



## MEMORIA DE CALIDADES

**6 VIVIENDAS** LIBRES EN RÉGIMEN  
DE COOPERATIVA EN PLENO CENTRO  
DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN  
con garajes, espacios auxiliares de  
vivienda, piscina exterior y gimnasio.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA:



GESTIÓN:





## EN EL CENTRO DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN

Villa Almudena se encuentra ubicada en el centro de Donostia-San Sebastián, más concretamente en el Barrio de Miraconcha.

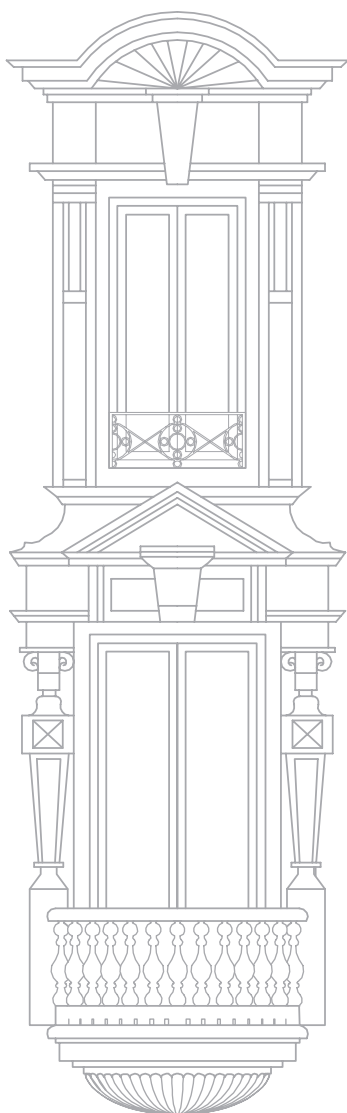
Su paisaje, dominado por la Bahía de La Concha, así como su desarrollo arquitectónico moderno iniciado en la segunda mitad del siglo XIX, que configuró una ciudad de corte francés y aburguesado, propiciaron el desarrollo de la actividad turística a escala europea.

Se trata de una zona residencial de lujo. Está ocupada, en su mayor parte, por antiguos palacetes rodeados de espacios verdes. Su creación responde a la demanda de residencia secundaria de calidad de la población que veraneaba en Donostia-San Sebastián. En esa zona se encuentra también el Palacio de Miramar, antiguo palacio real.

Asimismo, la zona se beneficia de tener muy buenas conexiones de transporte público y accesos mediante transporte privado al encontrarse en el propio Paseo de Miraconcha.

La promoción consta de 6 viviendas libres, con calificación energética entre A – B. La distribución de la casa-villa es: 1 planta de sótano destinada a usos auxiliares de vivienda, planta baja de viviendas, 2 plantas altas y un bajocubierta, destinadas a viviendas.

Consta de un edificio anexo: 1 planta sótano, con acceso desde exterior para portal y garajes, un semi-sótano con espacios auxiliares, gimnasio y sauna, y planta cexterior con solárium y piscina exterior.



## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- Cimentación de hormigón armado de acuerdo con las determinaciones del estudio geotécnico.
- Los muros se realizarán de hormigón armado mediante pilotes o muros pantalla.
- Estructura mediante pilares y losas de hormigón armado, cumpliendo toda la Normativa vigente.

## FACHADA Y CUBIERTA

- Se mantienen los materiales de la fachada existente. Se realizará una limpieza de todo el conjunto, y se restaurará con materiales actuales duraderos.
- Se realizará un trasdosado de doble placa de cartón yeso por el interior, con aislamiento de lana mineral en todo el perímetro en contacto con el exterior.
- Cumplirá con todas las exigencias térmicas y acústicas según la Normativa vigente.
- Se proyecta una cubierta a cuatro aguas, con aislamiento térmico y acabado en antrazinc, en cumplimiento de la Normativa vigente.

## CARPINTERÍA EXTERIOR

- Carpintería exterior de PVC y estanqueidad con sistema de juntas EPDM, dependiendo de las exigencias energéticas. Ventanas abatibles y oscilobatientes.
- Irá equipada con todo el aislamiento termoacústico exigido por Normativa.
- La carpintería será de tipo Climalit, con tres vidrios separados por cámara de aire aislante e higroscópica. Los antepechos de carpintería ubicados por debajo de los 100 cm irán con acristalamiento securizado.
- Las ventanas dispondrán de contraventanas y persiana motorizada.

