

ABA PHIV - C

MEMORIA DE CALIDADES

APARTAMENTOS TURÍSTICOS, PARCELA AB2B* ZONA C - 23 VILLAS

Encargo: Abama Residencial y Turística, S.L.

Situación: URB. ABAMA (SUB-Ámbito 1), Carretera TF-47, Km 9, ABAMA

Término Municipal: Guía de Isora

Arquitectos: Virgilio Gutiérrez Herreros y Eustaquio Martínez García

MEMORIA DE CALIDADES

VILLAS

Estructura

Hormigón ciclópeo en regularizaciones bajo cimentación.

Cimentación con zapatas aisladas y corridas de hormigón armado.

Pantallas/muros de hormigón armado en contenciones y formación de plantas bajo rasante y en paramentos vistos abujardados.

Forjados/losas de hormigón armado con apoyo en pilares de hormigón armado, soportes metálicos y pantallas/muros de hormigón armado.

Losas de hormigón armado en las escaleras y de hormigón armado hidrofugado en las escaleras exteriores.

Muros de contención de hormigón ciclópeo y mampostería de piedra basáltica en los límites de las parcelas combinados con muros de hormigón armado abujardados, según los casos.

Cubiertas

Villas:

Acabadas parcialmente ajardinadas con sistema específico. Incluyen aislamiento térmico, formación de pendientes, impermeabilización con protección anti-raíz, drenajes, sustratos adecuados al tipo de plantas, así como riego por goteo.

Acabadas con aislamiento térmico, formación de pendientes, impermeabilización y terminación pesada con gravas/piedra.

Solarium:

Pavimento de gres porcelánico antideslizante sobre forjados/losas de hormigón armado con impermeabilización sobre las plantas bajo 'rasante'.

Cerramientos

Bloque de hormigón vibrado hueco de 25 cm de espesor, con doble cámara, revestido exteriormente con mortero específico y rematado interiormente, previa disposición de aislamiento térmico, con trasdosado de placas de cartón/yeso finalmente pintado.

En los niveles bajo 'rasante', pantallas/muros de hormigón armado, con impermeabilización específica, protección y drenajes con piedras y gravas de granulometría seleccionada en su trasdós.

Tabiquería interior

Bloque de hormigón vibrado hueco de 25 cm, doble cámara, trasdosado por ambas caras, previa disposición de aislamiento térmico, con placas de cartón/yeso para finalmente pintar.

Sistema de placas de cartón/yeso con aislamiento térmico para finalmente pintar en el resto de la tabiquería interior.

En los aseos las divisiones interiores obedecen a un sistema mixto de perfiles galvanizados y placas de resinas sintéticas que determinan una superficie de acabado continua.

Falsos techos

Placas de cartón/yeso para finalmente pintar en todas aquellas superficies determinadas al respecto. Incluirán los registros específicos con el mecanismo industrializado y comercializado.

Revestimientos exteriores de fachadas

Morteros específicos de acabado, previa regularización de superficies mediante morteros de cemento, para finalmente pintar.

Hormigones vistos abujardados, con protección específica incolora y mate, en determinados frentes de plantas bajo 'rasante'.

Revestimientos interiores: paredes y techos

Las caras interiores de los cerramientos y tabiquerías interiores se terminan pintadas.

Las caras interiores de las zonas húmedas se revisten con placas de resinas sintéticas selladas.

Los falsos techos se terminan pintados.

Hormigones vistos en garajes y espacios destinados a las instalaciones.

Pavimentos exteriores

Adoquín basáltico sobre solera de hormigón armado, tanto en los ámbitos rodados como en los peatonales.

Huellas de mármol con tratamiento antideslizante en la conformación de los peldaños de todas las escaleras.

Pavimento de gres porcelánico antideslizante en las terrazas exteriores.

Pavimentos interiores

Pavimento de gres porcelánico en el interior de todas las villas.

Hormigón fratasado en espacios destinados a las instalaciones.

Carpinterías exteriores

Aluminio con perfil adonizado y acabado de color especial mate, adaptado al Código Técnico, con rotura de puente térmico, doble acristalamiento y cámara de aire.

Madera con protección de poro abierto incolora mate, en conformación de todos los paños y puertas de acceso.

Madera con protección de poro abierto incolora mate, en formación de lamas verticales de ocultación de vistas.

Madera con protección de poro abierto incolora mate, en los accesos a las villas bajo 'rasante' y en los frentes de los cuartos de instalaciones a la calle.

Todas las carpinterías incluirán herrajes de las marcas Wilka, Hoppe o similar.

Puerta de garaje basculante, terminada con madera con protección de poro abierto incolora mate, con mando de apertura y cierre automático.

Barandillas de vidrio laminado de seguridad recibido a perfil empotrado específico para tal fin.

Carpinterías interiores

Madera de DM hidrófugo lacada en puertas interiores.

Madera de DM hidrófugo lacada en frentes de registros.

