



LOS JARDINES DE ABAMA

ABAMA RESORT TENERIFE

APARTAMENTOS: MEMORIA DE CALIDADES

FASE IV ABAMA (PARCELA AB2B*)

ZONA A (APARTAMENTOS)

I. APARTAMENTOS

- INTERIOR APARTAMENTOS

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

- Pavimento de porcelánico técnico rectificado color claro (marca Porcelanosa, formato rectangular 43.5x65.9 colocado a rompejunta). En baños y cocinas, con tratamiento antislip.
- Paredes y techos de tabiquería seca acabada en general con pintura plástica lavable lisa de color claro y zócalo de madera lacada en el color del paramento.
- Falso techo continuo de placa de yeso laminado, con foseado perimetral, y cortineros donde sea necesario.

CARPINTERIA INTERIOR

- Puertas interiores de habitaciones lisas, altura hasta el falso techo del vestidor, enrasadas a una cara y acabadas en madera de color claro.
- Armarios empotrados (altura ídem puertas) y de acabado interior y exterior en madera análoga al resto de carpintería interior, incluyendo cajonera y barras para prendas largas y cortas, zapatero y baldas para prendas dobladas. Con iluminación integrada de tira Led.
- Caja fuerte empotrada en armario de dormitorio principal.
- Hall de acceso con armarios de instalaciones integrado en empanelado de madera ídem acabado puertas y armarios.

BAÑOS

- Puerta de acceso al baño lisa y enrasada a una cara, acabada lacado igual al color de la pared del distribuidor.
- Revestimiento hasta el falso techo de porcelánico monoporosa (marca Porcelanosa formato rectangular colocado en sentido horizontal). Laterales de cabina WC lisos y pintados con pintura plástica mate, con zócalo en el mismo color.
- Mampara de ducha y WC de cristal transparente y translúcido (respectivamente), con lateral fijo y puerta practicable (realizadas a medida, cristal templado securizado de 8 mm y herrajes en acero inoxidable)
- Aparatos sanitarios:
 - Encimera blanca tipo Solid Surface de compuesto de minerales y resinas acrílicas (de PORCELANOSA), con lavabos integrados de doble seno de cubeta rectangular

La presente memoria de calidades podrá ser modificada por la Dirección Facultativa de las obras, si se considera oportuno y previa aprobación por parte del promotor

Carretera General TF – 47 Km.9, 38687 Guía de Isora, Tenerife, España
Tel: (+34) 922 126 010 – Fax: (+34) 922 126 426 – info@abamaluxuryresidences.com

- con bordes redondeados, colocada sobre mueble anclado a pared (marca PORCELANOSA), con cajones y baldas y acabado en blanco y madera.
- Duchas (en todos los baños) de resina de poliéster de última generación, color blanco textura pizarra natural, con rejilla inoxidable acabada en resina. En los baños principales de planta primera y dúplex, será de plato extragrande.
 - Bañeras (en baños principales de planta baja) acrílicas, en color blanco, con reposacabezas (marca Duravit). Revestidas en blanco y con encimera integrada en Solid Surface.
 - Inodoro suspendido con tapa de sistema Soft-close (marca Duravit), con cisterna empotrada y pulsador rectangular de doble descarga.
 - Grifería cromada (marcas Axor-Hansgrohe), con tecnología Ecosmart de bajo consumo y sistema antical Quickclean
 - Lavabos: de tipo monomando sobre encimera.
 - Duchas en baños principales: de set empotrado premium compuesto de termostato rectangular empotrado, teleducha 3 jet y ducha de techo fija 2 jet.
 - Duchas en baños secundarios: de set empotrado estándar compuesto de termostato rectangular empotrado, teleducha y ducha mural fija 2 jet.
 - Bañera: con grifería empotrada en pared, teleducha extraíble (ídem ducha) y sistema de llenado y vaciado automático.
 - Espejos con iluminación integrada de triple franja vertical led. En baños principales, más iluminación indirecta del lavabo y sistema antivaho.
 - Accesorios de latón acabado cromado: asas, toalleros, perchas, escobillero, portarrollos, etc.
 - Los baños de las plantas superiores tendrán iluminación cenital mediante claraboya.

