



RESIDENCIAL

MIRADOR DEL MEDITERRÁNEO III

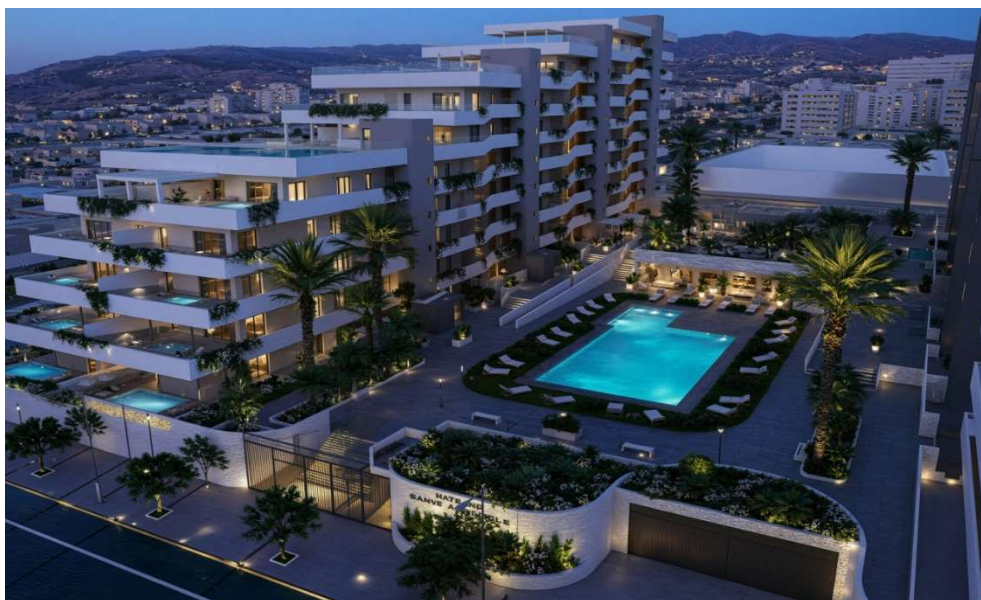
**204 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS
AMPLÍSIMAS TERRAZAS, PISCINA, PISTA DE PÁDEL, GIMNASIO Y AMPLIAS ZONAS
VERDES**

MEMORIA DE CALIDADES

El Residencial Mirador del Mediterráneo III, es un edificio residencial en una zona privilegiada de Almería, que cuenta con un total de 204 viviendas, garajes, trasteros y unas zonas comunes inmejorables.

Se sitúa en la Avenida Torrecárdenas, una de las principales arterias de comunicación de la ciudad, en una ubicación muy abierta y con mucho espacio libre.

El residencial consta de dos edificios con cuatro portales, cada uno de ellos. El primer edificio, se llama Fase I y se realizará conjuntamente con las zonas comunes. Dispone de cuatro portales denominados como Bloque 1, Bloque 2, Bloque 3 y Bloque 4. Posteriormente, se realizará el segundo edificio que albergará los bloques de 5 a 8.



RENDERIZACIÓN INTERIOR DEL RESIDENCIAL. Imagen no contractual.

El entorno es inmejorable. Dada la altura y la pendiente que tiene la calle ofrece unas vistas increíbles y dado que disponemos de una parcela exenta, el diseño se ha realizado precisamente favoreciendo esto.



RESIDENCIAL

MIRADOR DEL MEDITERRÁNEO III



RENDERIZACIÓN FACHADAS PRINCIPAL AVDA TORRECÁRDENAS. Imagen no contractual.

Con una gran distancia entre edificios se trata de una tipología muy abierta, donde el espacio interior dedicado a zonas comunes destaca como núcleo central del residencial.

El usuario puede disfrutar de una privilegiada zona comunitaria que incluye piscina de 175 m², con piscina infantil anexa de 40 m². La piscina es el corazón del residencial y cuenta con una generosa zona de solárium. Para los más activos también hay gimnasio y pista de pádel. Un lugar ideal para la realización de actividades lúdicas o deportivas.

Sobre el gimnasio se ubica la zona de juegos de los más pequeños y una zona con vegetación tipo chill-out, el lugar ideal para relajarse y desconectar un poco.

El diseño del edificio es elegante y moderno. Dispone de unas amplísimas terrazas corridas en todas las plantas que resaltan sobre el fondo de la fachada principal. Las terrazas cuentan con pérgolas para facilitar la vigilancia de los más pequeños desde la propia vivienda.

En el Residencial Mirador del Mediterráneo III, se ha cuidado el diseño y la distribución de las viviendas y puede elegir su vivienda en cualquier orientación. Las comunicaciones son inmejorables, con acceso directo a la A-7 y a la Autovía del Aeropuerto (AL-12), próxima conexión directa a la A-92 conexiones cercanas a la Avenida del Mediterráneo y Ctra de Granada (N-340a).

