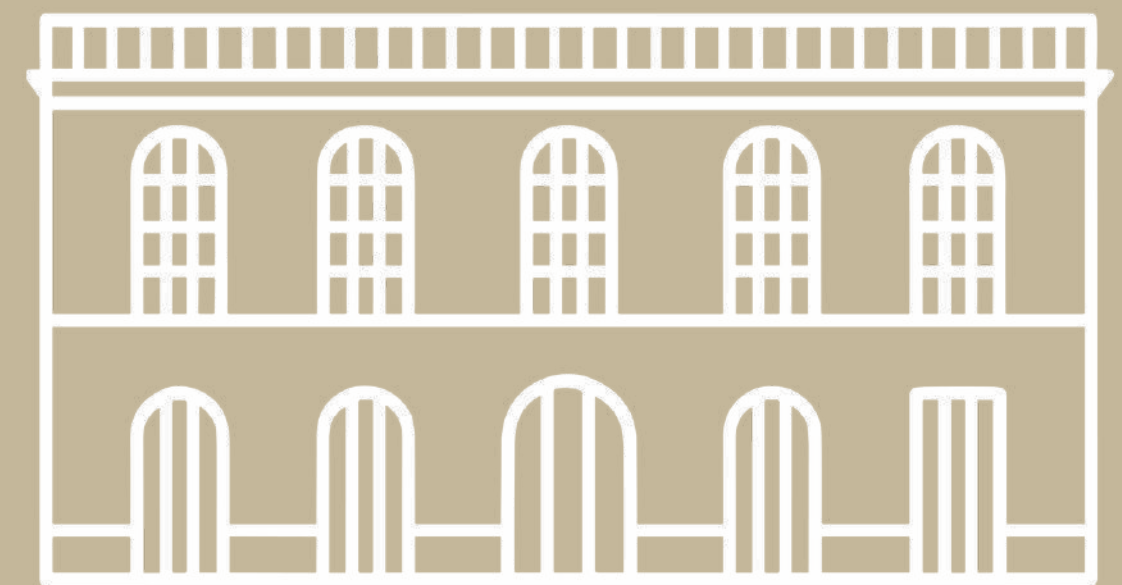




Edificio  
**Santa Ana**  
DOSSIER COMERCIAL

EN EL CORAZÓN DE **SANLÚCAR DE BARRAMEDA**  
MÁXIMA **CALIDAD Y CONFORT**





Edificio  
Santa Ana



# Tu nuevo hogar en el centro histórico

En el corazón de Sanlúcar de Barrameda, se encuentra el Edificio Santa Ana, una promoción de 12 viviendas modernas que combina una nave-bodega del siglo XIX con un diseño contemporáneo.

Situado en la Calle Regina esquina Santa Ana, ofrece la oportunidad de vivir en un lugar lleno de historia y encanto en Andalucía.

---





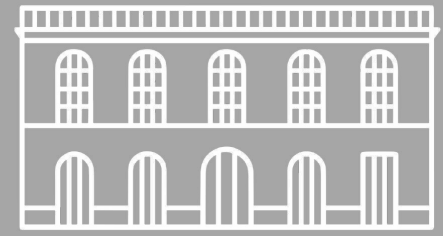
## Ubicación privilegiada en el barrio bajo

---

Tu nuevo hogar se encuentra en el Centro Histórico de Sanlúcar de Barrameda, declarado Conjunto Histórico-Artístico, en una zona que ha sido testigo de momentos cruciales de la historia española. Desde aquí partieron Cristóbal Colón en su tercer viaje y Magallanes en la primera circunnavegación del mundo.







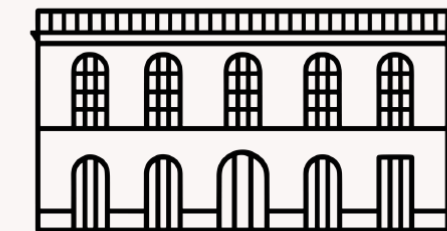
Edificio  
Santa Ana

# Rodeado de Historia y Cultura

- Castillo de Santiago: Fortaleza gótica del siglo XV a pocos pasos
- Palacio de Medina Sidonia: de arquitectura renacentista
- Las Covachas: Arcos góticos únicos en la ciudad
- Puerta de Jerez: Vestigios de la antigua muralla medieval
- A minutos de la desembocadura del Guadalquivir y el Parque Nacional de Doñana