COCINAS

Cocina revestida en tabiquería seca en todas las superficies salvo zonas de cocción y lavado que se revestirán con el mismo material que la encimera (empresa instaladora a definir por la propiedad).

- Fregadero montado bajo encimera blanca (de cuarzo tipo SILESTONE o bien de tipo Solid Surface).
- Mobiliario acabado en blanco, y zona de fregado acabado en madera.
- Las cocinas estarán completamente amuebladas y equipadas con los siguientes electrodomésticos: campana extractora, horno eléctrico y microondas de acero inoxidable, placa de inducción, lavavajillas bajo encimera, frigorífico combi, lavadora-secadora, módulo de despensa y módulo de almacenaje de utensilios de limpieza.

La presente memoria de calidades podrá ser modificada por la Dirección Facultativa de las obras, si se considera oportuno y previa aprobación por parte del promotor

- EXTERIOR APARTAMENTOS

CERRAMIENTOS Y CUBIERTA

- Cerramiento formado por hoja exterior de bloque de hormigón y trasdosado interior de tabiquería seca de doble placa y aislamiento de 70mm.
- Acabado general exterior de enfoscado, pintado en blanco con acabado texturizado.
- Empanelado de madera en varios tramos de la fachada (de tarima de lama maciza laminada de bambú color IPE).
- Cubierta de grava gris y zonas ajardinadas en picón negro

PORCHES Y TERRAZAS

- Pavimentos:
 - En zonas de sombra (bajo techo/pérgola), ídem al pavimento porcelánico interior (con tratamiento antislip para exteriores).
 - En zonas de solárium, de tarima de madera (de lama maciza laminada de bambú color wengué, acabado ranurado).
- Cerramiento de terrazas de planta primera y segunda: mediante barandillas de vidrio templado o jardineras (impermeabilizadas y dotadas de riego automático) con apoyabrazos de madera sobre pletina metálica color forja.
- OPCIONAL: En apartamentos de planta baja y en dúplex E2, minipiscinas integradas en la tarima de madera (marca JACUZZI).

CARPINTERIA EXTERIOR Y CONTROL SOLAR

- Puerta de acceso al apartamento empanelada en madera ídem tarima exterior, con cerradura de seguridad.
- Carpintería exterior de aluminio anodizado con doble acristalamiento y rotura de puente térmico en color gris oscuro con sistema de puertas correderas de corte minimalista en terrazas, y puertas y ventanas tipo abatible u oscilobatientes de hoja oculta, acabado mate gris oscuro.
- Control solar:
 - En terrazas y porches, estructura en voladizo y pérgolas de sombra, de estructura metálica en color forja y lamas de fibras de bambú laminado.
 - En salones y habitaciones con vistas al mar, mediante persiana enrollable de tejido técnico de hilo de poliéster de alta tenacidad y recubierto de PVC, guiada con cremallera lateral, de accionamiento motorizado y control domótico.
 - En habitaciones con vistas hacia los jardines, cocinas y baños: mediante lamas verticales fijas de madera de fibras de bambú laminado, de accionamiento manual tipo pivotante vertical en habitaciones y fija en el resto, sobre bastidores de aluminio anodizado en el color de la carpintería.

La presente memoria de calidades podrá ser modificada por la Dirección Facultativa de las obras, si se considera oportuno y previa aprobación por parte del promotor

- INSTALACIONES APARTAMENTOS

ILUMINACIÓN, AIRE ACONDICIONADO, FONTANERÍA Y A.C.S.

