

OBRA NUEVA

# SANTA CATALINA

Viviendas exclusivas ubicadas en  
el centro de la ciudad de A Coruña.



Presentamos Ó viviendas únicas por su ubicación, diseño, tamaño y altas calidades, todo ello en un edificio exclusivo donde se cuidan y miman cada uno de los detalles.

Con la garantía de Desarrolla.

EL ESPACIO ES  
EL VERDADERO LUJO



Las imágenes mostradas son una simulación solo a título indicativo. Los acabados podrán sufrir modificaciones por necesidades técnicas o comerciales durante la ejecución de la obra.

## VIVIENDAS ÚNICAS

Su ubicación, diseño y calidades hacen de estas viviendas uno de los productos inmobiliarios más exclusivos de la ciudad de A Coruña.

### LA FACHADA

La denominación de A Coruña como "Ciudad de Cristal" se debe a las galerías blancas tan características de sus fachadas. Datan del siglo XIX y su propósito era el de permitir que entrara la luz del sol y regular la temperatura en el interior.

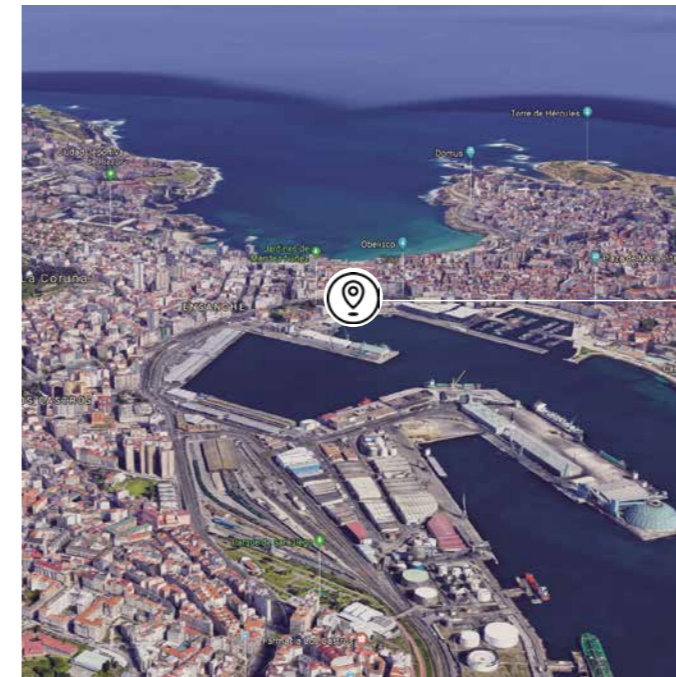
Residencial Santa Catalina guarda esta singular estética con sus 27 metros lineales de fachada en galerías, que aportan el carácter genuino y típico de la ciudad.

### LAS VIVIENDAS

Una única vivienda por planta de más de 200 metros cuadrados de superficie en planta tipo más un ático dúplex en las dos últimas plantas, todas las estancias exteriores con mucha luz natural que entra a través de los amplios ventanales. Posibilidad de 3 y 4 dormitorios, uno de ellos en suite con un amplio vestidor y baño incorporado, un gran salón en tres ambientes y una amplia cocina comunicada con la zona de comedor.

### PERSONALIZACIÓN

En la fase de obra, el cliente podrá estar asesorado por un técnico ofreciendo la posibilidad de adaptar los espacios y estancias a la medida de cada uno de los compradores además de elegir materiales y/o acabados en varios capítulos de la memoria de calidades.



