

SSG / 2023

SANTIAGO
DE COMPOSTELA



**TERRAZAS DE
ROMERO DONALLO**

UN LUGAR
CERCA DE
TODO

17 VIVIENDAS
CON GARAJE



ESTILO DE VIDA MODERNO Y DISEÑO CONTEMPORÁNEO

TERRAZAS DE ROMERO DONALLO es un proyecto único por su céntrica ubicación en la capital de Galicia, la ciudad más cosmopolita de la provincia.

Las viviendas, y local comercial, conviven y disfrutan de un inmejorable emplazamiento, un cuidado diseño y la utilización de materiales de primera calidad.

La obra ofrece el máximo confort y amplitud en los espacios. Garantizamos los niveles más altos de iluminación y soleamiento que requieren los criterios eco-sostenibles con los que se ha diseñado el conjunto y que aseguran una reducción significativa de la demanda energética.







ACCESOS Y COMUNICACIONES

AEROPUERTO

15 min 🚗

CATEDRAL DE SANTIAGO

15 min 🚶

INTERMODAL

05 min 🚶

HOSPITAL CHUS

15 min 🚶

CAMPUS UNIVERSITARIO

05 min 🚶

*Cerca todos los servicios que puedas necesitar,
supermercados, zonas verdes, restaurantes,
colegios, farmacias...*



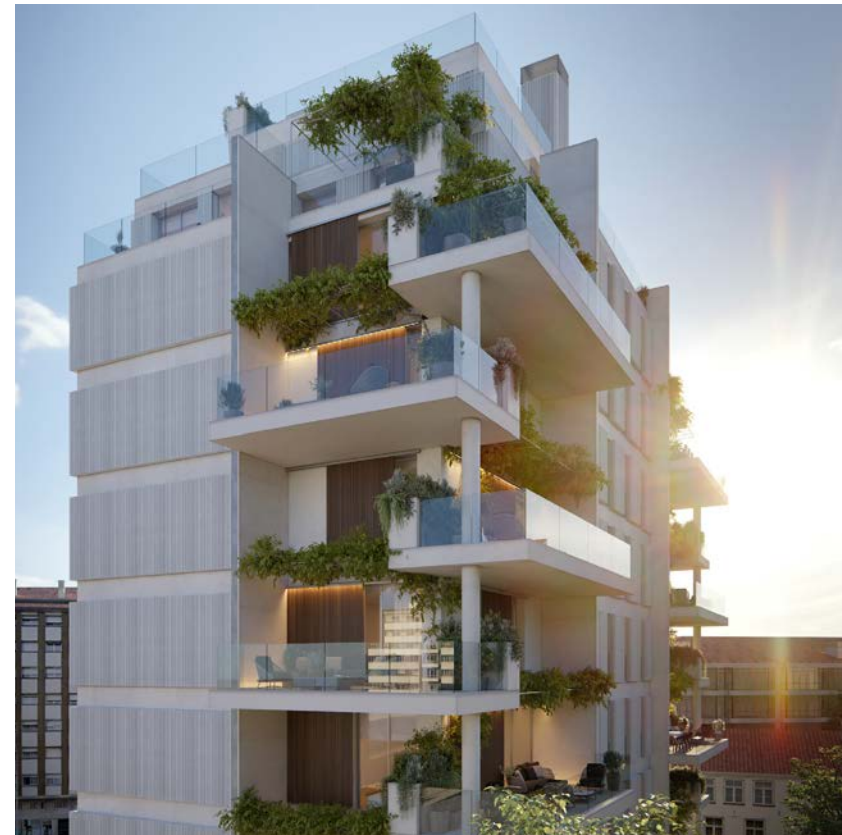


VIVIENDAS LLENAS DE LUZ, ESPACIO Y CONFORT

Los espacios han sido estudiados para conseguir mayor funcionalidad y confort.

Las unidades de vivienda incluyen tipologías de 1, 2, 3 y 4 dormitorios, que han sido diseñadas atendiendo a criterios funcionales y de aprovechamiento lumínico para lograr la mejora de la calidad de vida.

Todas nuestras viviendas son personalizables a gusto de nuestros clientes para lograr una mejora en la calidad de vida.