Madera con protección de poro abierto en cierres laterales de escalera y pasamanos.

Madera con protección de poro abierto en todos los frentes y puertas de recintos de instalaciones.

Armarios con frentes y distribución de interiores de marca comercializada.

Vidrio templado y herrajes de acero inoxidable de máxima calidad en las mamparas de los platos de ducha.

Todas las carpinterías incluirán herrajes de las marcas Wilka, Hoppe o similar.

Sanitarios

Inodoros suspendidos de la marca ROCA - modelo Meridian o similar con cisterna oculta.

Platos de ducha y lavabos de resinas sintéticas.

Grifería de la marca ROCA - modelo Thesis, o similar, en lavabos y de la marca Hansgrohe, o similar, en los platos de ducha.

Cocinas de los lofts

Cocinas resueltas con muebles de marca comercializada, incluyendo el conjunto completo de electrodomésticos.

Instalaciones

Instalación eléctrica con grado de electrificación elevado y mecanismos Light.Tech de la marca Bticino, o similar.

Instalación de telecomunicaciones cableada con fibra óptica desde la urbanización a la villa, y desde el Rack principal a las diferentes tomas, puntos de televisión e internet, antenas de UHF y satélite, y videoportero a color modelo Sfera de la marca Bticino, o similar.

Instalación de domótica base.

Instalación de climatización con aparatos independientes tipo Samsung, o similar, en cada uno de los dormitorios y en el salón/comedor, con aire acondicionado y calefacción, y unidad exterior con sistema simultáneo para la producción y almacenamiento de agua caliente sanitaria.

Instalación de seguridad con detectores volumétricos de doble tecnología, detectores magnéticos en la puerta principal de acceso, y central con conexión a central receptora y comunicación con smartphone.

Instalación de fontanería con tubería de polibutileno PB de la marca Terrain, o similar; instalación de agua caliente sanitaria con retorno con mando desde cada uno de los cuartos húmedos, y producción básica con paneles solares y bomba de calor aerotérmica (perteneciente al sistema de climatización).

Instalación de saneamiento en red separativa de aguas fecales y pluviales, con tubería de la marca Terrain, o similar.

Piscina

Piscina con vaso conformado con losa y muretes de hormigón armado hidrofugado y terminado con material específico impermeabilizante y gresite basáltico, incluyendo escaleras auxiliares.

Cuarto con centralización de instalaciones bajo el vaso de la piscina, incluyendo, depósito regulador, filtro y bomba, y tratamiento del agua con cloración automática. Además, incluye el depósito de reserva de agua sanitaria, el hidrocompresor, el depósito acumulador de agua caliente sanitaria, y el programador de riego.

Jardinería

Cubiertas parcialmente ajardinadas con plantas tapizantes y colgantes.

Ajardinamiento de los diferentes espacios perimetrales a cada villa, a base de palmeras, arbustos, enredaderas y plantas colgantes.

Se adoptan aquellas especies que procuran una mayor adaptabilidad al lugar, considerando su menor necesidad de cuidado y mantenimiento, su comportamiento estacional, su floración y sus colores.

Picón volcánico negro y guijarro basáltico negro en la terminación de todos los jardines.

Vallas metálicas ligeras para guía de enredaderas en los cerramientos de cada parcela.

Como extensión de la propia jardinería se desarrolla el concepto lumínico, caracterizado por la funcionalidad de los espacios con mayores requerimientos, y el predominio del punto de luz más tenue y difuso acentuando determinados rincones (especies de porte importante, el interior de determinados conjuntos de plantas, enredaderas y flores), subrayando el contraste de ámbitos e intenciones en coherencia con todo el conjunto.

Instalación de riego con programador automático, estación meteorológica, tuberías de polibutileno de baja densidad y redes de gotero.

URBANIZACIÓN GENERAL

Muros de contención de hormigón ciclópeo y mampostería de piedra basáltica en los límites de las parcelas y de la urbanización general combinados con muros de hormigón armado abujardados, según los casos.

Pavimentos de hormigón con diferentes texturas de acabados combinados con adoquines basálticos en diferentes formatos en terminación de vías.

Ajardinamiento de los diferentes espacios de borde a base de palmeras, árboles de copa densa, arbustos, enredaderas y plantas colgantes.

Trazado de las instalaciones generales para abastecimiento y servicio del conjunto de las 243 villas, con las correspondientes centralizaciones de contadores según los casos: agua sanitaria, red de incendios, red general de riego, baja tensión, telecomunicaciones, alumbrado de las zonas comunes, recogida de pluviales, drenajes y red de fecales.

Cuartos para mantenimiento de las villas y armarios para centralización de instalaciones.

Barrera de control de acceso rodado en el enlace con la rotonda y con el Club de Tenis.

En Santa Cruz de Tenerife, julio de 2018,

Fdo. Virgilio Gutiérrez Herreros y Eustaquio Martínez García, arquitectos