MEMORIA DE CALIDADES
Y CARACTERÍSTICAS DE LA PROMOCIÓN
RESIDENCIAL SOTO GOLF VISTAS Marina de la Torre · Mojácar · Almería



UN RESIDENCIAL DISEÑADO PARA DISFRUTAR DEL MEDITERRÁNEO

Residencial Soto Golf Vistas se desarrolla en la **Parcela 11 de la Urbanización Marina de la Torre, Mojácar**, en un enclave privilegiado caracterizado por su topografía y su relación visual con el litoral mediterráneo.

La promoción ha sido concebida como un conjunto residencial abierto, de arquitectura contemporánea y carácter mediterráneo, en el que las edificaciones se adaptan de manera escalonada a la pendiente natural del terreno. Esta disposición permite favorecer las **vistas abiertas hacia el mar, la iluminación natural, el soleamiento y la ventilación de las viviendas**, al mismo tiempo que facilita la integración del conjunto en el paisaje.

El residencial se organiza en **21 bloques de viviendas plurifamiliares**, con amplias terrazas y espacios exteriores, complementados con aparcamientos, trasteros, piscinas, jardines y zonas destinadas al uso y disfrute de sus residentes.



LA VIVIENDA. INTERIORES CÁLIDOS Y LUMINOSOS

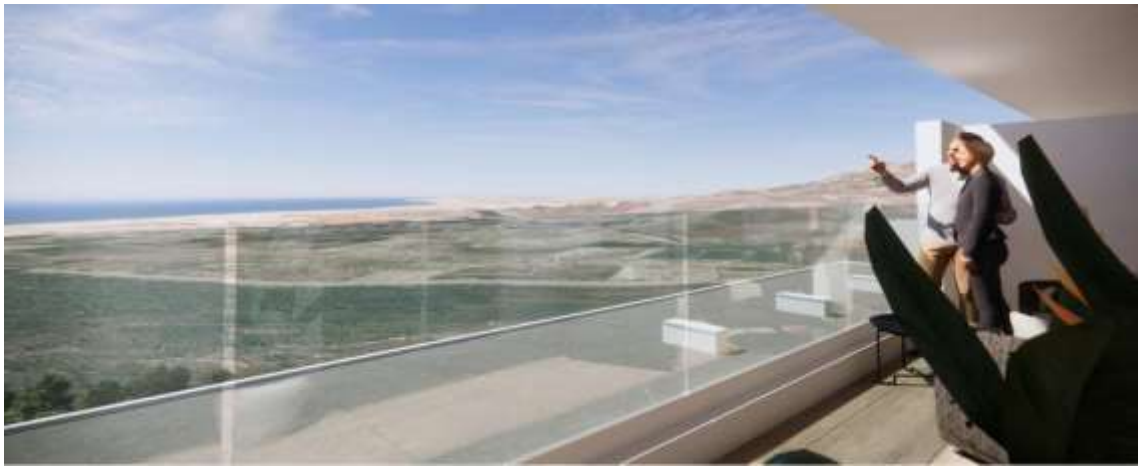
Las viviendas han sido diseñadas buscando espacios funcionales, luminosos y conectados con el exterior. Salones, comedores y cocinas se integran en espacios abiertos que favorecen la amplitud visual y prolongan la vivienda hacia sus terrazas.

En las zonas secas de la vivienda —salón-comedor-cocina, dormitorios y distribuidores— se dispondrá **pavimento laminado acabado madera de roble, clasificación AC-5**, proporcionando una imagen cálida y contemporánea.

Las paredes tendrán acabado mediante **pintura plástica lisa en color blanco roto**, contribuyendo a potenciar la luminosidad de los espacios interiores.



TERRAZAS: UNA PROLONGACIÓN DE LA VIVIENDA
Las terrazas constituyen uno de los elementos principales del proyecto y han sido concebidas como auténticas extensiones de los espacios interiores.
Su acabado se realizará mediante **gres porcelánico rectificado ARGENTA, modelo TATAMI BEECH, formato 20 × 120 cm**, con apariencia de madera, o material de calidad y prestaciones equivalentes.
El pavimento será apto para exteriores y dispondrá de las condiciones de resistencia y seguridad adecuadas a su utilización.
Las viviendas podrán disponer, dependiendo de su situación y tipología, de **terrazas, lavaderos, jardines y otros espacios exteriores privativos**, conforme a los planos y documentación contractual correspondiente a cada unidad.





BAÑOS
Los baños combinan materiales cerámicos de gran formato con una estética contemporánea y neutra.
Baño principal
Se proyecta con:
Pavimento de gres **ROCA CERÁMICA BASEL GRIS**, formato 60 × 60 cm rectificado.

Revestimiento de paredes mediante **ROCA CERÁMICA BASEL GRIS**, formato 120 × 60 cm rectificado.

Baños secundarios

Se proyectan con:

Pavimento de gres **ROCA CERÁMICA BASEL CALIZA**, formato 60 × 60 cm rectificado.

Revestimiento de paredes mediante **ROCA CERÁMICA BASEL CALIZA**, formato 120 × 60 cm rectificado.