EL NUEVO CENTRO DE SANTIAGO.

Edificio icónico dentro de la urbanización Romero Donallo, el nuevo centro de Santiago, que cambiará la imagen de la zona sur de la ciudad.

Esta actuación completará la conexión entre el viejo y el nuevo Ensanche.

Este proyecto incluirá una amplia zona verde que irá desde la Avenida Romero Donallo hasta el barrio de Cornes, el cual quedará enlazado con el parque Eugenio Granel constituyendo un amplio paseo por parques urbanos.



LAS PROPIEDADES

VIVIENDA	M2 ÚTILES	M2 CONST	TERRAZA SUP CONST
VIVIENDA 1ªA	47,08 m ²	56,29 m ²	27,67 m ²
VIVIENDA 1ªB	78,02 m ²	92,45 m ²	
VIVIENDA 1ªC	107,33 m ²	127,04 m ²	27,52 m ²
VIVIENDA 2ªA	126,69 m ²	148,71 m ²	20,38 m ²
VIVIENDA 2ªB	107,44 m ²	127,04 m ²	20,46 m ²
VIVIENDA 3ªA	126,59 m ²	148,71 m ²	27,67 m ²
VIVIENDA 3ªB	107,33 m ²	127,04 m ²	27,52 m ²
VIVIENDA 4ªA	126,69 m ²	148,71 m ²	20,38 m ²
VIVIENDA 4ªB	107,44 m ²	127,04 m ²	20,46 m ²
VIVIENDA 5ªA	126,59 m ²	148,71 m ²	27,67 m ²
VIVIENDA 5ªB	107,33 m ²	127,04 m ²	27,52 m ²
VIVIENDA 6ªA	126,69 m ²	148,71 m ²	20,38 m ²
VIVIENDA 6ªB	107,44 m ²	127,04 m ²	20,46 m ²
VIVIENDA 7ªA	126,59 m ²	148,71 m ²	27,67 m ²
VIVIENDA 7ªB	107,33 m ²	127,04 m ²	27,52 m ²
PENTHOUSE A	141,97 m ²	179,37 m ²	150,6 m ²
PENTHOUSE B	137,99 m ²	180,69 m ²	133,43 m ²



ACABADOS DE CALIDAD,
EN UN LUGAR ESTRATÉGICO.



CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

Los planteamientos de ecodiseño y las estrategias energéticas en el campo de las instalaciones configuran unos edificios de gran eficiencia, obteniendo: Certificación Energética Tipo A en emisiones de dióxido de carbono y en consumo de energía primaria no renovable.



EDIFICIO ECOSOSTENIBLE

Hemos apostado por aspectos como el ahorro de energía o el uso de materiales respetuosos con el medio ambiente. La vegetación es un elemento más de la estructura, concebido y pensado para crear una conjunción única entre naturaleza y diseño.

En definitiva, buscamos generar un impacto medioambiental positivo en el entorno.

PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE, CALEFACCIÓN Y REFRESCAMIENTO

La producción energética se realizará mediante un sistema centralizado con bomba de calor geotérmica, siendo este sistema uno de los más eficientes y fiables del mercado energético.

CALIDAD DE AIRE INTERIOR VENTILACIÓN

Se ha optado por un sistema de ventilación mecánica centralizada con recuperación de calor. La solución centralizada libera de equipos el interior de la vivienda y de las tareas de reposición de filtros periódicamente, a su vez también es más silenciosa, ya que los ventiladores están ubicados fuera de la vivienda.

Los inodoros irán provistos con sistema de extracción conectado a la ventilación centralizada.





USO DE ELEMENTOS VEGETALES EN FACHADA

Nuestras soluciones arquitectónicas han evolucionado con el objetivo de lograr un menor impacto para nuestro entorno y, es aquí, donde el uso de la vegetación en fachada destaca como modelo de construcción sostenible ayudando al aislamiento térmico, acústico, a la calidad del aire y a la privacidad entre viviendas.