- Electricidad
 - Contadores de energía individuales por apartamento.
 - Medida de consumos comunitarios mediante contadores centralizados, integrados en sistema de gestión central.
 - Cuadro eléctrico individual con corte de corriente mediante tarjetero, salvo nevera, persianas y alumbrado de cortesía.
 - Iluminación interior general de tipo empotrable y exterior en terrazas y porches de proyector orientable.
 - Iluminación decorativa interior en puntos singulares: lámpara colgante en mesa de comedor, apliques en dormitorios, lámparas de mesas auxiliares, etc...
 - Iluminación de bajo consumo mediante Leds certificados para confort humano.
 - Alumbrado de emergencia interior y exterior hasta lugar seguro.
 - Instalación fotovoltaica para eficiencia energética en consumo de servicios comunes.
- Instalación de fontanería
 - Ejecutada con tubería de polipropileno y accesorios soldados por termofusión sin elementos conductores o corrosibles.
 - Contador divisionario con lectura electrónica.
 - Distribución de agua independiente para piscinas, contra incendios y riego, con medida de consumo centralizado integrada en sistema de gestión centralizada.
- Producción Térmica Centralizada:
 - Producción centralizada de agua caliente y fría para climatización de apartamentos. Mediante bomba de calor agua – agua, para aprovechamiento energético, instalada en la sala máquinas de la piscina. Distribución a los apartamentos con acometida en armario técnico en zona de aparcamientos. Medida individual de consumo de energía, con contador electrónico integrado en sistema de gestión centralizada.
 - Producción de ACS centralizado, con aprovechamiento de calor residual de climatización y elevación a temperatura final mediante bomba de calor de alta temperatura. Medida individual de consumo de energía, con contador electrónico integrado en sistema de gestión centralizada.
 - Calefacción de Piscina mediante aprovechamiento de calor residual de climatización. Medida de consumo de energía, con contador electrónico integrado en sistema de gestión centralizada.

La presente memoria de calidades podrá ser modificada por la Dirección Facultativa de las obras, si se considera oportuno y previa aprobación por parte del promotor

- Instalación de climatización con selección de invierno/verano individual por cada apartamento, con producción térmica centralizada y unidades terminales tipo fan-coils de bajo nivel sonoro y control independiente por habitación. Gestión del consumo energético de cada apartamento mediante sistema de gestión centralizada.
- Riego de jardineras de apartamentos independiente del riego del jardín comunitario, accionada mediante válvula automática programable independiente por apartamento.
- Ventilación de aire forzada mediante extractores. En baños con encendido temporizado enclavado con el alumbrado. En cocinas con mando y regulación manual en la propia campana.

TELECOMUNICACIONES Y DOMÓTICA

- Tomas de teléfono ToIP en salón, baño principal y todos los dormitorios.
- Conexión con central telefónica del complejo, con aparatos telefónicos fijos en cabecero y baño de dormitorio principal, e inalámbrico en salón.
- Tomas coaxiales RF de televisión satélite/terrestre y radio FM en salón y todos los dormitorios.
- Tomas RJ45 para conexión LAN IPTV en salón y todos los dormitorios.
- Antenas terrestres para recepción de canales TDT y FM (DAB).
- Antenas parabólicas orientadas hacia satélites (2) con haces de cobertura efectiva en las islas para recepción de canales vía satélite de programación hotelera (decodificación extra en cada apartamento a cargo de propietarios).
- Tomas RJ45 para conexión a red LAN de puntos de Internet en dormitorios con espacio para mesa auxiliar.
- Puntos de Acceso WiFi para conexión a la red inalámbrica del complejo.
- Conexión en registro de entrada de fibra óptica de banda ancha para contratación con operadores, y preinstalación de cajas de toma en salón principal y dormitorios.
- Toma de acceso de entrada de red de cable ADSL de operadores en salón principal.
- Domótica en apartamentos mediante sistema protocolo KNX/EIB (European Installation Bus):
 - Kit básico: control mediante pulsadores serigrafiados y Smart Panel principal, de la iluminación (on/off), persianas y climatización.
 - Kit premium (extra): Funciones del Kit básico, incorporando control vía internet desde SmartPhones o Tabletas, pudiendo elegir otros controles a medida. Las funciones extra pueden ser desactivadas por programación.