### UBICACIÓN PRIME

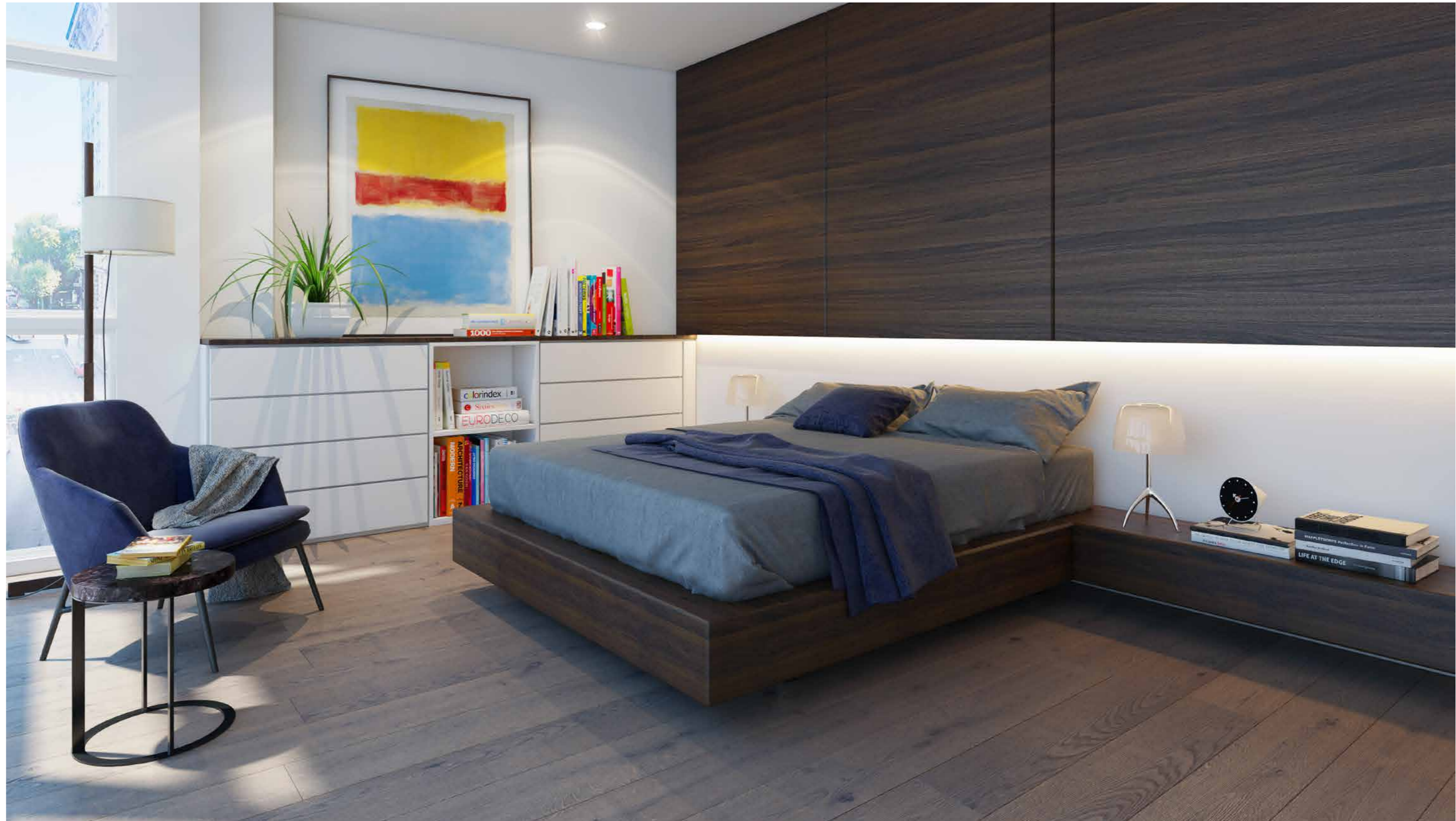
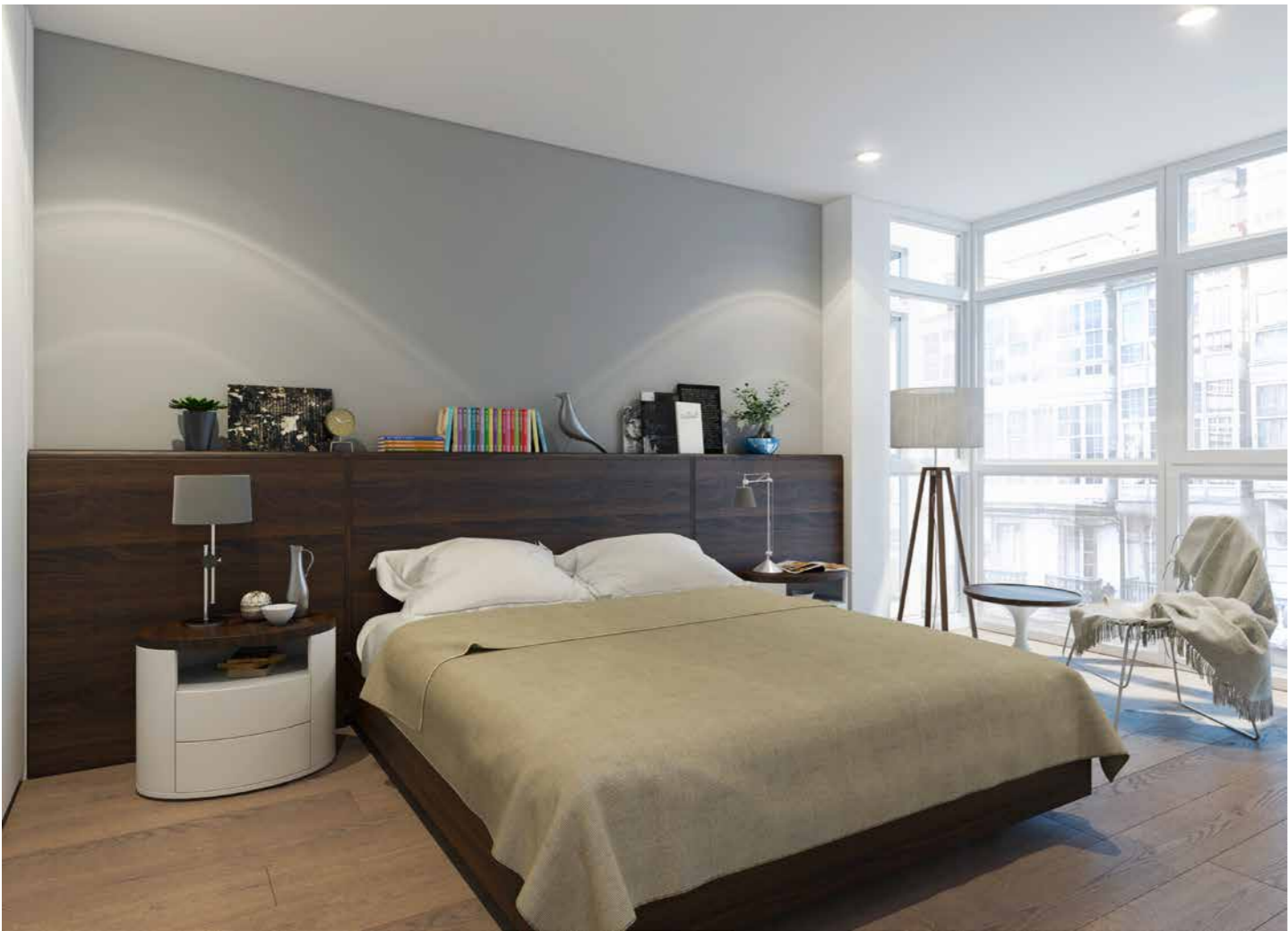
OBELISCO 200 m  
TEATRO COLÓN 300 m  
PLAZA PONTEVEDRA 300 m  
PLAZA DE LUGO 400 m

La calle Santa Catalina, 25-33 se sitúa en el llamado Ensanche de la ciudad, entre la calle San Andrés y Los Cantones, el centro por excelencia de A Coruña, el corazón de la ciudad, donde se encuentra la vida financiera y comercial. Un entorno en el que podemos encontrar todos los servicios: tiendas, restauración y ocio y una ubicación privilegiada rodeada de la zona del Obelisco, la plazas de Orense, Lugo y Pontevedra y la playa de Riazor y Orzán con su paseo marítimo.