### NOTA

La Dirección Facultativa se reserva el derecho a modificaciones, atendiendo a las necesidades técnicas de la obra y manteniendo las calidades en todo momento.



## TABIQUERÍA

- La distribución interior de las viviendas se realizará con doble placa de cartón yeso con aislamiento interior.
- La separación entre viviendas de distinto propietario y zonas comunes se realizará con tabique de fábrica de ladrillo acústico y trasdosado con doble placa de cartón yeso con aislamiento por ambos lados y bandas elásticas, en cumplimiento de la Normativa vigente.

## CARPINTERÍA INTERIOR

- Las puertas interiores serán lacadas en blanco, con sus correspondientes herrajes y manivelas cromados. Las puertas con vidrieras serán de 3 vidrios.
- Rodapié a juego con las puertas.
- Puerta de entrada a la vivienda será lacada en blanco por ambos lados, acorazada con cerradura, bisagras y herrajes cromados.

## SOLADOS

- El suelo del salón, vestíbulo, pasillo y de los dormitorios, será tarima flotante de roble.
- Las cocinas irán solados con gres porcelánico de primera calidad, a elegir.
- Los baños irán con mármol o gres porcelánico de primera calidad, a elegir.
- Las terrazas irán soladas con gres antideslizante y rodapié del mismo material.

## REVESTIMIENTOS

- Falso techo de cartón-yeso en toda la vivienda.
- Todas las cocinas irán alicatadas en gres porcelánico de primera calidad, a elegir.
- Todos los cuartos de baño irán alicatados en mármol o gres porcelánico de primera calidad, a elegir.
- Revestimientos de paramentos verticales acabados en pintura blanco roto mate lisa. Blanco en techos.



## SANITARIOS Y GRIFERÍA



- La instalación de fontanería, realizada en tubería de PVC, se ajustará a la NBE Instalaciones Interiores de Agua Fría y al Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios y sus Instrucciones Complementarias, así como al Código técnico de la edificación (C.T.E) DB-HS 4 Suministro de Agua y DB-HS 5 Evacuación de Aguas.
- Las montantes y tuberías de distribución interior para red de agua potable serán de polietileno reticulado, con sus correspondientes llaves de paso y corte.

### EN BAÑOS:

- La ducha antideslizante de gran formato será en color blanco de la marca Villeroy & Boch extraplano o similar, con grifería termostática cromada.
- Bañera de hidromasaje de la marca Villeroy & Boch extraplana o similar, con grifería termostática cromada.
- Lavabo suspendido de porcelana vitrificada color blanco de la marca Villeroy & Boch.
- Inodoro suspendido de porcelana vitrificada de color blanco con tapa softclosing de la marca Villeroy & Boch.

## ELECTRICIDAD, TELEFONÍA Y TV

- Instalación eléctrica conforme a los Reglamentos vigentes de Baja Tensión, Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto de 2002.
- Mecanismos eléctricos de primera calidad.
- El acceso al portal contará con Vídeo portero conectado a las unidades interiores de cada vivienda.
- En cumplimiento del Real Decreto-Ley RDL 346/2011, de 11 de marzo por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
- Instalación de tomas de teléfono y televisión en salón, cocina y dormitorios.
- Acometida de Telefónica y Euskaltel.



## GAS Y CALEFACCIÓN

- Instalación de calefacción y agua caliente sanitaria (A.C.S.) según Instrucciones y Reglamentos vigentes.
- La instalación de agua caliente sanitaria será mediante aerotermia con caldera individual de apoyo de gas natural, u otro sistema que garantice mínimamente una eficiencia energética similar.
- Calefacción con sistema de suelo radiante por agua, garantizando el máximo confort de la vivienda.
- Aire acondicionado.

## GARAJE

- Suelo de garaje acabado en pintura epoxy.
- Punto de recarga para vehículos eléctricos.
- Puerta de acceso motorizada y dispondrán de apertura por mando a distancia.
- Instalaciones y señalización según Normativa vigente.

## ELEMENTOS COMUNES

- Ascensores eléctricos, sin cuarto de máquinas y dimensiones según Ley de accesibilidad, con puertas inoxidable automáticas de acceso a todas las plantas. Posibilidad de modificación según criterio de D.F.
- Portal con materiales de primera calidad según diseño de la D.F.
- Iluminación mediante detectores de presencia con empleo de lámparas led.