La vegetación es un gran aliado frente a las oscilaciones térmicas ya que la combinación de sustrato, plantas y el aire acumulado en la superficie de la cubierta vegetal constituyen una barrera sobre la que las ondas sonoras rebotan, sin penetrar en el interior del inmueble. Asimismo, la vegetación bloquea las ondas de frecuencia más alta, logrando un ambiente de tranquilidad inmune al ruido exterior.

**BUSCAMOS EL MAYOR
BIENESTAR PARA TU HOGAR**

MEMORIA DE CALIDADES

EDIFICIO

ESTRUCTURA

La cimentación, muros y pilares están contruidos con hormigón armado y prefabricado. Los forjados entre viviendas se realizarán con losas macizas de hormigón armado. En los garajes, se conformará con forjado mixto de prelosas de hormigón armado y vigas.

FACHADA Y CERRAMIENTOS

Fachada alzado Sur, con formación de balcones en hormigón prefabricado; resto de fachada conformada por revestimiento exterior liso color blanco, soporte material cerámico, aislamiento térmico acústico y trasdosado interior con tabiquería seca y aislamiento térmico-acústico.

Resto de alzados, fachadas conformadas por panel prefabricado de hormigón arquitectónico acabado color blanco y texturas ranurada y lisa en formación de volúmenes; aislamiento térmico acústico y trasdosado interior con tabiquería seca y aislamiento térmico-acústico.

Los balcones estarán realizados en piezas de hormigón prefabricado color blanco, con barandilla de vidrio laminado; contarán con jardineras conformadas por panel prefabricado de hormigón arquitectónico, estas jardineras tendrán una plantación de glicinia que discurrirá por elementos colocados en la parte superior del balcón a modo de guías. El pavimento estará compuesto por losas de granito abujardado en grandes formatos, colocadas sobre plots.

Las divisorias entre viviendas y entre estas y las zonas comunes o cuartos de instalaciones, se realizarán mediante la combinación de tabiquería convencional, ladrillo gran formato, y doble trasdosado con aislamiento acústico en ambas caras.

Tabiquería interior realizada en tabiquería seca con acabado proyectado pintado y zonas aplacadas y alicatadas según estancias.

CUBIERTA

La cubierta general del edificio será plana, tipo cubierta invertida practicable, impermeabilización continua, aislamiento térmico acústico y pavimento realizado por losas de granito abujardado en grandes formatos, colocadas sobre plots.



CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior realizada en aluminio.

Ventanas con aperturas practicables y oscilobatientes, carpintería abisagrada sistema Cortizo COR 70 Hoja Oculta de Canal Europeo, con rotura de puente térmico, aluminio acabado y color pendiente D.F.; Acristalamiento formado por doble vidrio laminado interior, cámara de aire y vidrio al exterior. Persianas motorizadas en dormitorios, cocina y tendedero; estas ventanas contarán con vidrio laminado colocado al exterior de la misma en plantas altas para protección contra la caída.

En puertas correderas de accesos a balcones, sistema carpintería tipo COR VISION PLUS, con instalación tipo "GALANDAGE", las hojas correderas se introducen en el cerramiento ciego de las estancias; con rotura de puente térmico, y acristalamiento laminado al interior, cámara de aire y laminado al exterior.

La protección solar en los huecos del salón-comedor, se resuelve con la instalación de "contras" colocadas al exterior.

CARPINTERÍA INTERIOR

PUERTAS

La puerta de entrada será de seguridad tipo ACORAZADA, con paso 0,925, Clasificación GRADO 4 ANTIEFRACCIÓN según UNE-EN1627 y Clasificación GRADO 4C ANTIEFRACCIÓN según UNE 85160, aislamiento acústico certificado 32db; El acabado interior será lacado en color blanco y el exterior se realizará en sintonía cromática con los acabados de las zonas comunes.

Las puertas de paso interiores serán de suelo a techo, con guarniciones lisas verticales y lacadas en color blanco mate.

ARMARIOS

Armarios empotrados con puertas abatibles según planos de proyecto de ejecución, acabados en lacado blanco mate, con uñero mecanizado, forrado interior de Roble Vicenza, divididos, totalmente terminados La distribución interior estará compuesta por balda superior, barra para ropa larga y ropa corta, con división para estantes y cuatro cajones.