Los baños se entregarán completamente terminados y dispondrán de aparatos sanitarios, griferías y las correspondientes instalaciones de abastecimiento y evacuación.

Los modelos definitivos de sanitarios y griferías serán los establecidos en el Proyecto de Ejecución, manteniendo en todo caso el nivel de calidad previsto para el conjunto de la promoción.



COCINAS

Las cocinas se integran en el espacio principal de la vivienda formando, con carácter general, un único ambiente de **salón-comedor-cocina**, favoreciendo una distribución moderna, funcional y luminosa.

Dispondrán de las correspondientes instalaciones de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento necesario para su funcionamiento.

La configuración definitiva del mobiliario, encimera, electrodomésticos y equipamiento será la establecida en el Proyecto de Ejecución y, en su caso, en la documentación específica que forme parte del contrato de compraventa.



CARPINTERÍA INTERIOR
La entrada a cada vivienda se realizará mediante **puerta blindada**, proporcionando las adecuadas condiciones de seguridad.
Las puertas interiores serán de **madera acabada en lacado blanco**, creando una imagen homogénea y luminosa en el interior de la vivienda.
Herrajes, manivelas y demás elementos se seleccionarán de acuerdo con el diseño general de la promoción.

CARPINTERÍA EXTERIOR Y ACRISTALAMIENTO
Las viviendas dispondrán de carpintería exterior de **aluminio con rotura de puente térmico**, contribuyendo a mejorar las prestaciones térmicas y acústicas de la envolvente.
El acristalamiento será doble, tipo **Climalit o equivalente**, con composiciones adaptadas a las características de cada hueco.

Con carácter general, el Proyecto contempla acristalamientos:
6 + 10 + 6 mm
o, cuando resulte necesario,
(3+3) + 10 + (3+3) mm.

La combinación de carpinterías con rotura de puente térmico, doble acristalamiento y aislamiento de fachadas permitirá obtener unas adecuadas condiciones de confort interior durante todo el año.

FACHADAS
La imagen exterior del residencial responde a una arquitectura contemporánea de inspiración mediterránea, caracterizada por volúmenes limpios y predominio de tonalidades claras.
Las fachadas tendrán acabado exterior mediante **mortero monocapa y pintura pétrea lisa en color blanco**.
El cerramiento incorporará cámara de aire y **aislamiento térmico mediante lana de roca**, así como trasdosado interior mediante placas de yeso laminado.
Esta composición contribuirá al aislamiento térmico y acústico de las viviendas y a la eficiencia energética del conjunto.

CONFORT Y EFICIENCIA ENERGÉTICA
La promoción se proyecta de acuerdo con las exigencias actuales de eficiencia energética y confort.

La envolvente del edificio incorporará aislamiento térmico en fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores con rotura de puente térmico y doble acristalamiento.
Se prestará especial atención al tratamiento de los puentes térmicos, la estanqueidad y el aislamiento acústico entre viviendas.

Agua caliente sanitaria

La producción de **agua caliente sanitaria (ACS)** se realizará mediante **sistema de aerotermia de alto rendimiento con acumulación**, contribuyendo a reducir el consumo energético de la vivienda.

Ventilación y climatización

Las viviendas dispondrán de las instalaciones de ventilación y climatización definidas en el correspondiente Proyecto de Ejecución, de acuerdo con las exigencias establecidas por la normativa vigente.

INSTALACIONES

Cada vivienda dispondrá de las instalaciones necesarias para proporcionar los niveles de confort y funcionalidad propios de una promoción residencial de estas características.
Se incluyen:

- Instalación completa de electricidad.
- Instalación de fontanería para agua fría y caliente.
- Saneamiento.
- Producción de ACS mediante aerotermia.
- Ventilación reglamentaria de la vivienda.
- Infraestructura común de telecomunicaciones.
- Tomas de televisión y datos conforme al proyecto correspondiente.
- Instalaciones de climatización conforme al Proyecto de Ejecución.

Los mecanismos eléctricos serán de diseño actual y de primera marca comercial o calidad equivalente.

ZONAS COMUNES

UN RESIDENCIAL PARA DISFRUTAR TODO EL AÑO

Los espacios comunes constituyen una parte esencial del proyecto.
La urbanización se organiza mediante zonas ajardinadas, recorridos peatonales, espacios de estancia y áreas destinadas al ocio y descanso de los residentes.
La disposición escalonada de los edificios permite generar espacios libres entre bloques, favoreciendo la integración de **jardines y piscinas comunitarias** en el conjunto.
Los recorridos exteriores se diseñarán atendiendo a criterios de accesibilidad, seguridad, durabilidad y facilidad de mantenimiento.



PISCINAS Y ZONAS DE DESCANSO

El residencial contará con **piscinas comunitarias exteriores**, integradas en las zonas ajardinadas y concebidas como espacios centrales de convivencia y ocio.
El proyecto contempla igualmente una **zona de agua interior** vinculada a los servicios comunitarios.