AMPLITUD  
Y LUMINOSIDAD







CONFORTABILIDAD



COMODIDAD



# MEMORIA DE CALIDADES

## LA CONSTRUCCION

CIMENTACIÓN /ESTRUCTURA.

Realizada en estructura de hormigón armado combinada con estructura metálica. Forjados sistema losa maciza que proporciona un alto estándar de aislamiento entre las diferentes plantas.

La estructura cuenta con el control del Organismo de control técnico OCAGLOBAL, así como los ensayos de un laboratorio de control de calidad de materiales homologado.

Las viviendas se entregarán con un seguro decenal estructural emitido por entidad aseguradora autorizada, así como certificado energético de la vivienda.

### EL EXTERIOR

FACHADAS.

El frente principal a calle Santa Catalina se aplacará con granito nacional combinando con galerías de madera.

Fachadas interiores a patios, doble hoja de ladrillo con aislamiento térmico, revestida en mortero monocapa con tratamiento hidrófugo y vierteaguas de aluminio lacado en las ventanas.

CUBIERTA.

La cubierta está formada por una losa de hormigón armado de 25cm de espesor, sobre la que se recibe el enrastrelado, entre el que se sitúa el aislamiento constituido por planchas de poliestireno extrusionado, cámara de aire para garantizar el máximo confort térmico. Acabado de la cubierta en teja

controles de calidad en los materiales, en el proceso constructivo y en el producto finalizado.

## ANTES DE ENTRAR

PORTAL.

Acceso a portal con pavimento de piedra natural.

Revestimiento de paredes con decoración diseñada por el estudio de arquitectura.

ZONAS COMUNES.

Escalera revestida en Mármol Marfil. Falsos techos en pladur, con iluminación led empotrada con detección de presencia, funcionamiento por sectorizaciones inteligentes para mayor eficiencia y comodidad.

ASCENSOR.

Elevador de última generación marca THYSSENKRUPP eléctrico con puertas automáticas acabado acero inox. Acabado interior decorado en acero inox, espejo a media altura y pavimento pétreo. Carga útil 450 Kg. Nº de personas 6, Nº de paradas7, y maniobra de socorro que permite que el ascensor complete su recorrido a la planta más próxima en caso de corte de suministro eléctrico.

ACCESIBILIDAD.

Juego de llaves maestras, sistema Kaba, para óptima gestión de acceso con comodidad y seguridad.

### EL CONFORT

ILUMINACIÓN.

Los espacios de tu hogar gozan de una espléndida luz natural gracias al sistema de galería proyectado en fachada. En los encuentros de ventanales y falsos techos, se dejan preparados para permitir la instalación de estores o cortinas de control solar. Iluminación led en pasillos, cocinas y cuartos de baño.

CALEFACCIÓN.

Sistema de calefacción individual por suelo radiante, lo que proporciona una distribución óptima del calor según las necesidades ideales del cuerpo humano, más calor abajo y menos arriba, generando todos los espacios libres de radiadores y una sensación de calor más agradable y homogéneo en todo el hogar. El sistema trabaja, mediante caldera individual de gas, con una temperatura de agua inferior a los radiadores tradicionales, lo que supone un importante ahorro en el consumo de energía.

ACÚSTICA.

Soluciones acústicas reforzadas en las divisiones de las viviendas, separaciones con zonas comunes y láminas anti-impacto en solados.

Se refuerza el aislamiento entre viviendas mediante colocación de lana de roca adosada a estructura. La vivienda contará con certificado de ensayo acústico de entidad de control homologada.

CARPINTERÍA EXTERIOR.

Galerías y ventanas de fachada realizadas en madera de cedro pintado con pintura de exteriores color blanco, resistente a los rayos UVA y a la intemperie. Doble acristalamiento con cámara de aire intermedia tipo Climalit o similar, con rotura de puente térmico. Acristalamiento parte inferior de la galería mediante vidrio laminar 3+3mm/ cámara de aire/vidrio de 4mm. Acristalamiento de las ventanas y partes superiores de la galería vidrio de 6mm/ cámara de aire/vidrio de 4mm.

En el cerramiento de patio de lucas la carpintería está realizada con ventanas en aluminio, acabado lacado blanco, con rotura de puente térmico, con acristalamiento

vidrio 6mm/cámara de aire/vidrio de 4 mm.

En cubierta se colocarán Ventanas de tejado tipo Velux giratorias. La barra de maniobra permite abrir y cerrar la ventana con comodidad incluso aunque haya muebles colocados debajo. Además, podrá ventilar la habitación aún cuando su ventana permanece cerrada.

COCINAS.

No incluida, se personalizará para cada comprador, se diseñará y se valorará durante la fase de construcción.

Las viviendas se entregará con la cocina totalmente instalada.

MOBILIARIO DE BAÑOS.

Baño equipado con lavabo sobre mueble, grifería monomando y termostáticas en ducha y bañera, y espejo decorativo en zona lavabo. Mampara en ducha y bañera.

ARMARIOS

Armarios empotrados lacados en blanco con puertas abatibles y forrado textil en su interior, con balda de separación de maletero, cajonera, baldas y barra de colgar.

