



MEMORIA DE CALIDADES

15 VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Caleta de Fuste - Polígono 35 - T.M. Antigua

Promotor: DEEPLAKE INVESTMENTS CANARIAS, S.L.



DOCUMENTO COMERCIAL ORIENTATIVO

La presente memoria resume las calidades previstas para la promoción y actualiza la memoria de partida con una imagen más contemporánea, incorporando climatización instalada en salón y dormitorios, instalación fotovoltaica en cubierta y una definición más cuidada de interiores, fachada, jardín y piscina.

Las infografías incorporadas tienen carácter orientativo y reflejan el criterio estético general previsto: arquitectura contemporánea, tonos grises, paneles técnicos/fenólicos, carpinterías amplias, jardines de bajo mantenimiento y espacios interiores claros y minimalistas.



2. Sistema constructivo y envolvente

CAPÍTULO	CALIDADES PREVISTAS
Cimentación	Cimentación mediante losa y/o zapatas de hormigón armado hidrofugado, ejecutadas conforme al correspondiente cálculo estructural, estudio geotécnico y condiciones específicas del terreno
Estructura	Estructura hormigón armado con viguetas de celosía ejecutada según cálculo estructural y condiciones geotécnicas del proyecto.
Cerramientos exteriores	Cerramientos bloque + aislamiento + pladur, con revestimiento exterior continuo y tratamiento de encuentros para limitar puentes térmicos y mejorar la estanqueidad de la envolvente.
Tabiquería interior	Distribución interior mediante tabiquería seca de placas de yeso laminado sobre perfilería de acero galvanizado, con aislamiento interior cuando proceda, acabado liso y nivel de terminación apto para pintura. En zonas húmedas se emplearán placas adecuadas al uso previsto.
Cubiertas	Cubierta plana transitable o no transitable, según zona, con formación de pendientes, impermeabilización, aislamiento térmico y protección final. En zonas accesibles se prevé acabado con pavimento exterior antideslizante. Las cubiertas incorporarán las previsiones necesarias para instalaciones, equipos técnicos y paneles fotovoltaicos.
Fachadas y acabados exteriores	Fachadas de imagen contemporánea, con predominio de tonos grises medios y oscuros, acabados continuos texturizados y paños decorativos mediante panel fenólico, material composite o revestimiento equivalente de alta resistencia exterior. Se incorporarán elementos de protección solar, celosías, barandillas y remates de vidrio, metal o aluminio lacado según diseño arquitectónico.
Carpintería exterior	Carpintería exterior de aluminio lacado o anodizado, tipo Balconera Mediterránea o similar, con acristalamiento doble con cámara de aire tipo Climalit o equivalente. La solución se ajustará a la memoria de carpintería, garantizando prestaciones adecuadas de estanqueidad, aislamiento térmico y confort interior.
Puerta de acceso	Puerta principal abatible de seguridad, con acabado integrado en el diseño de fachada, herrajes de calidad, cerradura de seguridad y tratamiento resistente al uso exterior.
Protecciones exteriores	Barandillas, celosías, lamas y cerramientos ligeros en vidrio, aluminio, acero lacado o material equivalente, siguiendo la estética general del conjunto y garantizando seguridad, durabilidad y bajo mantenimiento.

Nota: La solución definitiva de espesores, prestaciones térmicas, acústicas, impermeabilización, seguridad de uso, resistencia al fuego y demás condiciones técnicas se ajustará a lo establecido en el proyecto técnico, normativa vigente y exigencias del Código Técnico de la Edificación que resulten aplicables.



Infografía interior orientativa. Salón-comedor con acabados claros, mobiliario integrado y materialidad homogénea.