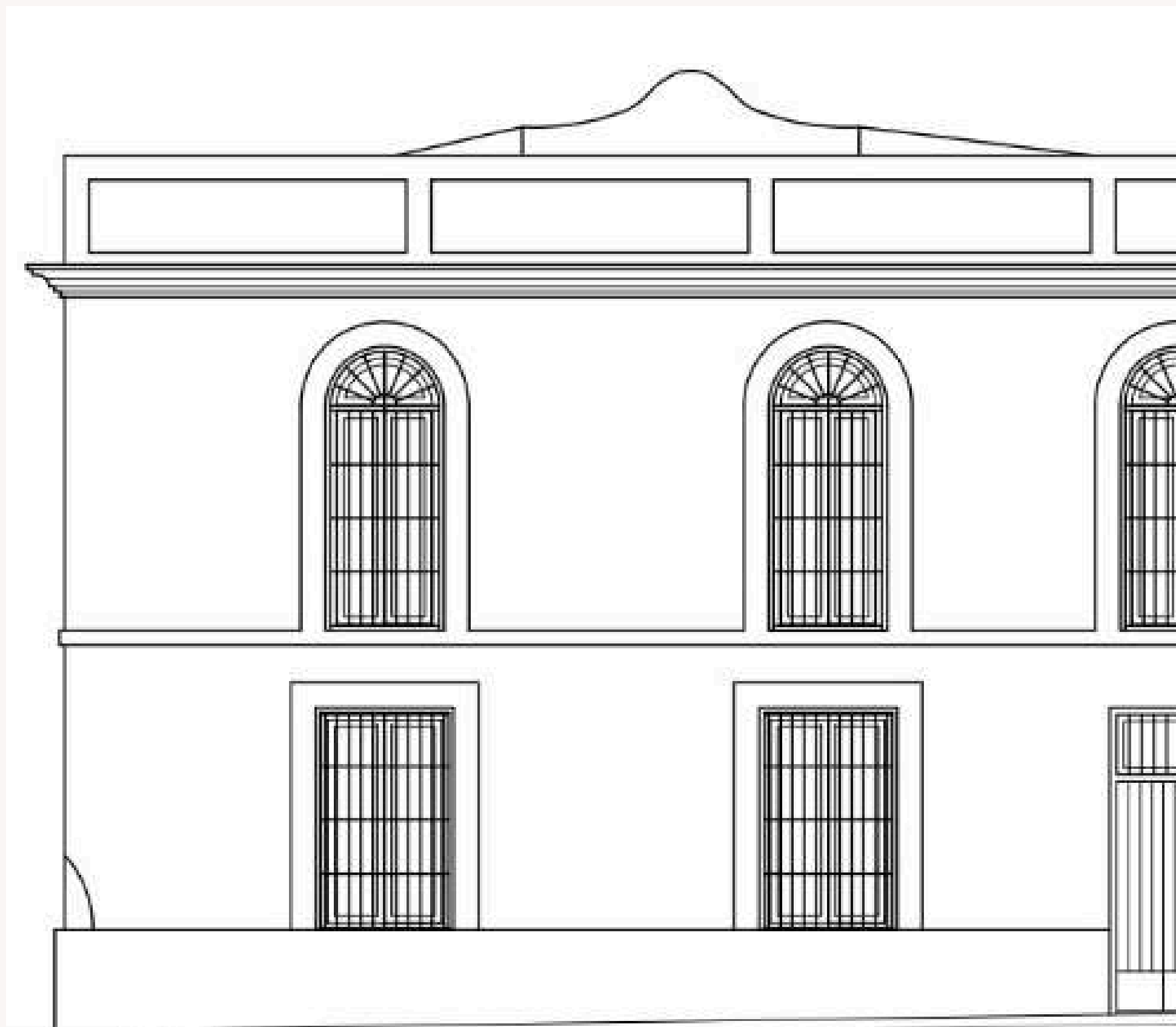




Edificio  
Santa Ana

# Un proyecto respetuoso con el patrimonio

El Edificio Santa Ana representa la perfecta simbiosis entre pasado y presente. Hemos rehabilitado una auténtica nave-bodega de 1850, conservando su característica cubierta inclinada original y creando un hermoso patio interior andaluz que conecta con la esencia más pura de la arquitectura tradicional.



# Calidad constructiva superior

---



Edificio  
Santa Ana

- Estructura mixta de hormigón armado y acero, basada en estudio geotécnico y normativa CTE actual
- Cubiertas planas invertidas con gran aislamiento térmico y zonas transitables con solado antideslizante
- Fachadas de ladrillo con acabado enfoscado interior y exterior
- Carpintería exterior de aluminio lacado con rotura de puente térmico
- Ventanas oscilobatientes/correderas con doble acristalamiento



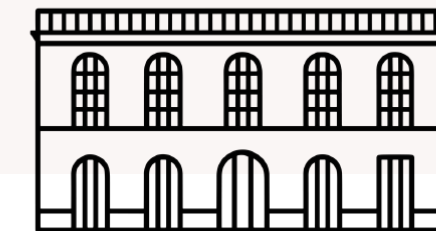


# Diseño funcional

---

Cada vivienda ha sido concebida para aprovechar al máximo la luz natural, con ventilación cruzada y espacios comunes generosos que garantizan el bienestar y la comodidad en tu día a día.





