

MEMORIA DESCRIPTIVA

El activo se compone de 11 viviendas unifamiliares pareadas exentas, con parcela de 411,80 m² según proyecto y LOM y 412 m² según catastro. Están situadas en una hilera de 14 parcelas colindantes, numeradas de la 28 a la 42, de las cuales la 35 y el par 40-41 no pertenecen a ALISEDA SAU.

Las parcelas, todas iguales y simétricas 2 a 2, tienen forma totalmente rectangular de 29 x 14,2 m aproximadamente y poseen frente de 14 m al vial que se encuentra terminado, denominado en el proyecto de urbanización como **calle del Hoyo**. Este vial se encuentra a un nivel superior que el vial paralelo trasero, de 14,2 m aproximadamente y denominado en el proyecto de urbanización como **calle del Lago**, a donde también tienen frente todas las parcelas y por donde tienen su acceso rodado a los garajes todas las viviendas salvo el par 38-39 que tienen el garaje por la **entrada delantera**.

Las parcelas poseen **cierre de piedra** hasta una altura de aproximada 80 cm con pilastras y, a partir de ahí, verja metálica tipo barrotera horizontal con los viales. Entre colindantes, se proyecta un cierre tipo malla de simple torsión con postes metálicos en el terreno.

DISTRIBUCIÓN Y TIPOLOGÍA

Las viviendas se dividen en **3 tipologías** (A, B y C con sus correspondientes simétricas A', B' y C' ya que se trata de pareados). Las viviendas tipo A-A' y B-B' poseen planta semisótano destinada a garaje, con salida al jardín trasero a nivel inferior; es decir, se trata de PSS + PB + PBCub. Mientras que las viviendas tipo C-C' no poseen semisótano; es decir, se trata de PB + PBCub. Se reparten de la siguiente manera:

- 6 unidades tipo A-A': viviendas 28-29, 30-31 y 32-33
- 3 unidades tipo B-B': viviendas 34 y 36-37 (la 35 no pertenece a ALISEDA)
- 2 unidades tipo C-C': viviendas 38 y 39 (la 40 y 41 no pertenecen a ALISEDA)

A continuación, describimos la **distribución de cada tipología** y su simétrica:

Viviendas de tipología A-A' (6 uds.): con sótano

La planta semisótano alberga garaje, bodega y la escalera de acceso a las plantas superiores. Además, presenta un porche cubierto de unos 10,35 m² en la fachada del jardín trasero (con vistas a la calle del Lago). Al garaje se accede mediante portón practicado en esta planta y desde la calle del Lago, ya que se encuentra a cota del vial inferior al que tiene frente el jardín trasero, a menos altura que el vial y jardín delantero; por lo que esta planta se trata como semisótano.

La planta baja se distribuye en salón-comedor, cocina independiente, un dormitorio, un aseo y dos porches cubiertos, uno en la parte delantera y otro en la parte trasera, más una pequeña terraza tipo balcón hacia la parte trasera, además del distribuidor y de las escaleras. En esta planta se encuentra el acceso peatonal desde la calle del Hoyo.

La planta primera alberga tres dormitorios, dos baños y una terraza, escaleras y vestíbulo. Uno de los dormitorios posee un pequeño vestidor.

Esta tipología de vivienda posee una superficie construida de **283,85 m²**.

Vivienda de tipología B-B´ (3 uds.): con sótano

La única diferencia con la tipología anterior es que en este caso se ha eliminado el porche posterior del jardín trasero adosado a la fachada del garaje de 10,30 m², por lo que la superficie construida también varía. Si bien al computarse los porches a la mitad, quedaría la superficie construida total de esta tipología de viviendas en **278,14 m²**.

Viviendas de tipología C-C´ (2 uds.): garaje en planta baja, sin sótano

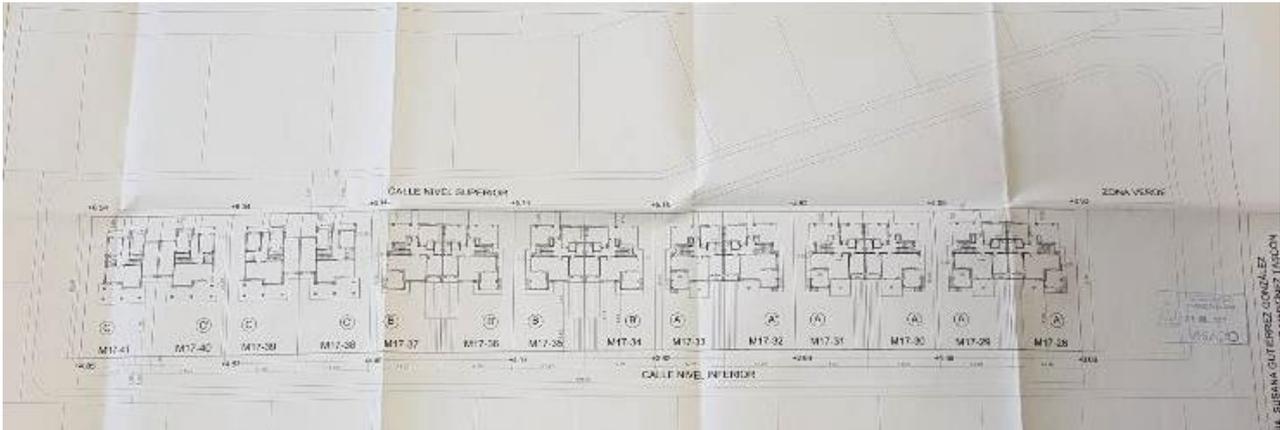
En este caso se ha optado por situar el garaje en la planta baja, eliminando la planta semisótano.

