

THE VILLAS

HIGUERON

— A LIFE EXPERIENCE

THE VILLAS HIGUERON

Memoria de calidades

THE VILLAS HIGUERON

Memoria de calidades

DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA

THE VILLAS

The Villas Higuierón es una colección de arquitectura, viviendas que ofrecen un conjunto armónico creando hogares prácticos y respetuosos

ACCESO A LA VILLA

Dos accesos, el primero a través de garaje, en determinados casos con ascensor a las dos plantas principales de la vivienda. El segundo es un recorrido peatonal, crearemos un jardín mediterráneo diseñado por nuestros paisajistas, con solería exterior en piedra natural.

Puerta de acceso para vehículos con puerta automática y mando a distancia.

teléfono de entrada con domótica, de esta manera podremos atender cualquier llamada desde nuestro teléfono sin necesidad de estar en casa.

Porche con zona descubierta y cubierta que da entrada a la vivienda, con terminaciones en madera. Puerta principal a la vivienda de madera maciza de iroko o similar.

TERMINACIONES EXTERIORES

Piscina, en algunos casos con borde infinity, con sistema de sal, bombas para control del nivel de PH y salinos. Iluminación LED. Ducha exterior con agua caliente.

Jardinería mediterránea diseñada por paisajistas con riego automático.

Iluminación exterior

Preinstalación de zona de Barbacoa

Posibilidad de chimenea exterior.

GARAJE Y ZONA DE USOS MULTIPLES

En el nivel inferior a planta baja podrá tener diferentes usos según planos, priorizamos zona de garaje amplia para varios vehículos, lavandería, trasteros, sala de cine... dándole ventilación e iluminación a través de patios ingleses.

COCINA

La cocina del nivel 1 se entrega con muebles bajos y altos, electrodomésticos, encimera de piedra y todas las instalaciones necesarias para su funcionamiento. Será parcialmente abierta con zona de lavadero/tendedero (según detalle de planos).

Los Electrodomésticos incluidos serán de la marca "BOSCH" o "SIEMENS" tales como: FRIGORÍFICO, MICROONDAS, HORNO, CAMPANA EXTRACTORA, LAVAVAJILLAS, VITROCERÁMICA, LAVADORA Y SECADORA. (éstas estarán ubicadas en el Lavadero).

MOBILIARIO DE COCINA:

Mobiliario de cocina formado por estructura alta de 72 cm con tablero de 18 mm. hidrófugo de alta densidad, puertas en madera DM de 22 mm. de espesor con bisagras Blum con cierre amortiguado y cajones y cacerolero.

Estantes interiores con clip anti-desenganche. Gola de 3,8 cm. y zócalo alto de 12 cm. en aluminio.

ELECTRODOMÉSTICOS MARCA SIEMENS o BOSCH.

Placa de 3 o 4 fuegos por inducción.

Horno en acero inox. Pirolítico.

Microondas en acero

inoxidable. Campana extractora.

Frigorífico en acero inoxidable combi.

Lavavajillas integrable.

Lavadora y Secadora.

Fregadero Franke o marca similar, serie bajo encimera en acero inoxidable. Grifo monomando de Franke serie extraíble o similar.

BAÑOS

Número de baños según planos.

BAÑO PRINCIPAL: Ducha con mampara, doble lavabo y WC separado del resto del baño por una puerta de cristal, bañera con hidromasaje y ducha exterior según plano.

BAÑO SIMPLE: Ducha con mampara, inodoro y lavabo.

ASEO DE CORTESIA: Lavabo e inodoro.

ASEO EXTERIOR (según plano): Lavabo e inodoro.

SANITARIOS

Sanitarios y lavabos de primeras marcas, a definir por el arquitecto

GRIFERIA

MODELOS Y SERIES DE HANSGROHE:

PURAVIDA, METRIS, FOCUS, LOGIS, METROPOL, TALIS, NOVUS.

Grifería de duchas empotradas de 2 funciones Croma Select E 180 2 Jet o similar.

SISTEMA CONSTRUCTIVO:

CIMENTACION Y ESTRUCTURA

Cimentación mediante zapatas aisladas y/o losa continua de hormigón armado.