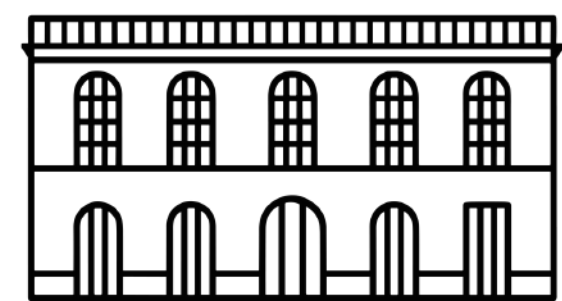
Edificio  
Santa Ana

# Oportunidad única

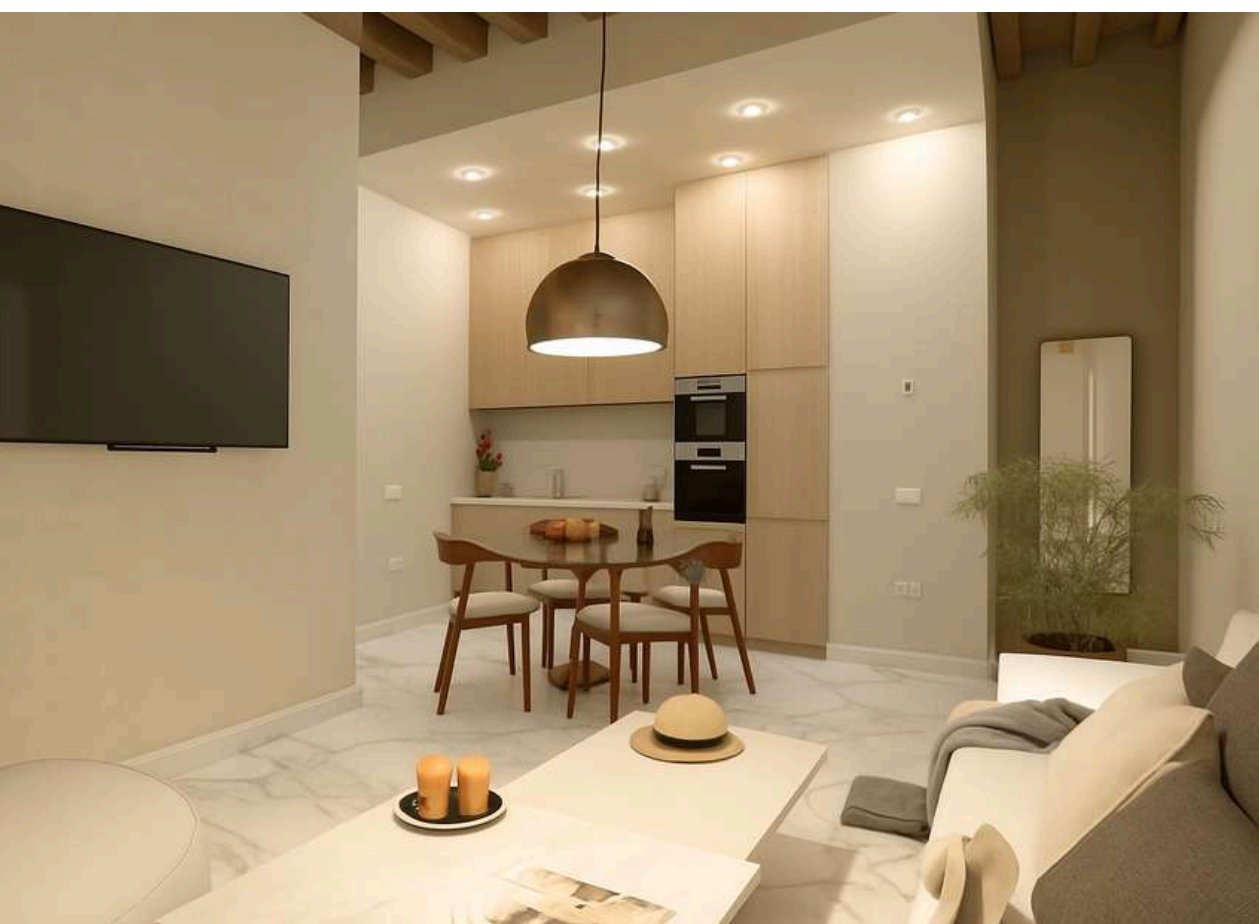
---

El Edificio Santa Ana ofrece un estilo de vida único en Sanlúcar de Barrameda, combinando patrimonio histórico, belleza natural, gastronomía y tranquilidad frente al mar. Con solo 12 viviendas disponibles, esta promoción exclusiva en el casco histórico es más que una inversión inmobiliaria; es una oportunidad para ser parte de la historia viva de Sanlúcar.

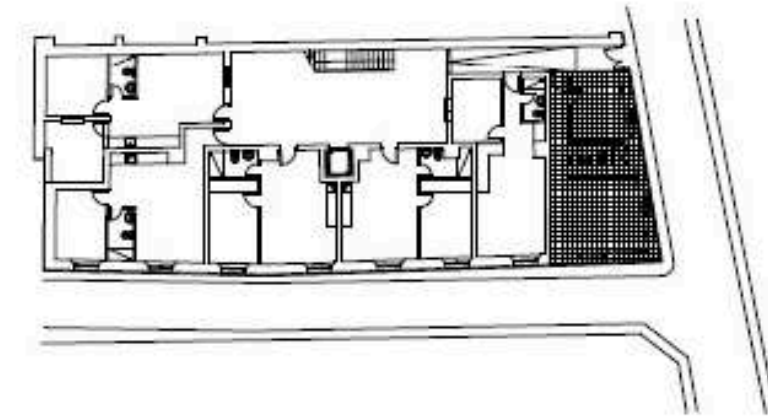




Edificio  
Santa Ana







ESCALA GRÁFICA



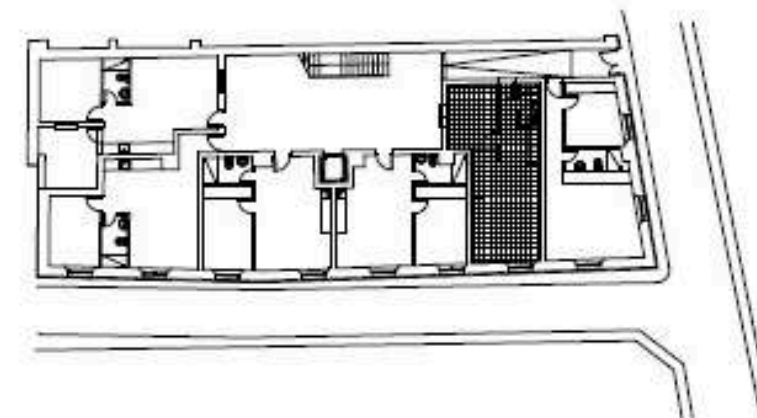
EL MOBILIARIO ES A EFECTOS INFORMATIVOS/ORIENTATIVOS