3. Acabados interiores, pavimentos y carpintería

CAPÍTULO	CALIDADES PREVISTAS
Revestimientos interiores	Paramentos interiores terminados con pintura plástica lisa en tonos claros, sobre soporte de placa de yeso laminado o enlucido equivalente. En paños singulares podrán incorporarse paneles fenólicos, panelados técnicos o revestimientos decorativos de alta resistencia.
Falsos techos	Falsos techos continuos de placa de yeso laminado en vestíbulos, pasillos, cocinas, baños y zonas necesarias para el paso de instalaciones, con registros puntuales para mantenimiento cuando proceda.
Pavimento general	Salón, dormitorios, pasillos y hall con gres porcelánico de tono claro o neutro, formato medio/grande, acabado de fácil mantenimiento y continuidad visual entre estancias.
Cocinas y baños	Pavimento y revestimiento porcelánico de gran formato, mínimo 60x60 cm o equivalente, con composición moderna, junta reducida y acabado apto para zonas húmedas.
Terrazas y exteriores	Pavimento porcelánico apto para exterior, clase C3, en formato 60x60 cm o similar, color gris/piedra y acabado antideslizante para terrazas, entorno de piscina y zonas exteriores pavimentadas.
Carpintería interior	Puertas de paso ciegas abatibles, con acabado liso lacado o tono neutro/madera suave, tapajuntas lisos, uniones a inglete y herrajes de acero inoxidable mate o acabado equivalente.
Armarios	Previsión de armarios empotrados o espacios para armarios modulares en dormitorios, con acabado coordinado con la carpintería interior y la estética general de la vivienda.
Criterio decorativo	Interiores de línea minimalista, con predominio de blancos cálidos, grises suaves, beige/piedra y elementos de acento en panel fenólico o material equivalente, evitando acabados excesivamente recargados.



Vista complementaria del espacio de día. Continuidad de materiales entre cocina, comedor y salón.

4. Cocina, baños, fontanería y sanitarios

CAPÍTULO	CALIDADES PREVISTAS
Cocina	Cocina integrada en la zona de día, con mobiliario de líneas rectas, frentes lisos, encimera compacta, porcelánica o equivalente, y frente de trabajo lavable. La dotación exacta de mobiliario y electrodomésticos se definirá en la documentación comercial y contractual.
Fontanería	Instalación general de agua fría y caliente en tubería de polietileno de alta densidad, polietileno reticulado o sistema equivalente apto para uso sanitario, con llaves de corte por zonas húmedas.
Agua caliente sanitaria	Producción de agua caliente sanitaria mediante sistema de bomba de calor/aeroterminia, con acumulación y capacidad dimensionada según el proyecto de instalaciones y la ocupación prevista.
Sanitarios	Aparatos sanitarios de loza vitrificada tipo ROCA DAMA o similar. Lavabos sobre encimera tipo ROCA Khroma o similar, según diseño final de cada baño.
Grifería	Grifería monomando tipo ROCA L90 o similar, con acabado cromado o equivalente y prestaciones de ahorro de agua cuando proceda.
Duchas	Platos de ducha de resina, porcelánicos o equivalentes, de baja altura, con mampara de vidrio de seguridad y grifería vista o empotrada según solución final.
Saneamiento	Red interior de evacuación con tubería de PVC sanitario o equivalente, con pendientes, registros, ventilaciones y conexión a red conforme a proyecto.
Ventilación baños	En aseos o baños interiores sin ventilación directa se prevé ventilación mediante conductos tipo shunt o sistema mecánico equivalente, según proyecto.



Infografía orientativa de dormitorio. Paneles técnicos, tonos neutros y equipo de climatización integrado.