### LAS INSTALACIONES

FONTANERÍA Y SANITARIOS.

Red general de agua resuelta con polipropileno y distribución interior de agua en polietileno reticulado. Aparatos sanitarios en porcelana vitrificada en blanco. Red de Saneamiento con desagües y bajantes en PVC. La instalación contará con certificado de calidad de entidad de control homologada.

AGUA CALIENTE SANITARIA.

La energía es generada por una caldera de mural de gas de condensación mixta, para calefacción y producción de agua caliente sanitaria instantánea.

ELECTRICIDAD.

La instalación se compone de cuadro general oculto en cada vivienda y red empotrada bajo tubo, con circuitos de fuerza y alumbrado conforme a la reglamentación vigente. Los mecanismos serán de diseño avanzado y primera calidad.

Sistema de encendido/apagado general de iluminación en la entrada a la vivienda.

TELECOMUNICACIONES

Tomas de telecomunicaciones en salón, cocina y todos los dormitorios, con preinstalación de TV por cable. Video portero inteligente en todas las viviendas,

### LOS ACABADOS

CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas interiores lisas de madera lacadas en blanco con herrajes y manillas metálicas acabadas en acero inox. Puertas de acceso a vivienda de seguridad con cerradura de 3 puntos de anclaje y acabado en madera.

SOLADO DE MADERA

En zonas de estar-comedor, pasillo, vestíbulo, dormitorios y vestidor se colocará pavimento de tarima natural flotante de roble, con rodapié de idéntico material acabado lacado blanco.

SOLADO CERÁMICO

En zonas de cocina, lavadero, aseos y baños se colocará solado de gres porcelánico de gama alta.

ALICATADOS

Baños y cocina alicatados con baldosa de gres primeras marcas.

PINTURAS

Paramentos verticales y horizontales con pintura plástica lisa antimoho.

#### DECIDE TU CASA

Te ofrecemos flexibilidad y opciones a la hora de personalizar tu hogar para que puedas decidir como la quieres.

OPCIONES SIN COSTE:

- . Modificación de distribución zonas de noche
- . Gamas de acabados en solados y alicatados
- . Elección Plato de ducha / Bañera
- . Asesoramiento de amueblamiento

EXTRAS CON COSTE:

- . Modificación de divisiones no estipuladas
- . Personalización interior de puertas, armarios y vestidores
- . Opciones adicionales de iluminación
- . Sistema de seguridad y domótica
- . Sistemas de control solar (estores / cortinas)

La presente memoria de calidades es provisional y estará sujeta a modificaciones originadas por requerimientos de Licencia o por criterios de la Dirección, sin menoscabo de la calidad.

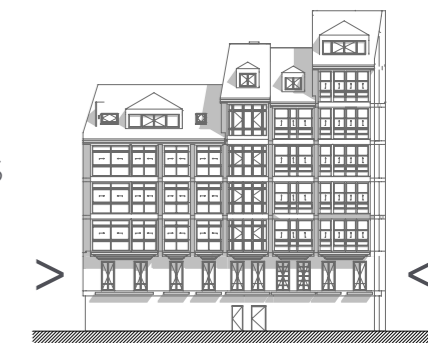
# PLANOS DE SUPERFICIES

Estancias amplias, versátiles y luminosas, con una distribución atractiva y funcional, óptima para disfrutar de viviendas verdaderamente acogedoras.

