

DESCRIPCION Y MEMORIA DE CALIDADES

Vivienda unifamiliar construida en la zona residencial denominada "Urbanización El Condado", sita en el término municipal de Alfajarín (Zaragoza). La parcela consta con una superficie de 2.677 m².

El suministro de agua en la urbanización se garantiza mediante el abastecimiento por conductos independientes de agua potable, suministrada por el Ayuntamiento de Alfajarín, y de agua para el riego, directamente por la comunidad.

La vivienda

Edificio de una planta, de 122,4 m² construidos y 109,74 m² útiles. Consta de cocina de 16,38 m², salón 21,14 m², sala de estar de 11,73 m², tres dormitorios de 14,71 m², 14,61 m² y 13,88 m², y dos cuartos de baño de 7 m² y 4,46 m².

Las columnas y paramentos exteriores descansan sobre cimentación de 17 m³ de hormigón de cemento PAS, de resistencia 150, armado con cadenas de corrugado previamente tratado con antioxidante.

La solera está saneado con áridos de grueso calibre con objeto de evitar la humedad y aislada térmicamente mediante 6,6 m³ de arcilla expandida (Arlita). Todo el edificio, elevado unos 20 cm sobre el nivel del césped, está rodeado por una acera de un metro de anchura.

Los muros exteriores están realizados en ladrillo caravista prensado blanco, trabado con hormigón de cemento blanco de 450 y arena blanca de Jaulín. Dotados de zócalo de cuarcita marina. Tras él, una cámara aislante con Isover PV-papel de cm de espesor y tabicar de 4 cm.

El techo, realizado con bovedilla de hormigón sobre semivigas de 22+3 y reforzado con nervios centrales y mallazo de 15x15x4, esta asimismo aislado térmicamente con manta de fibra de vidrio de 6 cm de espesor.

El tejado, a dos aguas y con un desnivel del 36 % es de teja plana roja, con alero, remates y laterales y cumbrera.

La carpintería exterior está realizada íntegramente en pino de Oregon, con herrajes y fallebas de corte clásico y alta calidad. Las ventanas, con saetinos, están dotadas de doble acristalamiento con cámara aislante (Climalit). Las persianas son asimismo de pino de Oregon y todas las ventanas cuentan con mosquiteras practicables. Cuenta con dos puertas exteriores: la trasera, en aluminio blanco reforzada con chapa de acero interior, y la principal, realizada en pino de Oregon bajo diseño propio, con vidrieras a ambos lados y contraventanas.

La carpintería interior es asimismo de pino de Oregon, incluso en los armarios empotrados.

El revestimiento del suelo de la vivienda es de mármol rojo-Alicante, salvo en la cocina de gres, y de cerámica el de las paredes de ambos baños y cocina.

En todas las habitaciones un punto de luz está conmutado a dos interruptores, salvo en un dormitorio y la cocina, conmutados a tres puntos, y baños, con interruptores simples. La iluminación del pasillo está conmutada a cinco puntos. En aras de un estar confortable, se ha dotado cada habitación un mínimo de cuatro bases. Así, la cocina, por ejemplo, cuenta con 12 bases de 10 amperios y 3 de 16 amperios.

En todas las habitaciones, salvo baños, existe toma de antena de T.V. y enchufe para teléfono. La instalación de teléfono cuenta con un timbre exterior propio.

La vivienda está dotada de instalación de aire acondicionado, con red de conductos en fibra de vidrio, 6 rejillas de impulsión y 5 de retorno.

Con objeto de mitigar el impacto negativo de la dureza del agua en las instalaciones sanitarias y de riego, se han instalado sendos dosificadores de silicofosfato independientes (Fontanilla). Para el agua de uso de boca se cuenta con un equipo de tratamiento por ósmosis inversa electrónico, con grifo de servicio en la fregadera de la cocina.

El agua caliente sanitaria se provee mediante termo-acumulador eléctrico de 300 lts. que permite utilizar la tarifa eléctrica nocturna. Toda la conducción de agua caliente está revestida de coquillas aislantes de 30 mm de espesor (Isover).

La calefacción de la vivienda es eléctrica, con aprovechamiento de la tarifa nocturna, mediante 4 acumuladores estáticos y 6 convectores.

La cocina está totalmente equipada y dotada de secadora, lavadora, lavavajillas, placa de vitrocerámica, campana extractora, horno, congelador vertical y frigorífico.

Garaje y bodega

Edificio de una planta, adosada a la vivienda y comunicado con ella a través de la cocina, formando con la misma un todo.

Tiene 69 m² construidos y 63,25 m² útiles. Consta de una pieza de 34,46 m² destinada a garaje, un cuarto de aseo de 2,31 m² y una habitación de 26,48 m² destinada a bodega y taller de bricolaje.

La construcción es de similares características a la vivienda y está asimismo construido en ladrillo caravista blanco y dotada de aislamiento térmico y acústico en el techo y paredes de la bodega y cuarto de aseo.