Armarios tipo vestidor abiertos con forrado interior de Roble Vicenza y divisorias con luz interior, totalmente terminados. La distribución interior consta de balda superior divisoria vertical, barra para ropa larga y ropa corta, y cajonero de cuatro cajones y seis estantes.

ACABADOS INTERIORES

Paramentos verticales de baños revestidos con piezas de Dekton, acabado Danae. En zona de bañera y plato de ducha revestimiento de suelo a techo, en resto de paramentos revestidos a hasta 1.20m y pintura plástica antimoho en el resto. Acabado en paramentos verticales de aseo, con papel Le Lin - Shinok de Casamance. En tendederos pintura plástica antimoho. Los frentes de cocina serán aplacados con el mismo material de la encimera.

El resto de paramentos verticales con pintura plástica antimoho.

Pavimento de baños en parquet de madera natural.

Pavimento de cocina y tendedero en parquet de madera natural adherida al soporte o porcelánico modelo Stream Ivory (60x60cm), de Marazzi.

El resto de dependencias serán pavimentadas con parquet de madera natural adherida al soporte.

Falso techo liso en toda la vivienda acabado en pintura plástica antimoho. Formación de cortinero con luz indirecta en salón-cocina y en dormitorios.

GARAJE

Portal acceso a vehículos con un sistema de apertura automático con telemando codificado y cerradura electromagnética. Pintado de plazas. Instalaciones de ventilación, detección de CO2 y protección contra incendios. Preinstalación comunitaria para toma de carga vehículos eléctricos en garaje. Iluminación de Led en todo el garaje.

TRASTERO

Pavimento de solera de hormigón, paramentos verticales revestidos con yeso y acabado pintura antimoho; puerta metálica con rejillas de ventilación. Punto de luz y enchufe conectado a cuadro de cada vivienda.





PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE, CALEFACCIÓN Y REFRESCAMIENTO

La producción energética se realizará mediante un sistema centralizado con bomba de calor geotérmica, siendo este sistema uno de los más eficientes y fiables del mercado energético.

Para la distribución de calefacción/ refrescamiento en el interior de las viviendas se opta por un sistema de emisión mediante suelo radiante, conformado por panel de aislamiento liso y tubería de polietileno multicapa. Se dispondrá un termostato individualizado por cada local significativo de vivienda, es decir, uno en el salón y uno en cada dormitorio.

En período estival la instalación de Suelo Radiante permite aportar refrescamiento a la vivienda en todas las dependencias de la misma excepto en los aseos y baños a la cual se desconecta automáticamente.

La instalación dispone de un sistema de cómputo de consumos individual por vivienda donde se registra el consumo realizado de A.C.S. Calefacción y Refrescamiento en verano.

Se ha optado por el sistema de cómputo más fiable del mercado disponiendo contador de ultrasonidos sin pilas para energía térmica Calefacción /refrescamiento y un contador volumétrico para hacer un reparto preciso de los gastos individuales de cada usuario. Dicho sistema de cómputo de consumos permite la lectura telemática de los consumos, de modo que esta gestión sea ágil y con una fiabilidad total en la asignación de gastos a los usuarios del edificio.

CALIDAD DE AIRE INTERIOR VENTILACIÓN

Se ha optado por un sistema de ventilación mecánica centralizada con recuperación de calor. La solución centralizada libera de equipos el interior de la vivienda y de las tareas de reposición de filtros periódicamente, a su vez también es más silenciosa ya que los ventiladores están ubicados fuera de la vivienda. La taza del inodoro dispone de un sistema de extracción conectado a la ventilación centralizada del edificio que minimiza la salida de olores durante el uso del mismo.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Las instalaciones generales de zonas comunes, así como la distribución interior en las viviendas, se realizarán en material



plástico polibutileno, eliminando así cualquier posibilidad de corrosión y minimizando la aparición de fugas.

Las viviendas dispondrán de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo.

La red de saneamiento se realizará con tubería de PVC serie B.

INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD

Las viviendas disponen de instalación eléctrica de acuerdo con las indicaciones del REBT.