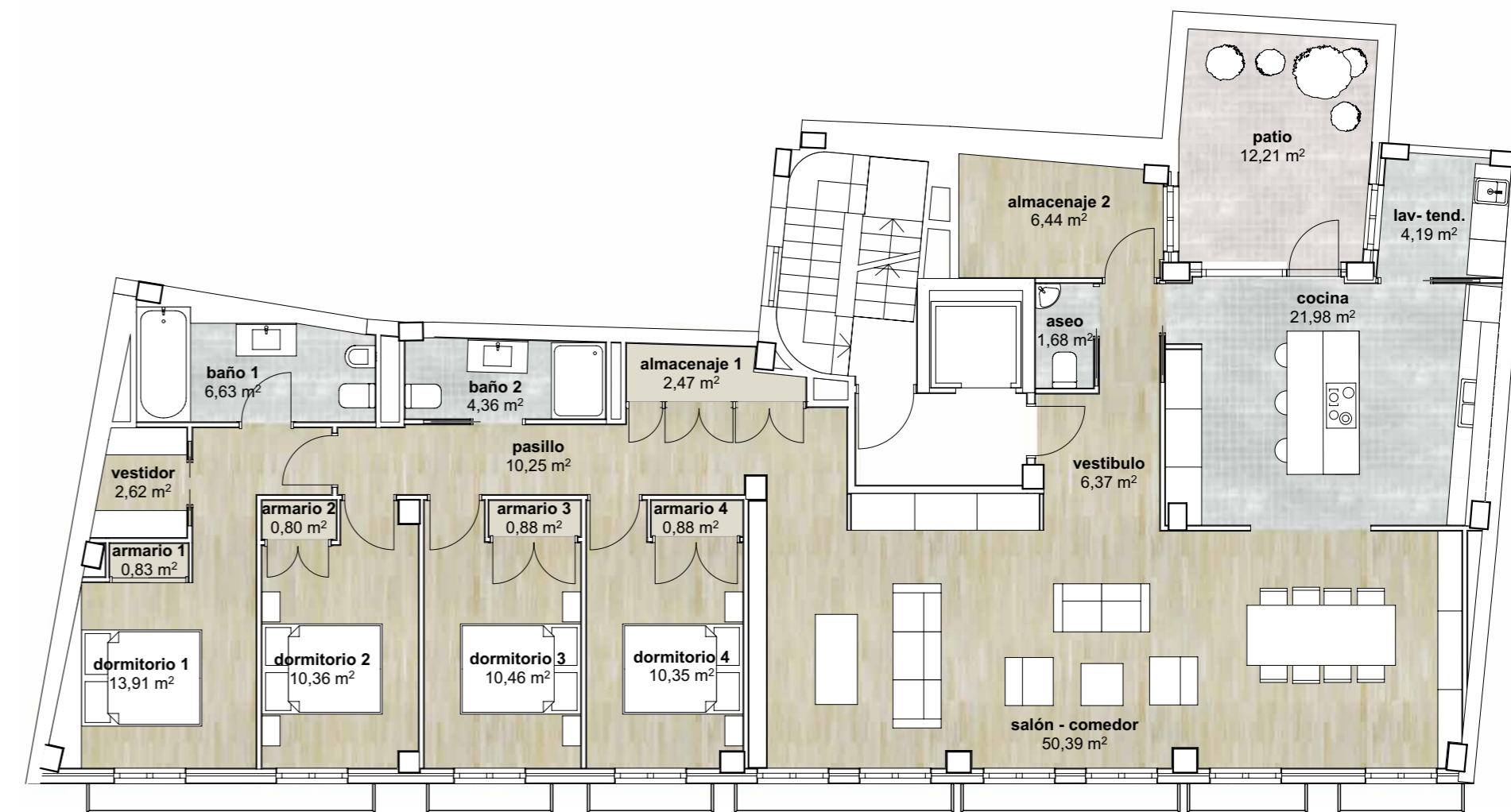
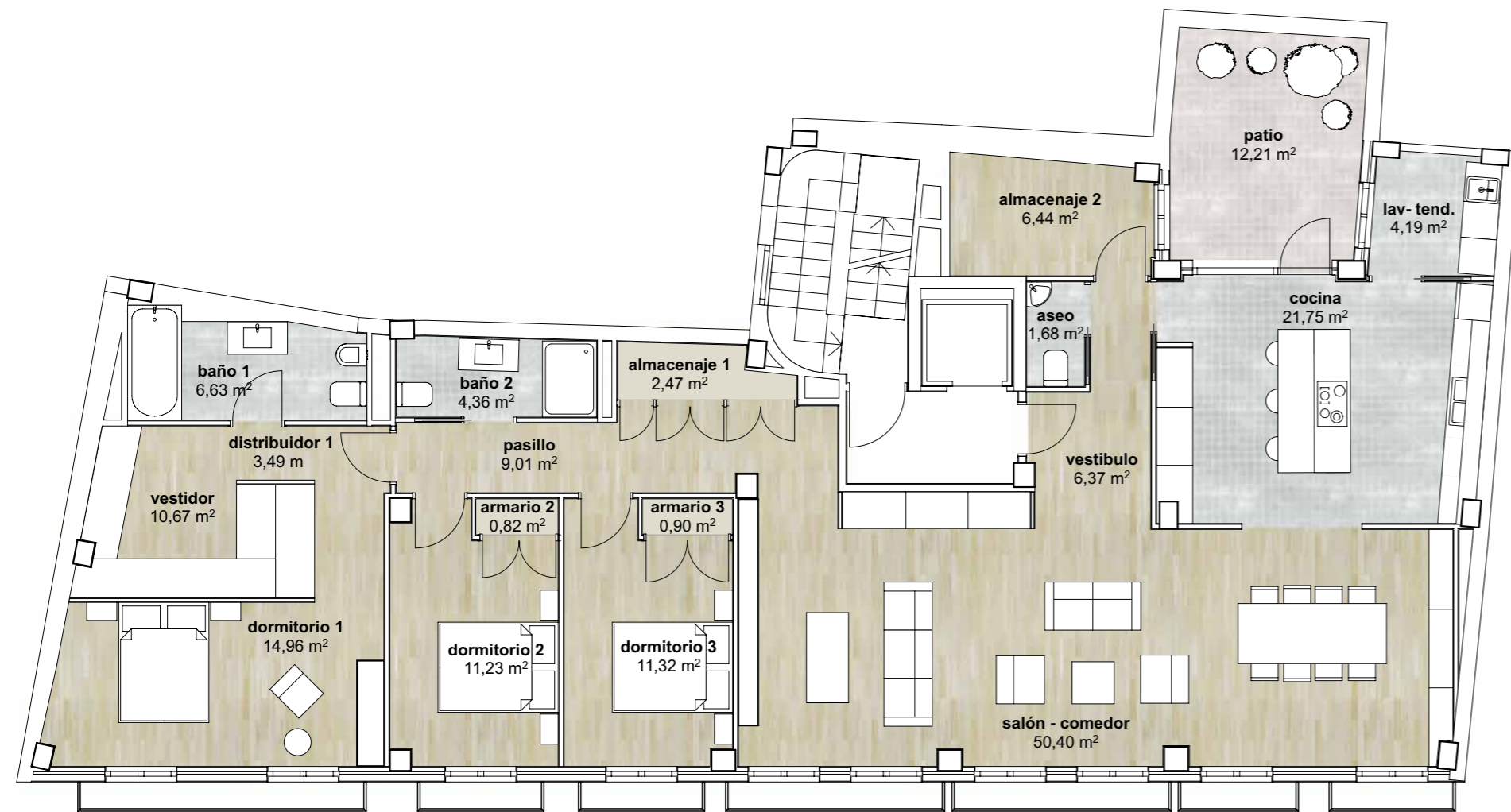
Los planos tienen carácter informativo y no revisten carácter contractual. El mobiliario es ficticio, teniendo validez únicamente a efecto orientativo. Las superficies son aproximadas y podrán sufrir variaciones por necesidades técnicas durante la obra. La distribución del mobiliario de la cocina es orientativa.