## GIMNASIO

- Acristalado con vistas a la bahía y totalmente equipado: con máquinas y sauna.

## SOLARIUM Y PISCINA

- Piscina desbordante panorámica con iluminación nocturna, con espectaculares vistas.
- Zona solárium con pavimento imitando a madera.





## OTRAS CARACTERÍSTICAS

- Cumplimiento del Código Técnico de Edificación.
- Sistema controlado de ventilación con recuperación de calor, proporcionando aire limpio permanente.
- Domótica en todas las viviendas, incluye:
  - Alarma de intrusión.
  - Simulación de presencia.
  - Alarma de incendios.
  - Aviso de corte de suministro eléctrico.
  - Control de climatización.
  - Control telefónico remoto.
- Estas funciones se podrán gestionar de forma remota desde cualquier teléfono, con el consiguiente ahorro energético.

## CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

- Dentro del objetivo de una construcción sostenible, la eficiencia energética toma un papel relevante. Tanto es, que la Directiva Europea relativa a dicho tema establece que para el año 2018 todos los edificios públicos deberán construirse bajo la filosofía del consumo energético casi nulo, y para el año 2020 esta circunstancia tendrá que cumplirla el resto de edificaciones.
- El consumo energético, derivado de la relación entre la demanda y el rendimiento, permite diferenciar dos clases de medidas:
  - **A.** Las medidas pasivas destinadas a reducir la demanda energética del edificio.
  - **B.** Las medidas activas que buscan la mejora del rendimiento de las instalaciones del edificio.

La combinación de estas medidas aplicadas en nuestro proyecto, permitirá la **CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA A/B** del edificio.





## SOSTENIBILIDAD MEDIOAMBIENTAL

Mientras que las prácticas constructivas estándares están guiadas por consideraciones económicas a corto plazo, la **Construcción Sostenible** se basa en las mejores prácticas que aúnen calidad y eficacia a largo plazo a un coste asumible.

En cada etapa del ciclo de vida del edificio, se puede aumentar el confort y la calidad de vida, mientras que se **disminuye el impacto en el medio ambiente** y se **aumenta la sostenibilidad económica** del proyecto.

Un edificio diseñado y construido de una manera sostenible reduce al mínimo el uso de agua, materias primas, energía, suelo... a lo largo del ciclo de vida completo del edificio.

### ¿POR QUÉ CONSTRUIR DE MANERA SOSTENIBLE?

- **Confort térmico óptimo:** todas las superficies internas de las habitaciones se mantienen en una temperatura similar y no hay molestas convecciones o corrientes de aire.
- **Ahorros de energía:** la demanda de energía térmica se reduce 10 veces.
- **Disminución de la cantidad de CO<sub>2</sub> emitida:** también se reduce por un factor de 10.
- **Confort acústico** excelente.
- **Buen comportamiento** contra los incendios y seguridad.
- **Calidad del aire interior excelente:** gracias a un sistema controlado de ventilación con recuperación de calor, proporcionando aire limpio permanente.
- **Flexibilidad en el diseño del edificio** tanto externo como interno.





### LAS MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES Y DE SOSTENIBILIDAD MÁS DESTACABLES EN EL PROYECTO SON LAS SIGUIENTES:

- Producción de agua caliente mediante aerotermia. Energía renovable.
- Control individualizado de la calefacción.
- Reductores de flujo en puntos de consumo de agua.
- Encendido y apagado automático de la iluminación en zonas comunes, evitando consumos innecesarios.
- Vidrios de alto rendimiento para reducir la pérdida de calor en invierno y su ganancia durante el verano.
- Microventilación de las ventanas que garantiza la renovación del aire interior de las estancias manteniendo las condiciones higiénicas y nivel de humedad óptimas.
- Materiales aislantes mayores y más eficientes, permanentes y que no requieren mantenimiento.
- Sanitarios de alta eficiencia o sanitarios de descarga de alta eficiencia.
- Las viviendas incorporan materiales sostenibles y de bajo COV.
- Los edificios cuentan con materiales naturales y de origen local.

Este conjunto de medidas influye decisivamente en las fases de extracción y fabricación de productos para la construcción, en la ejecución del edificio, en la etapa de uso y mantenimiento y en la de construcción.

Afectan a aspectos como el consumo de energía, consumo de agua, generación de residuos, emisiones atmosféricas, emisiones de ruido y consumo de materias primas.