Los espacios próximos a las piscinas dispondrán de pavimentos adecuados para zonas húmedas, superficies ajardinadas y áreas destinadas al descanso.
Las piscinas estarán dotadas de sus correspondientes instalaciones de depuración, tratamiento, recirculación y seguridad.





GIMNASIO Y SERVICIOS COMUNITARIOS
Como complemento a las zonas exteriores, el residencial dispondrá de espacios destinados al uso comunitario.
Entre ellos se contemplan:

- **Gimnasio.**
- **Zona de agua.**
- Vestuarios.
- Aseos adaptados.
- Botiquín vinculado a la zona de piscina.
- Cuartos técnicos y de instalaciones.

Los materiales utilizados en estos espacios serán adecuados a su intensidad de uso y estarán especialmente seleccionados atendiendo a criterios de resistencia, seguridad, mantenimiento e higiene.

JARDINES Y URBANIZACIÓN
Las zonas exteriores se proyectan buscando su integración en el paisaje mediterráneo de Marina de la Torre.
Se combinarán zonas ajardinadas, áreas de césped, espacios pavimentados y recorridos peatonales.
La selección de especies vegetales se realizará atendiendo a las condiciones climáticas del emplazamiento y a criterios de sostenibilidad y mantenimiento.
La urbanización dispondrá de las correspondientes instalaciones de **riego, drenaje, saneamiento e iluminación exterior**.



SOTO
GOLF VISTAS
RESIDENCIAL



APARCAMIENTOS Y TRASTEROS
La promoción contará con plazas de aparcamiento y trasteros distribuidos conforme a la ordenación del proyecto.
Los garajes dispondrán de pavimento de **hormigón gris fratasado**, señalización de plazas y recorridos, iluminación y las correspondientes instalaciones de ventilación y protección contra incendios.
Dispondrán igualmente de sistemas de **ventilación forzada y detección de humos y monóxido de carbono**, conforme a las exigencias reglamentarias.
Los trasteros estarán dotados de las correspondientes condiciones de ventilación, iluminación y protección contra incendios.

ASCENSORES Y ACCESIBILIDAD
Los edificios dispondrán de ascensores para comunicar las diferentes plantas y niveles correspondientes a cada núcleo.
Los espacios comunes, accesos y recorridos se diseñarán de acuerdo con las condiciones de accesibilidad establecidas por la normativa vigente.
Los ascensores dispondrán de puertas automáticas y de los correspondientes sistemas de seguridad y accesibilidad.

CALIDAD CONSTRUCTIVA
El conjunto se ejecutará de acuerdo con el Proyecto de Ejecución, el Código Técnico de la Edificación y demás normativa que resulte de aplicación.
Los sistemas constructivos se han concebido atendiendo especialmente a:
Confort térmico · Aislamiento acústico · Eficiencia energética · Seguridad · Durabilidad · Accesibilidad · Luminosidad · Integración paisajística
Todo ello con el objetivo de configurar un residencial contemporáneo especialmente vinculado a sus terrazas, jardines, espacios comunes y al entorno mediterráneo de Marina de la Torre.

CONDICIONES GENERALES DE LA MEMORIA DE CALIDADES
La presente **Memoria de Calidades y Características de la Promoción** describe las características generales y calidades previstas para las viviendas y elementos comunes y se incorpora como documentación complementaria al contrato de compraventa.
Las referencias a marcas, fabricantes, modelos, formatos, tonalidades o productos concretos tienen por objeto determinar el **nivel de calidad, características técnicas y criterio estético previsto para la promoción**.
Por razones técnicas, constructivas, normativas, de disponibilidad comercial o suministro, discontinuidad de productos, requerimientos administrativos o criterios debidamente justificados

de la Dirección Facultativa, la Promotora podrá sustituir cualquiera de los materiales, equipos o soluciones descritos por otros de **calidad y prestaciones técnicas equivalentes o superiores**, manteniendo, en la medida de lo posible, la imagen y características generales previstas para la promoción.
Asimismo, podrán introducirse las modificaciones que resulten necesarias como consecuencia del desarrollo del Proyecto de Ejecución, de las exigencias de los organismos competentes, de las compañías suministradoras o de las necesidades técnicas derivadas de la ejecución material de las obras, siempre dentro del marco legal y contractual aplicable.
Las imágenes, infografías, perspectivas, mobiliario, elementos de decoración, vegetación, iluminación decorativa y ambientación utilizados en la comercialización tendrán **carácter meramente ilustrativo**, salvo aquellos elementos que se indiquen expresamente como incluidos.
El mobiliario representado en planos o documentación comercial tendrá igualmente carácter orientativo y no se considerará incluido salvo indicación expresa.
Las características particulares de cada vivienda, incluyendo su distribución, superficie, terrazas, jardines, patios u otros espacios privativos, serán las que resulten de su **contrato de compraventa y de los planos incorporados al mismo**.
En caso de contradicción entre esta memoria general y las determinaciones específicas recogidas expresamente para una vivienda en su contrato y documentación anexa, prevalecerán estas últimas.

RESIDENCIAL SOTO GOLF VISTAS
Marina de la Torre · Mojácar · Almería