**VIVIENDA 1**  
OPCIÓN 3 DORMITORIOS



**VIVIENDA 1**  
OPCIÓN 4 DORMITORIOS



SUPERFICIES TOTALES

ESTANCIA	S. ÚTIL	S. CONS
Z. COMUNES	15,87 m <sup>2</sup>	20,21 m <sup>2</sup>
VIVIENDA	178,90 m <sup>2</sup>	191,93 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>194,77 m<sup>2</sup></b>	<b>212,14 m<sup>2</sup></b>

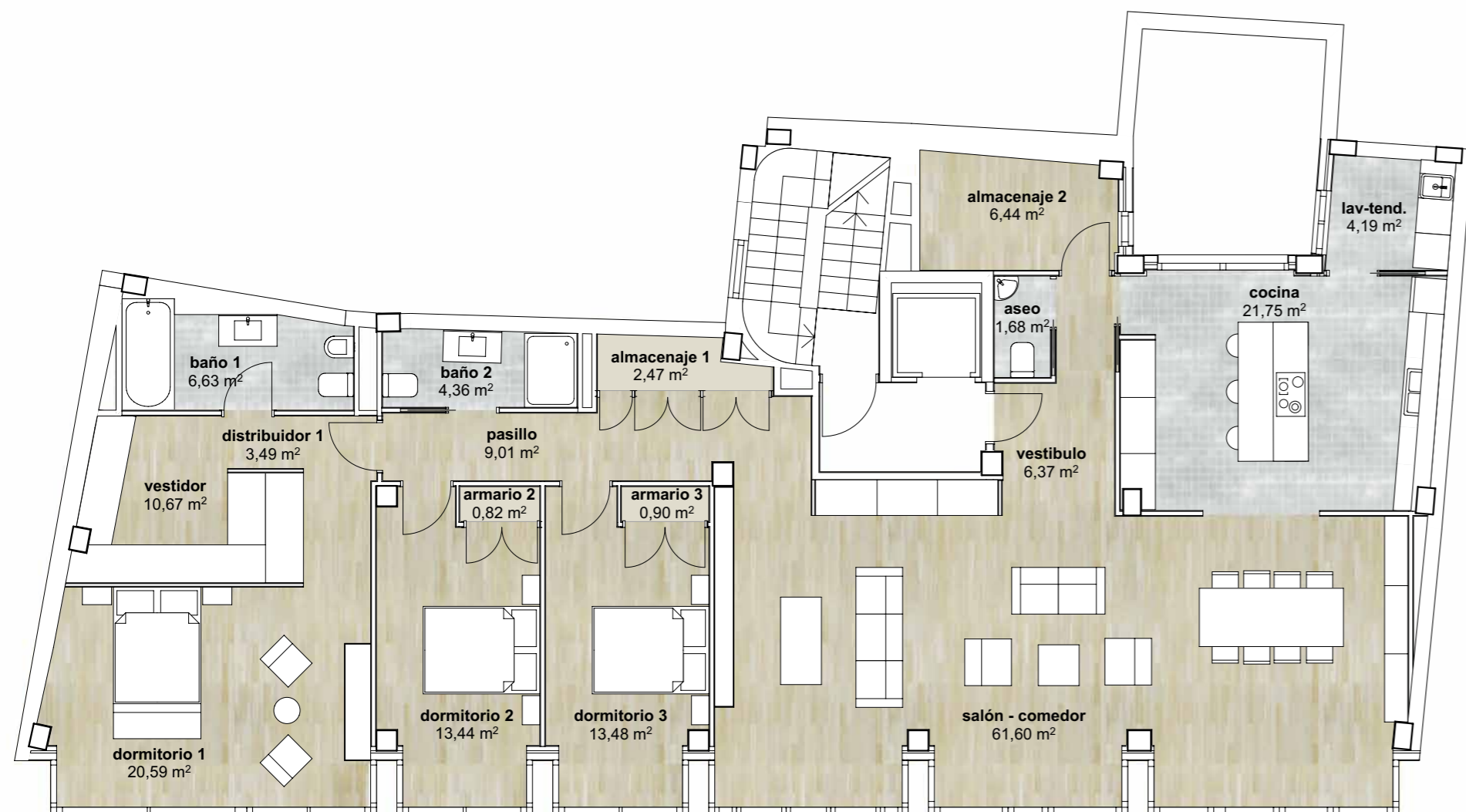
SUPERFICIES TOTALES

ESTANCIA	S. ÚTIL	S. CONS
Z. COMUNES	15,87 m <sup>2</sup>	20,21 m <sup>2</sup>
VIVIENDA	178,90 m <sup>2</sup>	191,93 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>194,77 m<sup>2</sup></b>	<b>212,14 m<sup>2</sup></b>



**VIVIENDA 2, 3 y 4**  
OPCIÓN 3 DORMITORIOS

**VIVIENDA 2, 3 y 4**  
OPCIÓN 4 DORMITORIOS



SUPERFICIES TOTALES

ESTANCIA	S. ÚTIL	S. CONS
Z. COMUNES	15,87 m <sup>2</sup>	20,21 m <sup>2</sup>
VIVIENDA	187,89 m <sup>2</sup>	210,84 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>203,76 m<sup>2</sup></b>	<b>231,05 m<sup>2</sup></b>