La presente memoria de calidades podrá ser modificada por la Dirección Facultativa de las obras, si se considera oportuno y previa aprobación por parte del promotor

II. SÓTANOS

- En los sótanos se dispone el garaje colectivo, con iluminación y ventilación natural, y disponiéndose los cuartos técnicos de instalaciones colectivas (recintos de instalaciones, office, almacenes, etc.).
- Cada apartamento contará con una plaza de aparcamiento más un trastero con puerta doble abatible de chapa galvanizada y con rejilla de ventilación, disponiendo el garaje de otras plazas de aparcamiento auxiliares.
- Puerta de entrada con mecanismo automático y mando a distancia, basculante y ventilada con rejilla deployé, color antracita.
- Pavimentos:
 - En zonas de estacionamiento y rampas, de hormigón fratasado con acabado antislip.
 - En trasteros, de gres porcelánico.
- Revestimiento interior de pintura plástica en paredes y techo.

II. URBANIZACIÓN

- Viarios y caminos
 - Viario exterior de acceso a los garajes de pavimento asfáltico con encintado pétreo, con cancela de control de acceso a la zona de apartamentos.
 - Caminos peatonales secundarios de pavimento asfáltico pulido con árido de mármol y encintado pétreo.
 - Acceso a los apartamentos desde los caminos secundarios.
 - En planta baja (acceso individual por apartamento): mediante sendero de pavimento pétreo.
 - En planta primera (acceso individual o para dos apartamentos): mediante pasarela metálica y pavimento de tarima de madera ídem terrazas.
- El núcleo de comunicaciones se sitúa al exterior, integrado en los banales ajardinados, formado por escalera y ascensor que llegan hasta el sótano, de acabado exterior en hormigón visto y con pérgola de madera con iluminación integrada, pavimento pétreo, revestimiento interior de madera ídem empanelado exterior con pasamanos integrado, y cabina de ascensor de interior empanelado, con espejo y barras y botoneras en acero inoxidable.
- La iluminación exterior se compondrá de distintos tipos de luminaria: en el viario rodado de tipo báculo, en los caminos peatonales de tipo baliza e integradas en pérgolas de ascensor, complementadas en los jardines por luminarias tipo pincho. y con señalética retroiluminada en acero gris forja.
- Barandillas y elementos para la privacidad exterior (vallados y celosías)

La presente memoria de calidades podrá ser modificada por la Dirección Facultativa de las obras, si se considera oportuno y previa aprobación por parte del promotor

- Barandillas exteriores metálicas de pletinas verticales color gris forja. En pasarela peatonal de acceso, con apoyabrazos de madera.
- En la separación entre apartamentos, celosía de soporte metálico, tensores de acero inoxidable y revestimiento en brezo natural para el crecimiento de la vegetación (en la zona de terrazas, sobre jardineras).
- En el camino peatonal trasero, separación entre apartamentos mediante celosía de lamas verticales de hormigón.
- Aterrazamiento de la parcela de bancales de mampostería basáltica local, y singularmente muros y muretes interiores en hormigón visto acabado al chorro de arena.
- Los jardines combinarán zonas de exuberante vegetación subtropical y/o autóctona (en viarios y caminos y entre las edificaciones) con zonas tapizadas de césped (frente a las terrazas de planta baja), y tendrán riego automático por sectores y con la frecuencia necesaria.
- En la zona de apartamentos se dispondrán tres piscinas colectivas (en las líneas 2, 3 y 6 de las Arcadias), comprendiendo:
 - Piscina de tipo desbordante (infinity pool) con zona de acceso tipo playa (acabada en hormigón gunitado e impermeabilizado y pintada en color claro), con rejilla perimetral en el color del pavimento.
 - Pavimento de solárium de piedra en color claro con tratamiento antislip.
 - Equipamiento de piscina con duchas exteriores y un punto de servicio de snacks y bebidas tipo barra móvil (bajo palapa de estructura metálica y madera ídem pérgolas exteriores).
 - En cuartos soterrados anexos a la piscina se alojarán los aseos (masculino, femenino y adaptado) más zona complementaria de servicios (almacén y office). Los aseos se acabarán con las mismas calidades que los baños de los apartamentos.
 - Recinto de piscina vallado para garantizar la seguridad fuera de horas de uso (de pletina metálica acabado gris forja ídem resto).

La presente memoria de calidades podrá ser modificada por la Dirección Facultativa de las obras, si se considera oportuno y previa aprobación por parte del promotor