Estructura de hormigón armado formada por pilares, vigas, zunchos y forjados de nervios hormigonados in-situ.

FACHADAS

Fachada en mortero de cal. En zonas puntuales aplacado con mampostería de piedra de Casares y madera según composición de fachada y diseño de los planos.

CUBIERTAS

Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección del sistema de cubierta han sido el cumplimiento de la normativa acústica CTE-DB-HR y la limitación de la demanda energética CTE-DB- HE-1, así como la obtención de un sistema que garantizase la recogida de aguas pluviales y una correcta impermeabilización.

Terrazas-Solarium en viviendas terminadas con pavimento de Gres Porcelánico o piedra, previa formación de pendientes, impermeabilización con lámina asfáltica de betún elastomérico o similar, lámina separadora de geotextil y capa de mortero de regularización.

Cubiertas inclinadas terminadas con un revestimiento de mortero monocapa en color blanco o similar.

ALBAÑILERIA Y REVESTIMIENTOS

La distribución interior de las viviendas se realizará en algunos casos mediante tabiquería con ladrillo cerámico hueco doble revestido por ambas caras mediante guarnecido y enlucido de yeso o mediante tabiquería de yeso laminado según necesidades y usos. Y en ocasiones **tabiquería interior de placa de yeso laminado sobre estructura metálica con alma de lana mineral, según planos**

Falsos techos de escayola y/o pladur en techos de distribuidores-pasillos, baños y zonas necesarias con objeto de ocultar las instalaciones de la vivienda (Climatización, Ventilación, Iluminación, etc,...).

Pintura plástica lisa blanca en paredes y techos.

Revestimientos acústicos y/o fonoabsorbentes en caso necesario según estudio acústico a realizar en fase de proyecto de ejecución.

PAVIMENTOS Y ALICATADOS

En BAÑOS Y ASEOS, alicatado en paramentos verticales con piezas cerámicas y/o porcelánico de primera marca, como Porcelanosa, Neolith o Saloni

Pavimento interior de vivienda:

- 1- A excepción de zonas húmedas con tarima de madera a elegir coloración y terminación de tono de madera (según muestras a aportar al cliente).
- 2- Porcelánico de primera marca, como Porcelanosa, Neolith o Saloni

Pavimento interior de zonas húmedas y exterior en Porcelánico de primera calidad.

CARPINTERIA INTERIOR

Puerta Blindada de entrada a la vivienda de seguridad con bisagras antipalanca de gran calidad y cerradura de seguridad, acabado exterior en madera de Iroko, Ipe o similar.

Puertas de Paso interiores de la vivienda en block mediante tablero MDF lacadas en blanco terminación lisa, incluyendo burletes perimetrales de protección acústica y térmica.

Armarios modulares en hojas abatibles, bisagras "Soft-closing", guía guardapolvos, baldas de 30 mm. de espesor y de 22 mm en puertas, terminados interiormente mediante barras de colgar, cajoneras de 3 cajones con tirador y cierre amortiguado y baldas.

CARPINTERIA EXTERIOR

Carpintería Exterior en hojas correderas y/o abatibles en aluminio lacado con rotura de puente térmico de la marca CORTIZO SERIE COR VISION PLUS CORREDERA RPT o similar, según dependencias, disponiéndose en block con persianas de lamas de aluminio en Dormitorios para su oscurecimiento. La carpintería exterior a terrazas se considerará enrasada a suelo.

Doble acristalamiento de diferentes espesores con cámara de aire para conseguir el adecuado confort térmico y seguridad.

INSTALACIONES

FONTANERIA Y SANEAMIENTO

Red separativa de aguas residuales y pluviales en tuberías de PVC de alta resistencia con sistema de evacuación insonorizada.

Todas las instalaciones de agua fría y caliente del interior de la vivienda se realizarán con tubería de polipropileno (PPR).

Sistema de producción de Agua Caliente Sanitaria (ACS) mediante sistema de Aerotermia o mediante placas solares.

CLIMATIZACIÓN

Climatización mediante bomba de calor marca "CARRIER" o similar. (Garantía 2 años).

Conductos totalmente forrados interior y exteriormente.