SUPERFICIES TOTALES

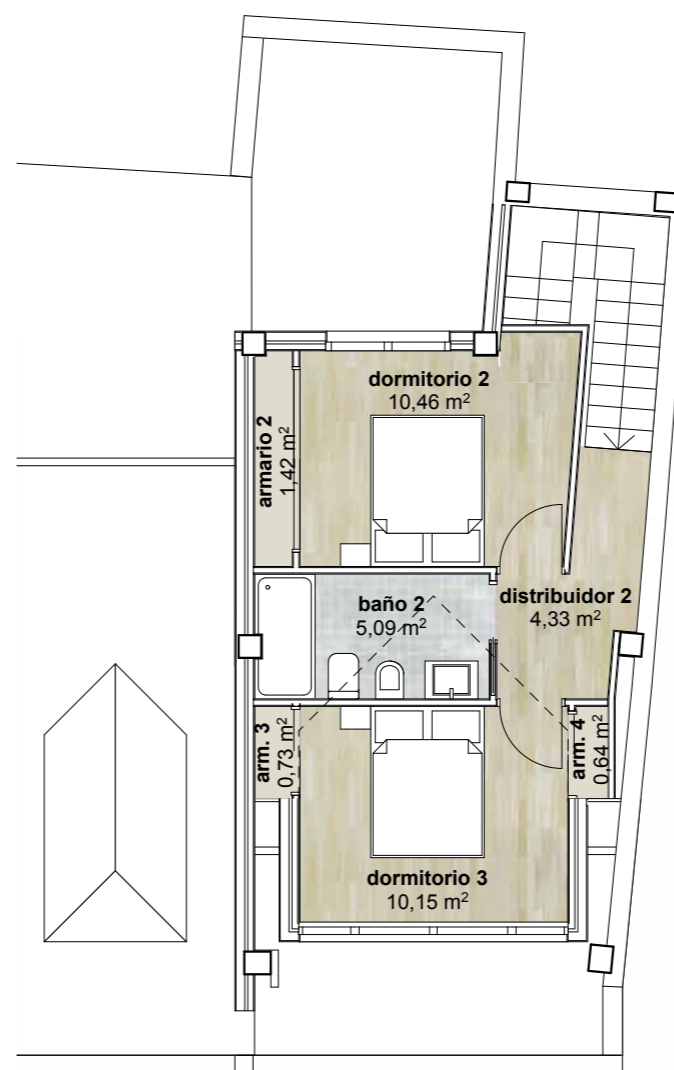
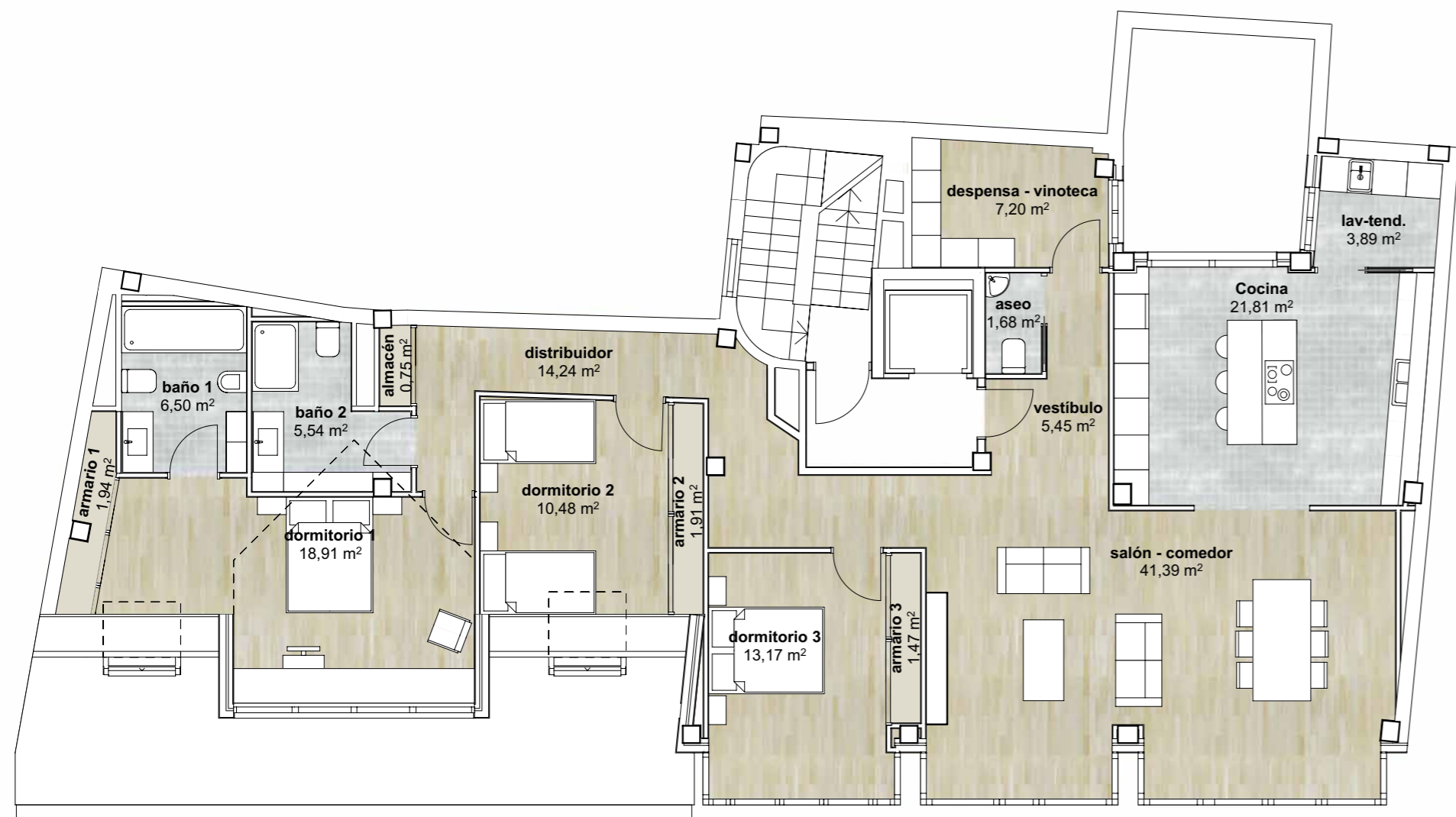
ESTANCIA	S. ÚTIL	S. CONS
Z. COMUNES	15,87 m <sup>2</sup>	20,21 m <sup>2</sup>
VIVIENDA	186,70 m <sup>2</sup>	210,84 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>202,57 m<sup>2</sup></b>	<b>231,05 m<sup>2</sup></b>



