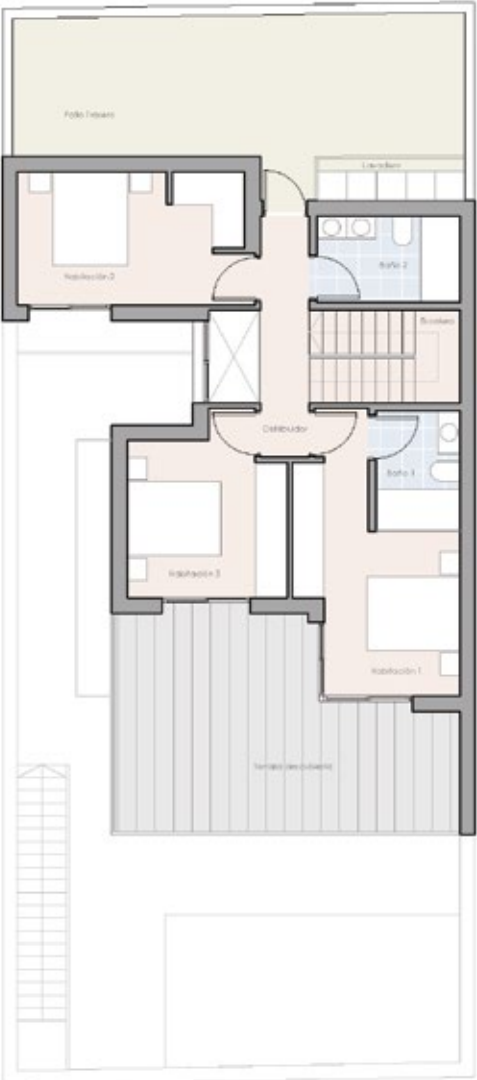
TIPOLOGÍA VIVIENDA 4 DORMITORIOS



PLANTA SÓTANO



PLANTA BAJA

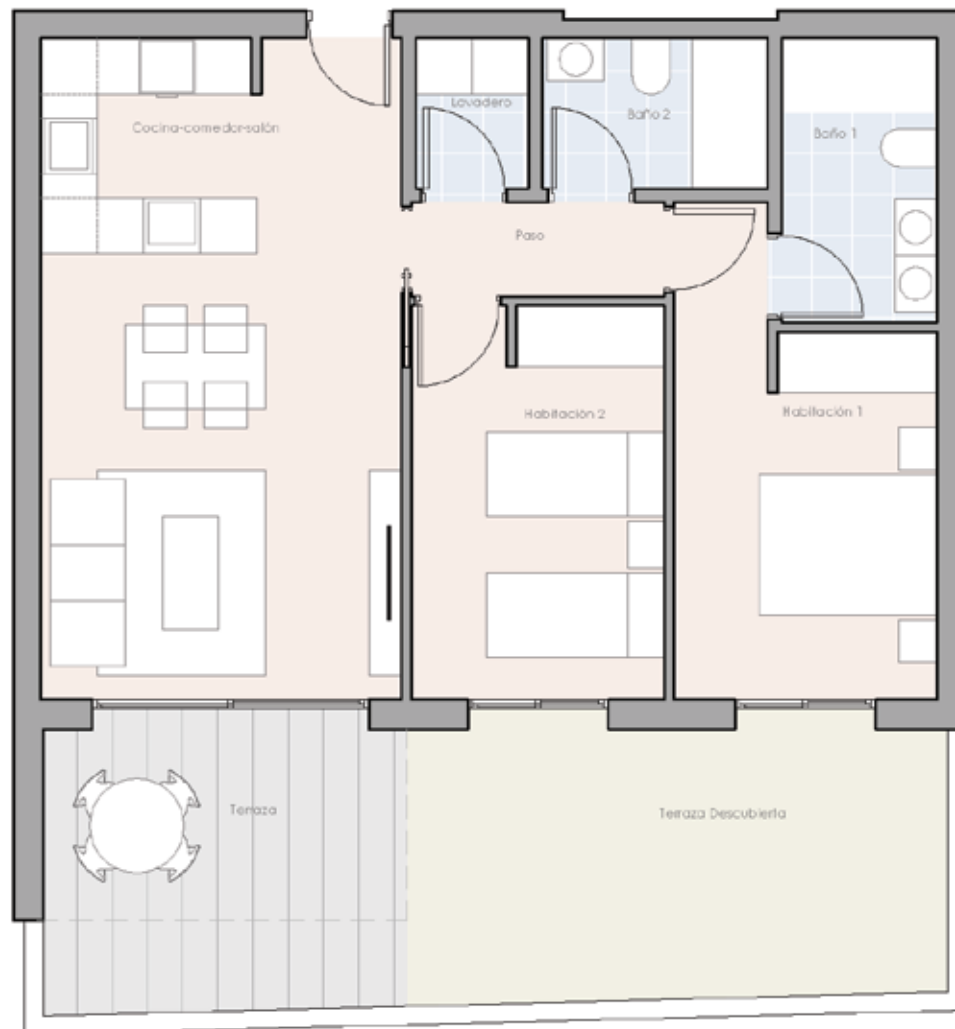


PLANTA PRIMERA

RESUMEN DE SUPERFICIES

Sup. útil interior	236,09 m²
Sup. útil exterior	140,29 m²
Sup. útil total	376,38 m²
Sup. construída interior	287,70 m²
Sup. construída terrazas cubiertas	18,45 m²
Sup. construída total	306,16 m²
Sup. construída terrazas descubiertas	26,45 m²
Sup. libre de parcela	103,80 m²

TIPOLOGÍA VIVIENDA 2 DORMITORIOS



RESUMEN DE SUPERFICIES

Sup. útil interior	64,12 m ²
Sup. útil exterior	28,21 m ²
Sup. útil total	92.33 m²
Sup. construída interior	73,95 m ²
Sup. construída terrazas cubiertas	8,18 m ²
Sup. construída total + zz cc	94,96 m²
Sup. construída terrazas descubiertas	22,70 m ²

TIPOLOGÍA VIVIENDA

3 DORMITORIOS



RESUMEN DE SUPERFICIES

Sup. útil interior	82,93 m ²
Sup. útil exterior	24,53 m ²
Sup. útil total	107,46 m²
Sup. construída interior	98,76 m ²
Sup. construída terrazas cubiertas	18,42 m ²
Sup. construída total	134,47 m²
Sup. construída terrazas descubiertas	9,08 m ²





ISLA^{DE}
ONZA

GESTILAR