El tejado es igual a de la vivienda, con la misma teja plana roja, alero, remates laterales y cumbrera, pero a un agua.

Se accede desde el exterior al garaje por puerta metálica basculante de 4,7 m de anchura, automática y accionable por mando a distancia, resultando el local suficientemente amplio para alojar dos automóviles y cuatro bicicletas. Dispone de un lavadero en acero inoxidable de gran capacidad y de sumidero en el piso para poder lavar los automóviles en su interior. Dispone de un punto de luz con doble conmutación y toma de corriente antihumedad. Recibe luz del exterior a través de vidrieras fijas.

El revestimiento del piso de la bodega es de gres, la ventana, con mosquitera, de pino de Oregón y la puerta de aluminio blanco, como ya quedó dicho. Dispone de tres puntos de luz, uno de ellos conmutado a tres interruptores, cinco tomas de corriente a 220 v y dos a 380 v (trifásica). Cuenta con aire acondicionado con bomba de calor independiente del de la vivienda propiamente dicha.

El suelo del cuarto de aseo es igualmente de gres y las paredes de cerámica. Dispone de ventana practicable de aluminio y mosquitera.

El jardín

Como ya quedó dicho, la parcela tiene una superficie de 2.677 m². En su lado norte, que linda con Avda. de Aragón, se halla la entrada principal. La tapia, de prefabricado de hormigón, provista de las oportunas juntas de dilatación y armada, de 2 m de altura, está revestida exteriormente de mampostería (cuarcita marina) y coronada por verja de hierro forjado a semejanza de la puerta principal. Ésta, de dos hojas y 4,7 m de anchura, totalmente maciza, se sustenta sobre dos pilares armados y trabados por su

base, complementándose con una puerta peatonal construida a su imagen e instalada bajo un arco de piedra, adosada a ella, es sesgo.

El tendido eléctrico, que discurre enterrado a una profundidad mínima de 40 cm, entubado y protegido por una capa de hormigón, cumple las normas para la contratación de un suministro eléctrico superior a 23 kW.

El jardín dispone de 7 puntos de luz y dos farolas sobre las columnas que sustentan la puerta principal, así como un pulsador acústico, con zumbadores interior y exterior.

Se halla sembrada de césped una superficie aproximada de 700 m². El riego del mismo, canalizado subterráneamente, mediante aspersores emergentes, está totalmente automatizado mediante reloj programador y asistido por grupo de presión conectado a un depósito de 1.000 lts. abastecido por el agua de riego de urbanización.

Es de destacar el hecho de que las instalaciones de agua de riego y potable son polivalentes, es decir, que mediante el accionamiento de las llaves oportunas, ante la falta de suministro de una de ellas, la otra puede suplirla, quedando cubiertos todos los servicios: doméstico y de riego. Las llaves de paso, depósito, grupo de presión y dosificadores de silicofosfato se alojan en una caseta, a la derecha de la tapia principal. Dicha caseta está construida en ladrillo caravista blanco, con zócalo de cuarcita marina y tejado de teja plana roja, a imagen de la vivienda.

En la parte posterior de la vivienda está la piscina. Su vaso, de hormigón armado con más de 1.300 kg de hierro, de 6 m de ancho por 12 de largo, está distribuido en tres alturas: 1,20 m, 1,40 m y 2 m, y aloja 111 m³ de agua. Se halla totalmente embaldosado con gres de 1ª, especial para piscinas, con las aristas muertas mediante piezas especiales. El gres de la acera, de un metro de ancho, antideslizante y bicolor, permite una armónica transición del azul del vaso al verde del césped que enmarca el conjunto. El equipo depurador permite una renovación total del agua en 6 horas y 30 minutos y consta básicamente de un filtro monocasco de 1.059 mm, motobomba de 1,5 C.V. trifásica, tres skimer, cinco impulsores, toma de barrefondos y sumidero.

Al fondo del jardín se ha construido una pista para la práctica del bádminton. Está dotada de iluminación artificial mediante cuatro proyectores con lámparas de sodio de alta presión sustentados sobre dos postes de 6 m de altura y sus correspondientes crucetas.

A su izquierda se hallan 4 pistas de minigolf, un columpio y una amplia zona sombreada por árboles de gran porte.

En la parte del jardín que resulta de la adhesión del fondo de la parcela 31, se asienta el huerto, con tierra traída de Movera, de excelente calidad y gran productividad. Dentro de él, adosada a la tapia del fondo, se ha construido una caseta de 14 m² para guardar el cortacésped, motoazada, carretilla y demás útiles de jardinería.

Todo el perímetro de la parcela está dibujado por una conducción de agua de riego, enterrada, con grifos de servicio cada 10 metros lineales, provistos de dispositivos de empalme rápido.

El seto exterior está constituido por pyracantas de fruto rojo. Hay plantados en la parcela frutales de distantes variedades.