La iluminación será con tecnología LED. Todos los dormitorios, salones y cocinas llevarán tomas de televisión, telefonía y datos. Dispondrán de punto de luz y toma de corriente en trastero conectados a vivienda. Se contará con pre-instalación para toma de carga de vehículos eléctricos en garaje.

Los servicios de alumbrado de las zonas comunes se realizarán en tecnología led y con sistema de detección de presencia tanto en rellanos como en el Garaje. A su vez en el garaje se dispone de puntos fijos de alumbrado a la salida de cada portal para evitar sensaciones de pánico al encontrarse a oscuras antes de la activación de la iluminación.

El edificio contará un grupo electrógeno para dar servicio de electricidad en caso de fallo del suministro eléctrico de compañía, a los sistemas contraincendios y a las zonas comunes del edificio, ascensor, iluminación y portalón de acceso a garaje.

INSTALACIONES COMUNES DE JARDINERÍA

El edificio estará equipado con un sistema de riego centralizado, para dar servicio a las jardineras situadas en las terrazas de cada vivienda.

ASCENSORES

Indicador de posición y dirección de cabina en multipantalla digital programable.

Utilización de motores electrónicos con variador de velocidad, menor ruido, más precisión

en el funcionamiento y menor consumo eléctrico.

INSTALACIÓN DOMÓTICA

Se implementarán sistemas para manejo de calefacción y persianas.

BAÑOS

Inodoro LAUFEN (con cisterna empotrada), modelo LUA Advanced y bidet suspendido LAUFEN, modelo Pro.

Bañera acrílica LAUFEN, modelo Pro.

Plato de ducha LAUFEN, modelo Pro, compuesto de material Marbond, extraplano. Color blanco.

Los baños irán equipados con mueble de lavabo y espejo con antivaho.

Grifería monomando GROHE; con caño empotrado en lavamanos, grifo monomando en bidet; teleducha con soporte mural y caño empotrado en bañera, y conjunto de ducha mural con brazo en platos de ducha. Baños equipados con mamparas formadas por vidrios fijos o vidrios fijos + puertas de vidrio según distribución de los baños.