Sistema Integrado de control de temperatura independiente en cada dependencia AIRZONE o similar.

SUELO RADIANTE

Posibilidad de Suelo Radiante hidráulico en toda la vivienda por Aerotermia, a definir con el cliente en su caso por estancias.

CHIMENEA INTERIOR

Instalación de chimenea interior de bioetanol o leña.

SEGURIDAD

La vivienda contará con PREINSTALACIÓN DE ALARMA/VIDEOVIGILANCIA.

INSTALACION ELECTRICA Y TELECOMUNICACIONES

Desde la red de baja tensión enterrada que discurre por la zona, hasta C.G.P. en la fachada de la vivienda, se llevará la acometida enterrada, que será de aluminio, aislada con polietileno reticulado XLPE. La acometida se realizará en base a las normas de la compañía eléctrica suministradora.

El dimensionado de la red en el interior de la vivienda se realiza para un grado de electrificación elevado.

Mecanismos NIESSEN color "Blanco Roto" o similar. Se dispondrán tomas con USB.

Infraestructura Común de Telecomunicaciones (ICT) para la captación y distribución de señales de Radiodifusión y Televisión, incluso preinstalación para plataformas digitales, con tomas de RTV y TLCA (TV por cable) en Salón, Dormitorios, Cocina y Terraza.

Red de Telefonía básica, RDSI y USB con tomas en salón/comedor, dormitorios y cocina.

DOMÓTICA

Se instalará un Sistema de Domótica con las siguientes funciones: Detección de Inundación con Corte Automático del Suministro. Alarma de Humos.
Aviso de Corte de Suministro Eléctrico.
Control de Climatización.

ILUMINACION.

Estudio pormenorizado según planos de la iluminación general de la vivienda, sujeto a posible plano de diseño interior

VIDEOPORTERO

Video-portero electrónico domotizado con cámara.

JARDIN

Se entrega totalmente acabado incluyendo césped (TP), arbustos, árboles y toda la plantación de seto a lo largo del perímetro de la parcela incluyendo valla electrosoldada (1 m. de altura) para garantizar la privacidad y el cerramiento de la parcela.

Instalación completa de riego automático, iluminación exterior LED.

SEGURIDAD

Urbanización totalmente cerrada, protegida con un SISTEMA DE VIDEO VIGILANCIA con cámaras en el perímetro de la urbanización.

GARANTIA

La Edificación cuenta con Garantía de 10 años sobre daños materiales causados por vicios o defectos que afecten a la seguridad estructural. Esta responsabilidad queda cubierta por los seguros correspondientes.

NOTA IMPORTANTE:

Especificar que todos los acabados o elementos descritos pueden sufrir modificaciones o ser sustituidos por elementos de igual o calidad superior por decisiones técnicas, cambios de modelos de fabricantes, criterios técnicos o cambios de normativa a aplicar.

Cumplimos con:



Viviendas construidas bajo la normativa del Código Técnico de la Edificación (CTE) acorde a los estándares europeos.



EHE-08. Instrucción de Hormigón Estructural según RD 1247/2.008 y NCSE-02 Normativa de construcción sismorresistente según RD 997/2.002.

REBT

Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión según RD 842/2.002.

ICT

Infraestructuras Comunes de Telecomunicación. RD Ley 1/1998.



Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios y sus instrucciones técnicas complementarias. R.D. 1.027/2007.



Accesibilidad: Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.



Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el ahorro y la eficiencia energética en Andalucía. Decreto 169/2.011.

Nuestras Marcas:

SOLERÍAS, ALICATADOS Y
TARIMAS FLOTANTES

PORCELANOSA®



BAÑOS, SANITARIOS Y
GRIFERÍAS



COCINAS, ENCIMERAS Y
ELECTRODOMÉSTICOS



SIEMENS



SISTEMAS
CONSTRUCTIVOS Y
CARPINTERÍAS



INSTALACIONES VARIAS



INSTALACIONES VARIAS



NOTA IMPORTANTE:

Especificar que todos los acabados o elementos descritos pueden sufrir modificaciones o ser sustituidos por elementos de igual o calidad superior por decisiones técnicas, cambios de modelos de fabricantes, criterios técnicos o cambios de normativa a aplicar.