5. Instalaciones, climatización y eficiencia energética

CAPÍTULO	CALIDADES PREVISTAS
Instalación eléctrica	Grado de electrificación medio-alto, con mecanismos tipo Schneider D-Life o similar, cuadro de protección y distribución, puntos de iluminación y tomas de corriente conforme al proyecto eléctrico.
Telecomunicaciones	Tomas de televisión, datos/internet y previsión de comunicaciones en salón y dormitorios, de acuerdo con la normativa de infraestructuras comunes de telecomunicaciones que resulte aplicable.
Climatización	Aire acondicionado instalado en salón y dormitorios, mediante equipos tipo bomba de calor, sistema split/multisplit o solución equivalente definida por proyecto, con unidades interiores integradas de forma discreta y unidades exteriores ubicadas en zonas técnicas, patios o cubierta cuando proceda.
Paneles fotovoltaicos	Instalación de paneles solares fotovoltaicos en cubierta para apoyo al consumo eléctrico de la vivienda. La potencia, número de módulos, inversor, canalizaciones y ubicación exacta se definirán en el proyecto de instalaciones, según disponibilidad de cubierta y normativa aplicable.
Iluminación interior	Previsión de iluminación eficiente, preferentemente LED, mediante puntos empotrados, luminarias decorativas o sistemas lineales según el diseño de cada estancia.
Iluminación exterior	Puntos de iluminación ambiental en accesos, terrazas, jardines y entorno de piscina, mediante apliques, balizas o luminarias de bajo consumo aptas para exterior.
Ventilación cocina	Evacuación de humos de cocina mediante conductos hasta cubierta o sistema previsto en proyecto, con cumplimiento de exigencias de ventilación y salubridad.
Confort y mantenimiento	Ubicación ordenada de instalaciones, registros accesibles, previsión de zonas técnicas y solución de equipos orientada a facilitar el mantenimiento posterior de la vivienda.



Infografía orientativa de jardín y piscina privada con vegetación moderada y zonas de estancia exterior.

6. Jardín, piscina y espacios exteriores

CAPÍTULO	CALIDADES PREVISTAS
Piscina	Piscina privada de hormigón armado, revestida con mortero hidrófugo y acabado interior apto para vaso de piscina. Sistema de depuración, impulsión, desagüe y equipo técnico según proyecto específico.
Jardín privado	Zona ajardinada con césped natural o artificial de calidad, combinada con áreas de grava decorativa, pavimento exterior y plantación puntual de bajo mantenimiento.
Vegetación	Plantación moderada de especies resistentes al clima local, tipo agaves, gramíneas, palmeras, plantas crasas y arbustivas de bajo consumo hídrico, sin sobrecargar visualmente el jardín.
Terrazas	Terrazas exteriores con gres porcelánico C3 antideslizante, color gris/piedra, apto para intemperie y entorno de piscina.
Aparcamiento	Zona de aparcamiento exterior mediante solera de hormigón armado fratasado o pavimento equivalente, según diseño y proyecto.
Cerramientos	Muretes, vallados y elementos de privacidad resueltos con acabados continuos, vidrio, aluminio o metal lacado, manteniendo la imagen contemporánea del conjunto.
Mobiliario exterior	Posibilidad de incorporar zonas de comedor exterior, tumbonas, pérgolas ligeras o elementos de sombra, según diseño comercial y proyecto de cada vivienda.



Vista exterior orientativa de la promoción con piscina, jardín y fachada contemporánea.

7. Resumen de calidades y condiciones generales

CAPÍTULO	CALIDADES PREVISTAS
Imagen arquitectónica	Promoción de 15 viviendas unifamiliares con lenguaje contemporáneo, volúmenes limpios, fachadas en tonos grises, grandes huecos acristalados y espacios exteriores privados.
Confort interior	Salones y dormitorios climatizados, acabados interiores claros, pavimentos porcelánicos continuos, carpinterías amplias y distribución orientada a la luminosidad y funcionalidad.
Eficiencia energética	Incorporación de aerotermia/bomba de calor para ACS, instalación fotovoltaica en cubierta, iluminación eficiente y envolvente optimizada según proyecto técnico.
Espacios exteriores	Jardín privativo, piscina, terraza, aparcamiento y vegetación moderada de bajo mantenimiento, con criterios adecuados al clima de Fuerteventura.
Equivalencia de calidades	Las marcas, modelos, formatos y colores indicados se consideran referencias de calidad y diseño, pudiendo ser sustituidos por otros equivalentes o superiores por razones técnicas, disponibilidad, dirección facultativa o actualización de mercado.
Carácter del documento	La presente memoria tiene carácter comercial y orientativo. No sustituye al proyecto técnico, mediciones, licencia urbanística, documentación contractual ni a las prescripciones que resulten exigibles por normativa o por la Dirección Facultativa.
Promotor: DEEPLAKE INVESTMENTS CANARIAS, S.L. Promoción: 15 viviendas unifamiliares en Caleta de Fuste - Polígono 35 - T.M. Antigua.	