ESTOS PLANOS SON INFORMATIVOS Y PROVISIONALES,  
PODRÁN SUFRIR PEQUEÑAS VARIACIONES POR RAZONES  
TÉCNICAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.



| PLANTA BAJA | SUPERFICIE<br>UTIL | SUPERFICIE<br>CONSTRUIDA | PATIO |
|-------------|--------------------|--------------------------|-------|
| VIVIENDA 1  | 42.29 M2           | 53.96 M2                 | ----- |





ESCALA GRÁFICA



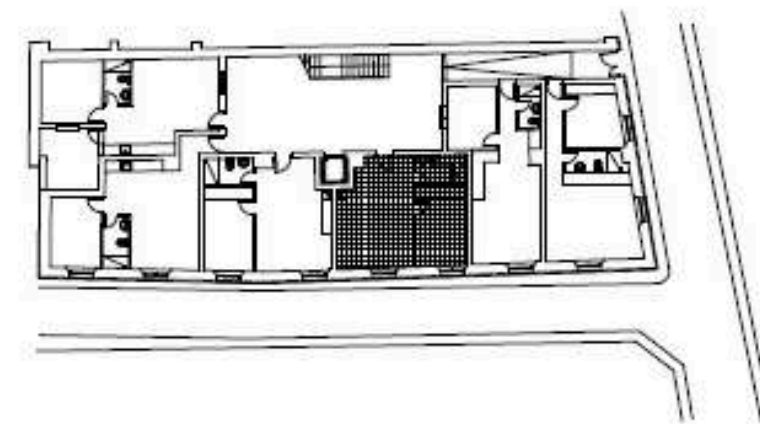
EL MOBILIARIO ES A EFECTOS INFORMATIVOS/ORIENTATIVOS

ESTOS PLANOS SON INFORMATIVOS Y PROVISIONALES,  
PODRÁN SUFRIR PEQUEÑAS VARIACIONES POR RAZONES  
TÉCNICAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.



| PLANTA BAJA | SUPERFICIE<br>UTIL | SUPERFICIE<br>CONSTRUIDA | PATIO |
|-------------|--------------------|--------------------------|-------|
| VIVIENDA 5  | 39.06 M2           | 54.85 M2                 | ----- |





ESCALA GRÁFICA



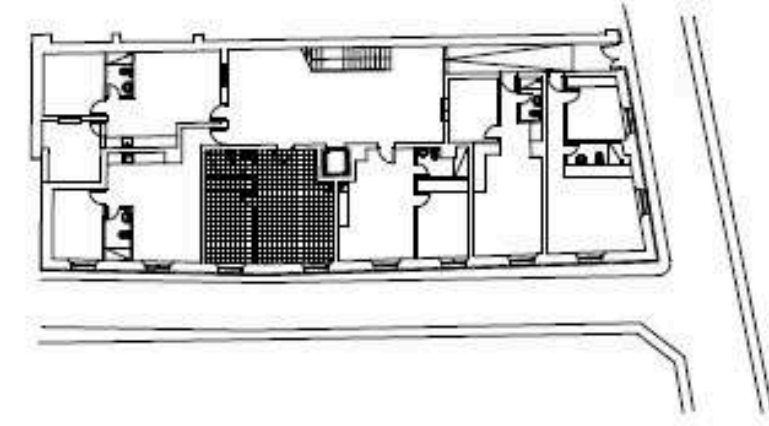
EL MOBILIARIO ES A EFECTOS INFORMATIVOS/ORIENTATIVOS

ESTOS PLANOS SON INFORMATIVOS Y PROVISIONALES,  
PODRÁN SUFRIR PEQUEÑAS VARIACIONES POR RAZONES  
TÉCNICAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.



| PLANTA BAJA | SUPERFICIE<br>UTIL | SUPERFICIE<br>CONSTRUIDA | PATIO |
|-------------|--------------------|--------------------------|-------|
| VIVIENDA 4  | 39.51 M2           | 48.73 M2                 | ----- |





ESCALA GRÁFICA



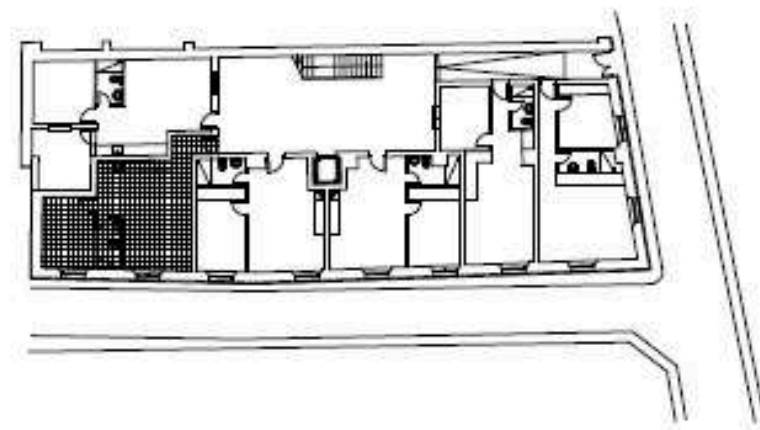
EL MOBILIARIO ES A EFECTOS INFORMATIVOS/ORIENTATIVOS