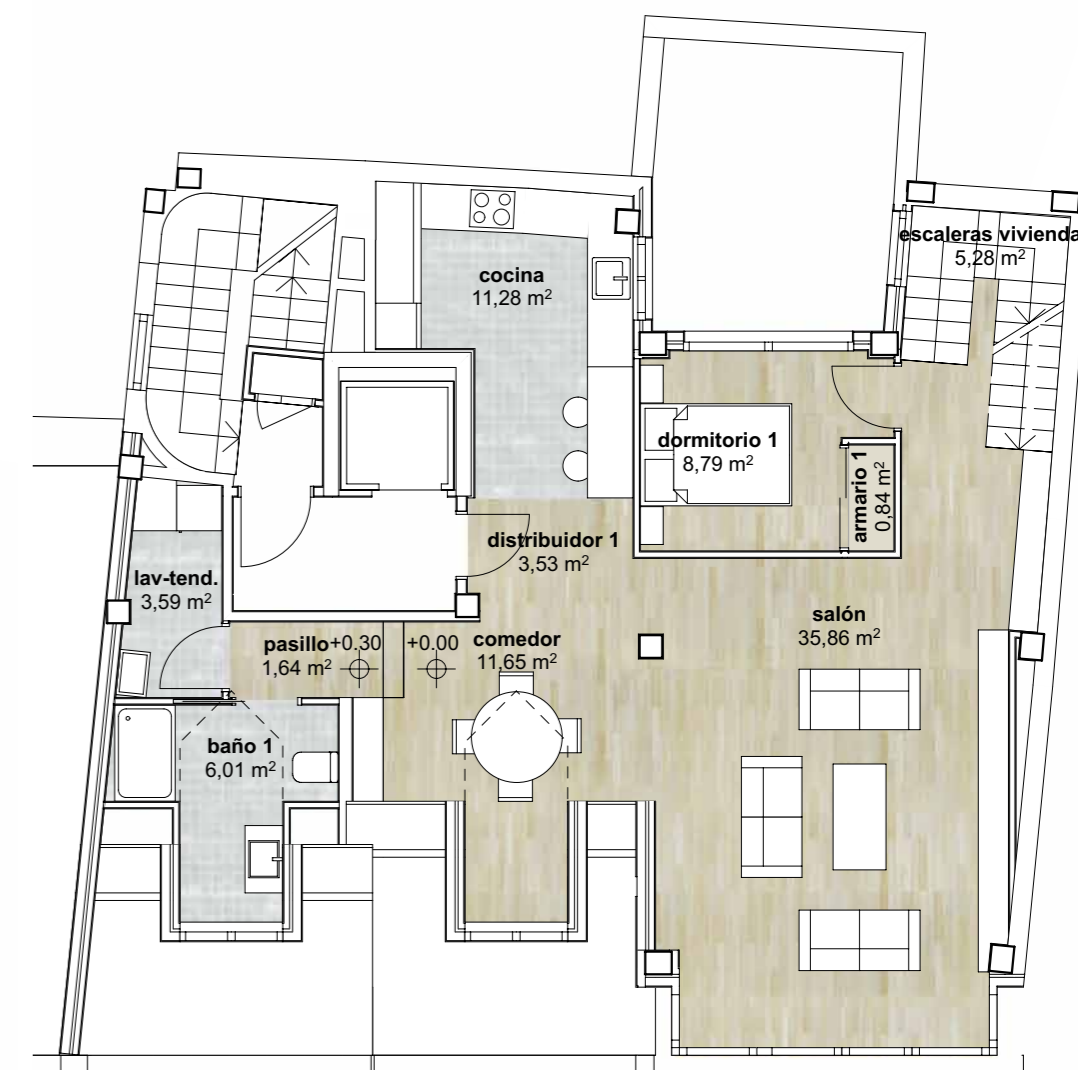
**VIVIENDA 5**  
OPCIÓN 3 DORMITORIOS



**VIVIENDA 6**  
OPCIÓN 3 DORMITORIOS



PLANTA 7ª



PLANTA 6ª

SUPERFICIES TOTALES

ESTANCIA	S. ÚTIL	S. CONS
Z. COMUNES	16,26 m <sup>2</sup>	20,19 m <sup>2</sup>
VIVIENDA	156,33 m <sup>2</sup>	195,39 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>172,59 m<sup>2</sup></b>	<b>215,58 m<sup>2</sup></b>

SUPERFICIES TOTALES

ESTANCIA	S. ÚTIL	S. CONS
Z. COMUNES	15,55 m <sup>2</sup>	20,22 m <sup>2</sup>
VIVIENDA	121,29 m <sup>2</sup>	154,73 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>136,84 m<sup>2</sup></b>	<b>174,95 m<sup>2</sup></b>



[unique-sp.es/santacatalina](http://unique-sp.es/santacatalina)

**OFICINAS COMERCIALES**

A CORUÑA  
C/ Real 34, 1º  
981 208 160

VIGO  
C/ López Neira, 2, 3º  
886 124 405