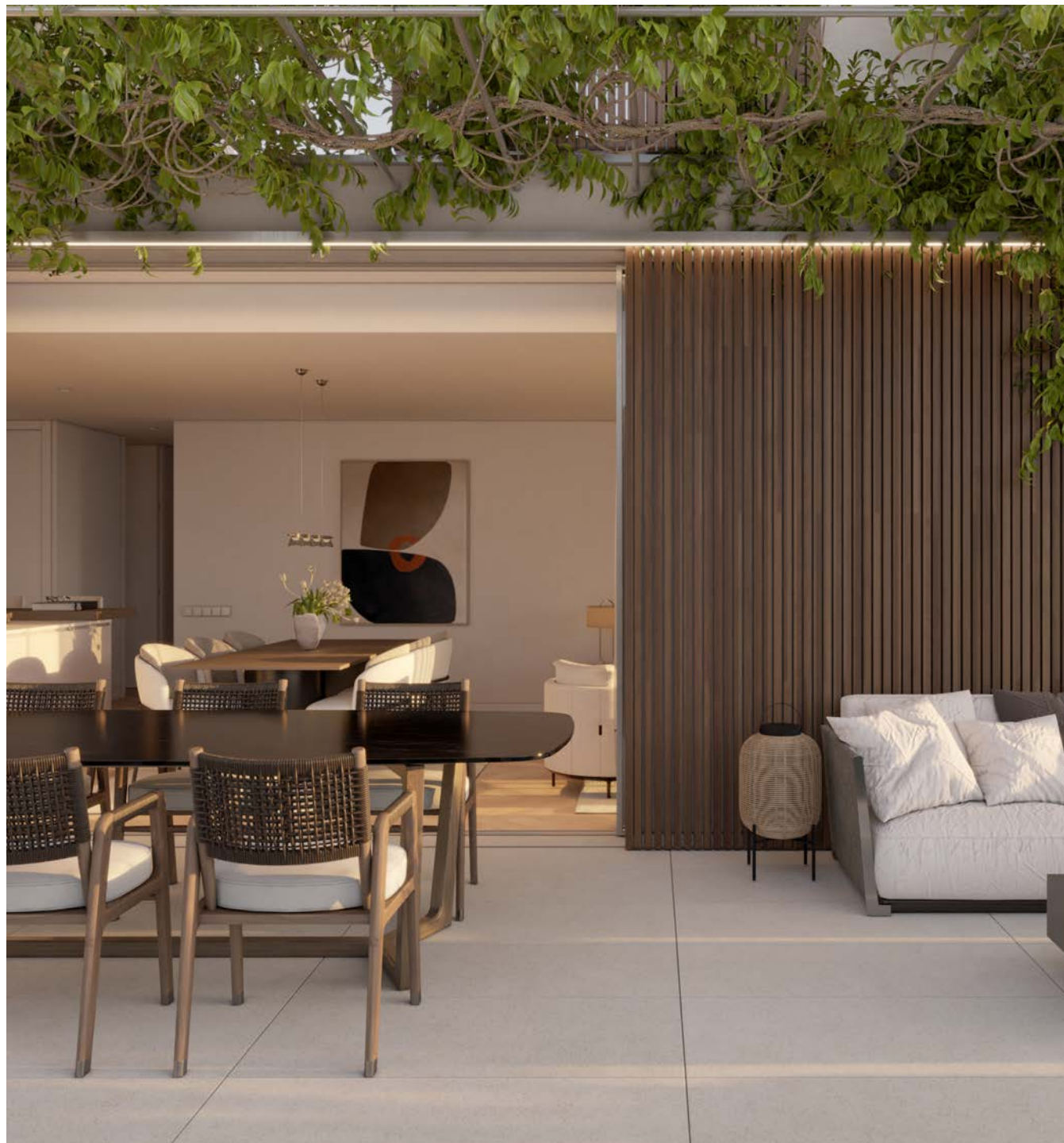
COCINA

Equipada con muebles Santos, módulos en columna, escamoteables y bajos en formación de península según tipología de viviendas; con encimera realizada en piedra técnica ultracompacta, Dekton, del fabricante Cosentino en el acabado modelo REM. Electrodomésticos MIELE (placa vitrocerámica de inducción, horno eléctrico, frigorífico-combi, lavaplatos y microondas) y Campana extractora de Techo de la marca PANDO. Las viviendas de 4d, irán equipadas con frigo y congelador.

El amueblamiento y los electrodomésticos se entregarán con la garantía correspondiente de la casa proveedora.

TENDEDERO

Equipado con muebles Santos, piletta con grifo, lavadora y secadora de 8 kg de MIELE; distribución según tipología de tendedero.



QUIÉNES SOMOS Y POR QUÉ ES IMPORTANTE QUE LO SEPAS

En SANTIAGO SUR GALICIA creemos que se puede construir de otra forma, prestando atención a cada detalle, para que el resultado final sea el que esperas de nosotros.

Siempre estamos trabajando, utilizando técnicas constructivas de vanguardia, para estar a la cabeza de la construcción en Galicia.