ESTOS PLANOS SON INFORMATIVOS Y PROVISIONALES,  
PODRÁN SUFRIR PEQUEÑAS VARIACIONES POR RAZONES  
TÉCNICAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.



| PLANTA BAJA | SUPERFICIE<br>UTIL | SUPERFICIE<br>CONSTRUIDA | PATIO |
|-------------|--------------------|--------------------------|-------|
| VIVIENDA 3  | 39.78 M2           | 48.79 M2                 | ----- |





ESCALA GRÁFICA

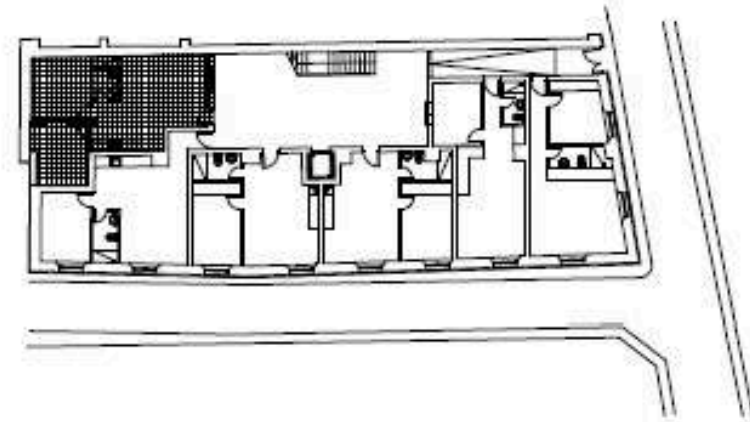


EL MOBILIARIO ES A EFECTOS INFORMATIVOS/ORIENTATIVOS

ESTOS PLANOS SON INFORMATIVOS Y PROVISIONALES,  
PODRÁN SUFRIR PEQUEÑAS VARIACIONES POR RAZONES  
TÉCNICAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.



| PLANTA BAJA | SUPERFICIE<br>UTIL | SUPERFICIE<br>CONSTRUIDA | PATIO |
|-------------|--------------------|--------------------------|-------|
| VIVIENDA 2  | 42.63 M2           | 46.62 M2                 | ----- |



ESCALA GRÁFICA



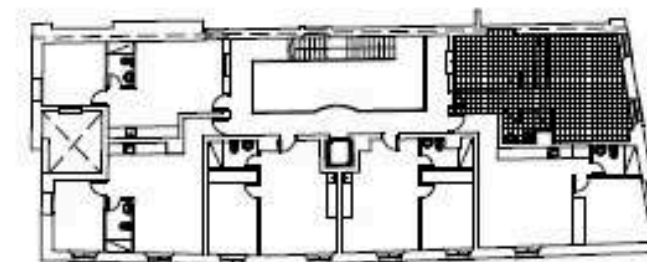
EL MOBILIARIO ES A EFECTOS INFORMATIVOS/ORIENTATIVOS

ESTOS PLANOS SON INFORMATIVOS Y PROVISIONALES,  
PODRÁN SUFRIR PEQUEÑAS VARIACIONES POR RAZONES  
TÉCNICAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.



| PLANTA BAJA | SUPERFICIE<br>UTIL | SUPERFICIE<br>CONSTRUIDA | PATIO   |
|-------------|--------------------|--------------------------|---------|
| VIVIENDA 6  | 40.51 M2           | 49.08 M2                 | 9.85 M2 |





ESCALA GRÁFICA

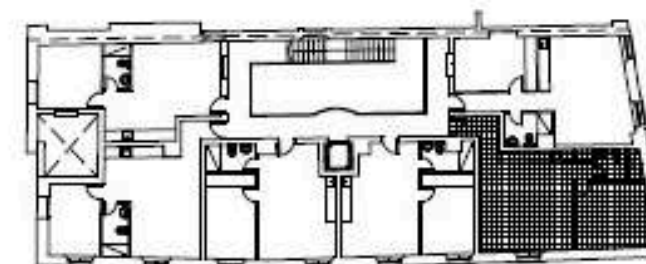


EL MOBILIARIO ES A EFECTOS INFORMATIVOS/ORIENTATIVOS

ESTOS PLANOS SON INFORMATIVOS Y PROVISIONALES,  
PODRÁN SUFRIR PEQUEÑAS VARIACIONES POR RAZONES  
TÉCNICAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.



| PLANTA ALTA | SUPERFICIE<br>UTIL | SUPERFICIE<br>CONSTRUIDA |
|-------------|--------------------|--------------------------|
| VIVIENDA 1  | 47.66 M2           | 61.19 M2                 |



ESCALA GRÁFICA



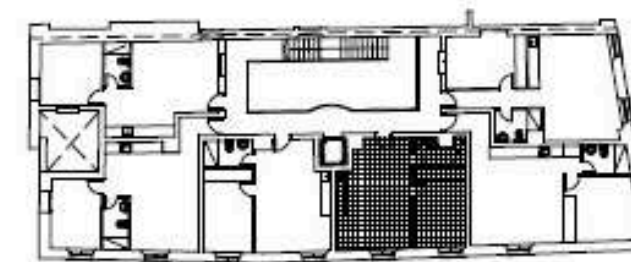
EL MOBILIARIO ES A EFECTOS INFORMATIVOS/ORIENTATI