La planta baja se distribuye pues en garaje, estancia más próxima a la medianera entre viviendas simétricas y que permite aparcar un único vehículo, salón-comedor, cocina independiente, un dormitorio, un aseo y dos porches cubiertos, uno en la parte delantera y otro en la parte trasera, además del distribuidor y de las escaleras. En esta planta se encuentran el acceso peatonal y el acceso rodado del garaje, todo desde la calle del Hoyo.

La planta primera alberga, al igual que en las otras tipologías, tres dormitorios, dos baños y una terraza, escaleras y vestíbulo. Uno de los dormitorios posee un pequeño vestidor.

Esta tipología de vivienda posee una superficie construida de **200,00 m²**.

La **urbanización exterior** está formada por dos viales a distinto nivel, que se comunican formando un circuito. El vial posee un ancho de 10 m incluyendo aceras, según proyecto de urbanización, y una longitud total de 580 ml, computando ambas calles, además de una zona ajardinada de 1.294,37 m² frente a las parcelas 28-29, 30-31 y 32-33. Se contemplan redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones y gas propano. El firme está compuesto por una cama de zahorra y pavimentado con losa de hormigón impreso, simulando adoquines, tanto la acera como los viales. Según información obtenida en el Ayuntamiento, existe un CT ejecutado y en servicio, por lo que no es necesario realizar otro.



Urbanización. C/ del Lago - vial inferior y zona ajardinada cercana al vial superior de la C/del Hoyo

CALIDADES

Fachadas

Las fachadas, que presentan calidades altas, se resuelven con ladrillo cerámico, doble hoja, y aislamiento de poliuretano, con acabado aplacado de piedra tipo pizarra o similar por el exterior, en plantas inferiores y acabado de mortero y pintura color ocre en plantas superiores.

Cubierta

La cubierta es inclinada de teja curva cerámica sobre placa de fibrocemento y placa inclinada de hormigón, colocada sobre rastreles de madera. Está a dos aguas en la planta primera. En la planta baja se mantiene la tipología respetando la forma de los porches, por lo que resultan varias cubiertas a varias aguas siguiendo la forma perimetral de la fachada también.

Los canalones son de aluminio lacado fijado mediante soportes, al igual que las bajantes. La cubierta posee ventanas proyectantes de madera tipo velux o similar.

Estructura

Se trata de una estructura de hormigón armado formada por pilares, vigas, losas inclinadas, muros y zunchos, con forjados de vigueta armada semirresistente de hormigón de canto 25 + 5 y bovedilla de hormigón con capa de compresión de HA-25 y armadura B400S, según proyecto de ejecución.

Terrazas

Terrazas a base de barrera de vapor adherida a hormigón celular para formación de pendientes (1 a 5 %), con capa de regularización con mortero de cemento, capa separadora con fieltro de fibra de vidrio, impermeabilización con solución monocapa adherida LBM 40 gr/dm², armada con PE, capa separadora a base de fieltro geotextil y un solado de baldosa.

Tabiquería

Se han utilizado tabique cerámico de ½ pie hueco doble, así como ladrillo perforado en zonas de carga, tomado con mortero de cemento.

Revestimiento en tabiquería interior

Se ha utilizado tendido de yeso con guardavivos en esquinas, salvo cocinas y baños, con pintura lisa mate.

Alicatados

En cocinas y baños se dispone de alicatado de gres en paramentos verticales, de diferentes colores y texturas.

Falsos techos

Los falsos techos, salvo en planta bajo cubierta, son de placas de escayola lisa, recibida con esparto y pasta de escayola.

En la planta bajo cubierta los techos se realizan con la propia base de la cubierta en madera vista con viguetas también vistas en color marrón oscuro.

Solados

Para los dormitorios se coloca parquet Elondo (roble africano) o similar, de 1.ª calidad, colocado con pegamento, y rodapié chapado en sapeli. Esto puede ser sustituido por una tarima flotante en acabados claros, laminada y rodapié color blanco, en viviendas donde las carpinterías sean de color blanco.

La escalera está acabada por peldañado de madera de pino del país barnizado; en plantas superiores, con acabado de mármol nacional de 3 y 2 cm.

En el resto de la vivienda se ha optado por la colocación de solados de plaqueta cerámica, tomada con mortero de cemento, en colores claros.

En porches y terrazas se utiliza como solado un pavimento de gres antideslizante.

Carpintería exterior

Carpintería exterior de aluminio bicolor (blanco por dentro y marrón por fuera) con persianas exteriores enrollables de color marrón. Presenta vidrios transparentes con cámara de aire.

Carpintería interior

La puerta de entrada está resuelta en madera lisa maciza de sapeli o similar, barnizada por fuera y con lacado blanco por dentro.

Las puertas interiores son de madera lisa chapada de sapeli o color blanco, con tapajuntas del mismo material y color.

Armarios

Frente de armarios empotrados con puertas abatibles lisas en madera chapada en sapelli y tapajuntas; o bien, en color blanco.

Sanitarios

Bañera de chapa de acero de 160 X 70 cm, con grifería de acero inoxidable monomando, plato de ducha en porcelana vitrificada blanca 80 x 80 cm y lavabo, bidé e inodoro en porcelana vitrificada blanca. Sifón de lavabo cromado.

Instalaciones de fontanería

El saneamiento se resuelve mediante tuberías, colectores y bajantes de pvc y arquetas de ladrillo. Las tuberías de abastecimiento son de polipropileno.

Calefacción

Caldera mural a gas de hasta 38.000 kcal/h para ACS (Agua Caliente Sanitaria) y calefacción.