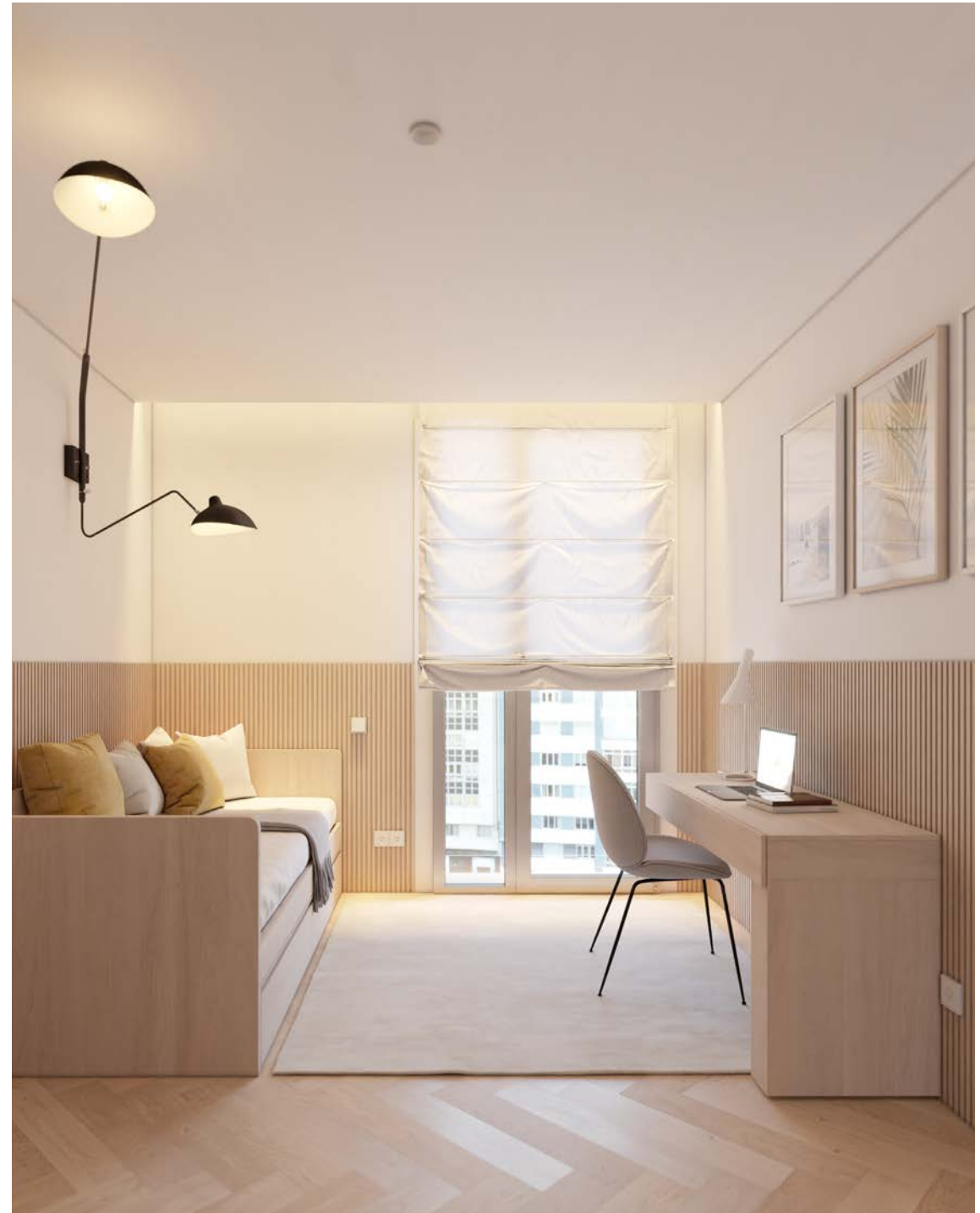
Tenemos una trayectoria de más de 45 años de experiencia avalada por miles de clientes satisfechos.

LA DIFERENCIA ESTÁ EN LA POSTVENTA

Nuestro trabajo no acaba cuando te entregamos las llaves de tu nueva vivienda.

En consonancia con nuestro compromiso con la calidad, te acompañamos y resolvemos cada incidencia que pudiera surgir.

Te ayudamos a cuidar tu propiedad para que parezca que los años no pasan y mantenerla intacta como el primer día.



* Las imágenes e información contenidas en este folleto son meramente ilustrativas y está sujeta a modificaciones derivadas del proyecto de ejecución. Las ambientaciones que aparecen en las imágenes son decorativas, no constituyendo una representación exacta de la realidad, pudiendo tener variaciones en sus características, superficies, texturas y colores.



SEGURIDAD,
SATISFACCIÓN
Y GARANTÍA.

Promueve:



Calle do Buxo, nº2
Políg. Industrial Novo. Milladoiro
15895 O Milladoiro/Ames
A Coruña
infosantiago@santiagosur.com
Web: santiagosurgalicia.com

Oficina de ventas :
Avenida de Ferrol, N 5,
Santiago de Compostela
ventas@santiagosur.com
Web: terrazasromerodonallo.com
689 085 404 / 629 183 051