ESTOS PLANOS SON INFORMATIVOS Y PROVISIONALES,  
PODRÁN SUFRIR PEQUEÑAS VARIACIONES POR RAZONES  
TÉCNICAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.



| PLANTA ALTA | SUPERFICIE<br>UTIL | SUPERFICIE<br>CONSTRUIDA |
|-------------|--------------------|--------------------------|
| VIVIENDA 2  | 49.39 M2           | 61.19 M2                 |





ESCALA GRÁFICA

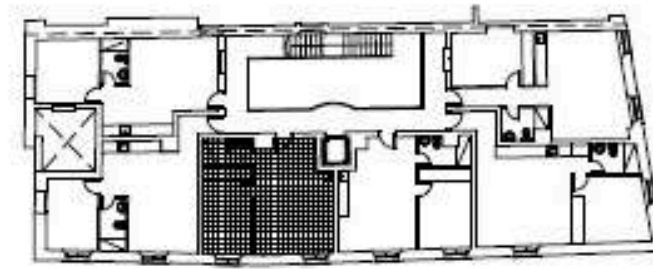


EL MOBILIARIO ES A EFECTOS INFORMATIVOS/ORIENTATIVOS

ESTOS PLANOS SON INFORMATIVOS Y PROVISIONALES,  
PODRÁN SUFRIR PEQUEÑAS VARIACIONES POR RAZONES  
TÉCNICAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.



| PLANTA ALTA | SUPERFICIE<br>UTIL | SUPERFICIE<br>CONSTRUIDA |
|-------------|--------------------|--------------------------|
| VIVIENDA 3  | 39.69 M2           | 48.79 M2                 |



ESCALA GRÁFICA



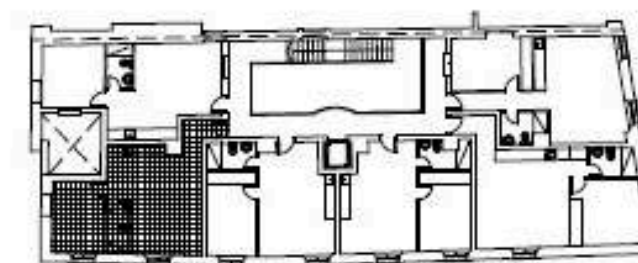
EL MOBILIARIO ES A EFECTOS INFORMATIVOS/ORIENTATIVOS

ESTOS PLANOS SON INFORMATIVOS Y PROVISIONALES,  
PODRÁN SUFRIR PEQUEÑAS VARIACIONES POR RAZONES  
TÉCNICAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.



| PLANTA ALTA | SUPERFICIE<br>UTIL | SUPERFICIE<br>CONSTRUIDA |
|-------------|--------------------|--------------------------|
| VIVIENDA 4  | 39.98 M2           | 48.73 M2                 |





ESCALA GRÁFICA

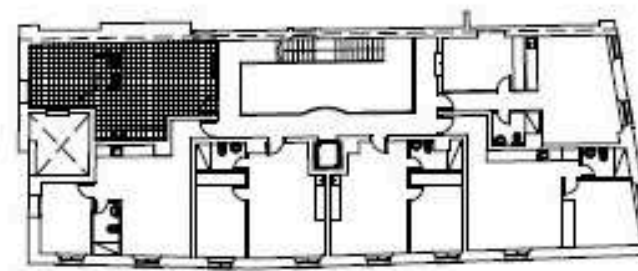


EL MOBILIARIO ES A EFECTOS INFORMATIVOS/ORIENTATIVOS

ESTOS PLANOS SON INFORMATIVOS Y PROVISIONALES,  
PODRÁN SUFRIR PEQUEÑAS VARIACIONES POR RAZONES  
TÉCNICAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.



| PLANTA ALTA | SUPERFICIE<br>UTIL | SUPERFICIE<br>CONSTRUIDA |
|-------------|--------------------|--------------------------|
| VIVIENDA 5  | 42.65 M2           | 54.85 M2                 |



ESCALA GRÁFICA



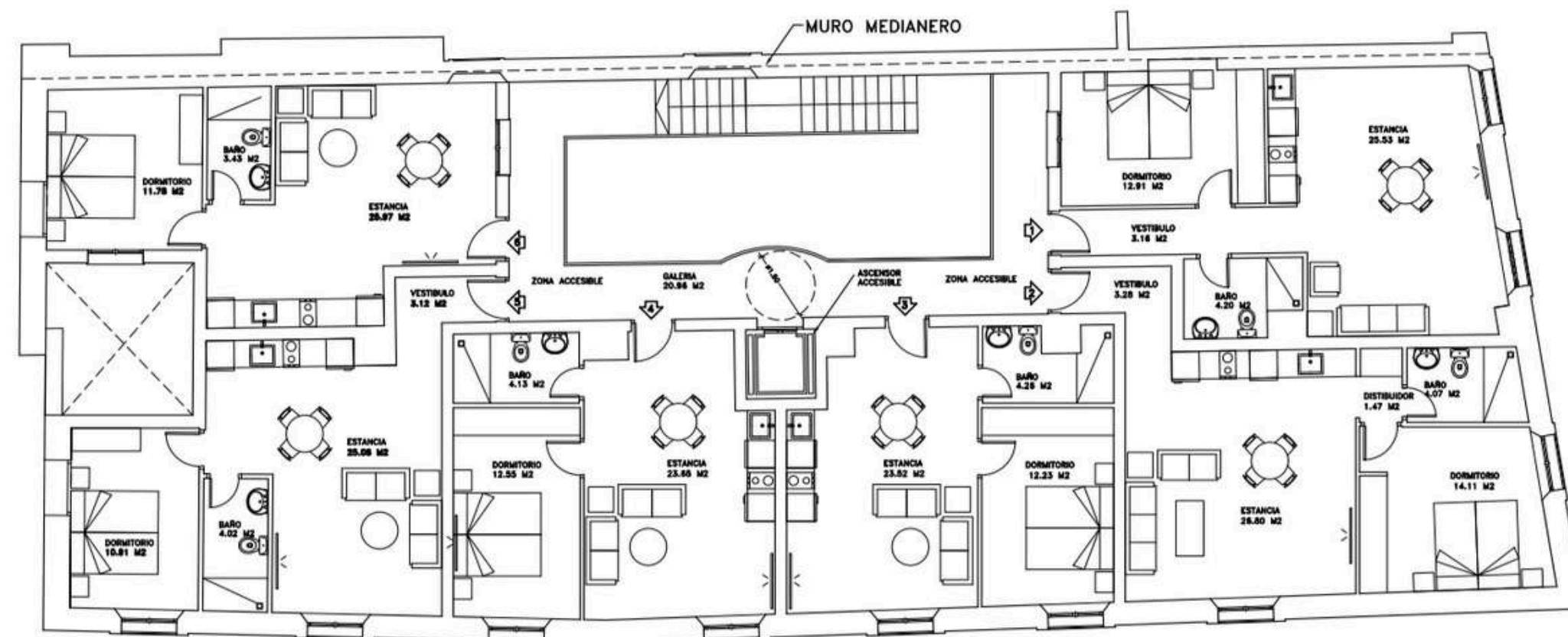
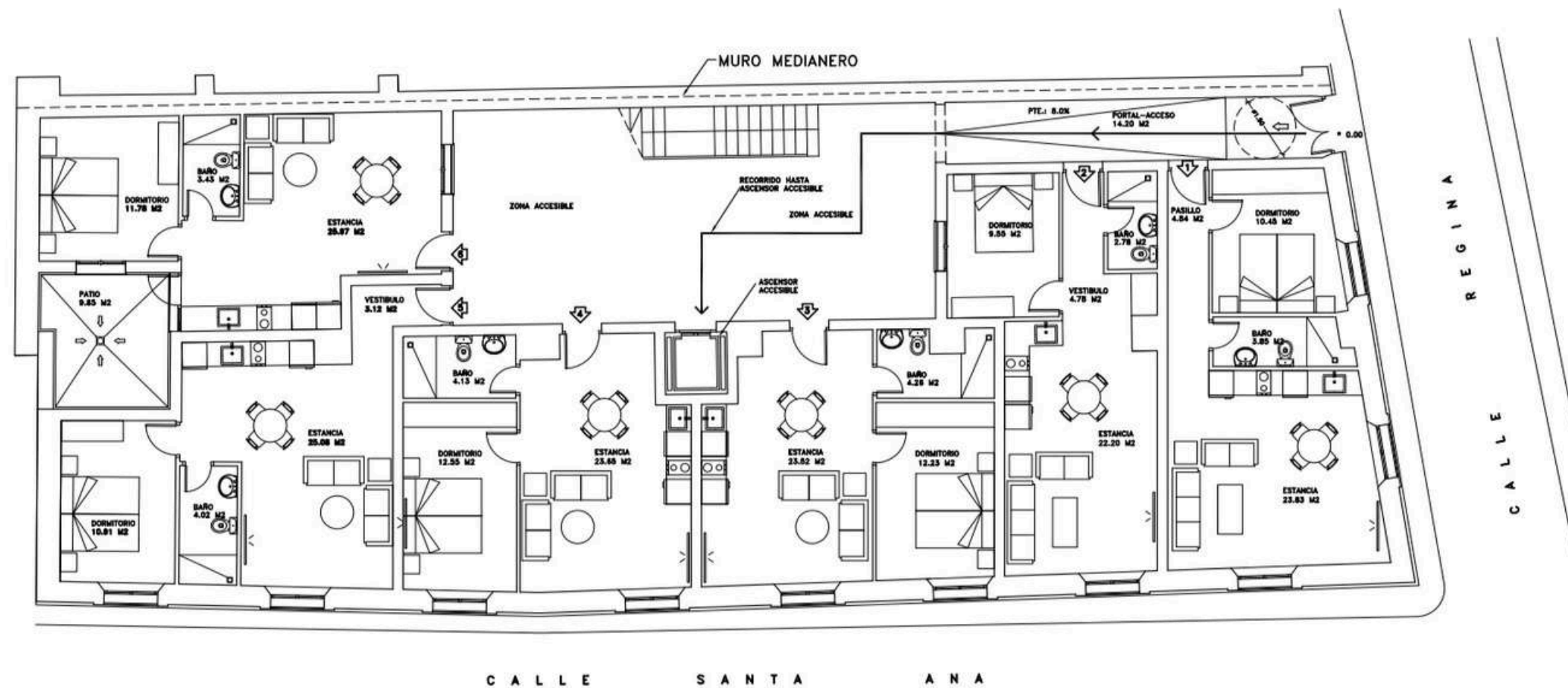
EL MOBILIARIO ES A EFECTOS INFORMATIVOS/ORIENTATIVOS

ESTOS PLANOS SON INFORMATIVOS Y PROVISIONALES,  
PODRÁN SUFRIR PEQUEÑAS VARIACIONES POR RAZONES  
TECNICAS DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.



| PLANTA ALTA | SUPERFICIE<br>UTIL | SUPERFICIE<br>CONSTRUIDA |
|-------------|--------------------|--------------------------|
| VIVIENDA 6  | 40.62 M2           | 49.08 M2                 |





## **MEMORIA DE CALIDADES**

### **CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA**

La cimentación estará ejecutada de acuerdo con los resultados del estudio geotécnico. La estructura se ejecutará mixta de hormigón armado y metálica, respetando la normativa vigente y el CTE.

### **CUBIERTAS**

Las cubiertas planas serán invertidas garantizando un mejor aislamiento térmico, impermeabilizada y con aislamiento de planchas rígidas.

El acabado en las zonas no transitables será de gravilla y en las zonas transitables el solado será de barro 14x28 antideslizante.

Las cubiertas inclinadas serán del mismo estilo actual

### **FACHADAS**

Sistema de fachada de muro de ladrillo con acabado exterior enfoscado e interiormente

### **CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA**

La carpintería de las ventanas será de aluminio lacado con rotura de puente térmico, tipo monoblock. Serán de apertura osciloba-tiente o corredera, según tipologías.

El acristalamiento de todas las ventanas será doble para un mejor aislamiento térmico y acústico.

Se instalarán persianas enrollables de lamas de aluminio lacado con aislamiento inyectado, en dormitorios y salón, permitiendo un oscurecimiento total en las estancias de descanso.

### **TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO**

Las divisiones interiores de la vivienda se realizarán mediante sistema de tabiquería húmeda de ladrillos huecos, y terminados en yeso liso, cumpliendo las exigencias del CTE.

En las zonas húmedas irán alicatadas a exigencia de los aparatos sanitarios.

La separación entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes se realizará mediante particiones medianeras húmedas de ladrillos huecos y aislamiento térmico acústico, cumpliendo las exigencias del CTE.



## **CARPINTERÍA INTERIOR**

La puerta de acceso a la vivienda será de madera con cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje y terminación en madera natural.

Las puertas interiores presentan acabado en madera, con burlete acústico.

Los herrajes, manillas y tiradores serán cromados mate.

## **PAVIMENTOS**

Se instalará pavimento de mármol blanco en las viviendas y de barro cocido tratado antideslizante en las zonas comunes. Rodapié exterior e interior a juego con las solerías utilizadas.

## **REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS**

Los baños, tanto principales como secundarios, irán alicatados parcialmente con gres cerámico colocado con adhesivo hidrófugo. Se colocará falso techo con placa de yeso laminado en toda la vivienda salvo en los salones de viviendas con cubierta inclinada.

Las paredes y techos del resto de la vivienda y las de la cocina irán pintadas en pintura lisa, color a definir por dirección facultativa.

## **CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE**

Preinstalación de climatización para conectar a la instalación de aerotermia existente. Preinstalación para Split en salón y dormitorio.

## **FONTANERÍA Y SANEAMIENTO**

Las tuberías serán polietileno reticulado aislado aprovechando su resistencia a cualquier tipo de agua, su poca rugosidad y su menor conductividad térmica frente a los metales como el cobre.

La instalación de saneamiento será de PVC. Las bajantes serán de tipo insonorizado.

En el baño se instalará lavabo sobre mueble misma tonalidad que la carpintería interior.

Los aparatos sanitarios serán de la marca ROCA en color blanco.

Las griferías de lavabo y ducha serán marca ROCA, monomando.

Las viviendas dispondrán de llave de corte general y de corte independiente en cocina y baños.

## **ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES**

La Instalación de telecomunicaciones según reglamento de infraestructuras comunes de Telecomunicación.

Se dotará a la vivienda de instalación receptora de televisión, analógica y digital, radio y telefonía, con toma en salón.

El grado de electrificación será elevado.

La dotación de tomas eléctricas y de telecomunicaciones será superior a la definida por la normativa.

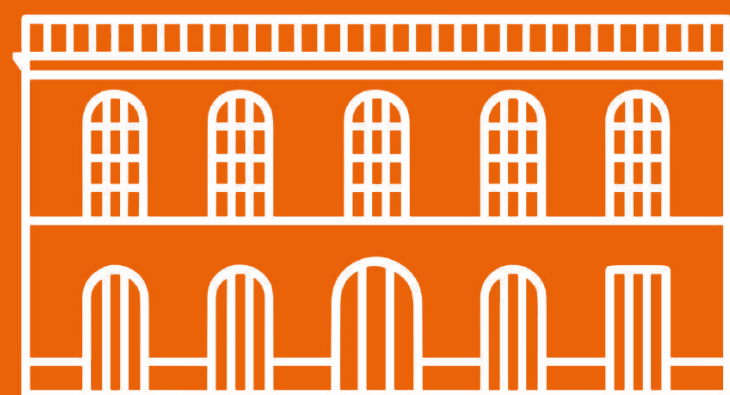
Instalación de videoportero automático a color.

## **ASCENSOR**

Se instalarán ascensor con acceso desde todas las plantas, con puertas automáticas, detección de sobrecarga y conexión telefónica.

La cabina será adaptada.





# Edificio Santa Ana

Vive la historia, vive el presente, vive  
**en Edificio Santa Ana**



Avenida V centenario Edf Godoy Local 2, 11540  
Sanlúcar de Barrameda, Cádiz

Tlfs: 956 38 55 82 / 660 67 07 86

[www.inmogestion10.com](http://www.inmogestion10.com)