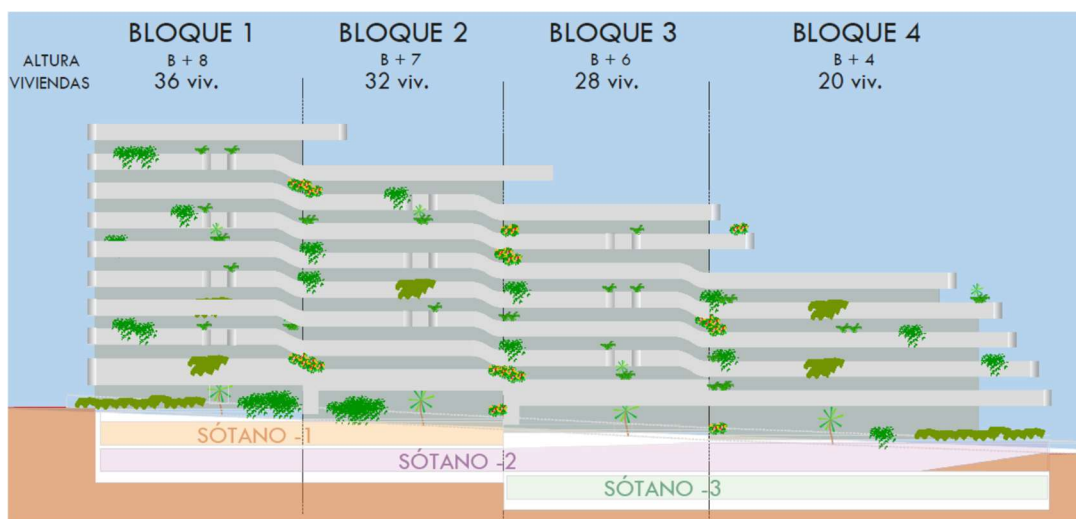
El residencial cuenta con dos edificios de cuatro portales cada uno.



RESIDENCIAL MIRADOR DEL MEDITERRÁNEO III

El edificio que tiene su fachada principal a la Avda. de Torrecárdenas es la FASE I, y será realizado conjuntamente a las zonas comunes, conteniendo los Bloques 1 al 4. El edificio que tiene su fachada principal a C/ Selección Española de Fútbol 2010, contiene los portales 5 al 8 y se denomina FASE II.

Las alturas y viviendas de la FASE I se resumen en la siguiente imagen.



La FASE II, tiene las siguientes alturas y viviendas:

	BLOQUE 5	BLOQUE 6	BLOQUE 7	BLOQUE 8
ALTURA	B + 6	B + 5	B + 4	B + 3
NºVIV.	28	24	20	16

En total son 204 viviendas, 116 viviendas en la FASE I y 88 en la FASE II.

El criterio de diseño del residencial ha implementado los siguientes requisitos:

1. Accesibilidad e Inclusión

Plataforma a cota cero: Eliminación de barreras arquitectónicas en los portales y las entradas al residencial, garantizando un acceso continuo sin escalones.

Ascensores amplios: Cabinas espaciales y modernas que conectan con todas las plantas, incluido el garaje.

Rampas homologadas: Inclinaciones suaves y pasamanos de doble altura para personas con movilidad reducida o carritos.



RESIDENCIAL MIRADOR DEL MEDITERRÁNEO III

2. Seguridad y Control de Accesos

Videovigilancia (CCTV): Cámaras en puntos estratégicos como accesos, garajes y ascensores.

Control de accesos inteligente: Apertura mediante videoportero digital, lector de huella, código o tarjeta para evitar el paso de intrusos.

Iluminación automatizada: Sensores de presencia en pasillos y escaleras, lo que optimiza el consumo energético e incrementa la seguridad nocturna.

3. Sostenibilidad y Eficiencia

Iluminación LED: Instalación de tecnología de bajo consumo en todas las áreas compartidas.

4. Funcionalidad y Bienestar

Buzones inteligentes: Espacio destinado a la paquetería segura que permite recibir envíos las 24 horas.

Zona de espera en el zaguán de entrada.

5. Zonas comunes

El residencial tiene 3 accesos peatonales. La entrada principal se encuentra centrada en la fachada Sureste, por la Calle Colegio de Enfermería. Cuenta con un lobby de acceso en un espacio amplio, iluminado, limpio y acogedor.

El acceso por la calle Ciudad de Buenos Aires, se realiza por dos entradas adosadas, cada una de ellas a una de las dos fases.

Una impresionante piscina de diseño preside el complejo, el espacio ideal para nadar, refrescarse y jugar aprovechando el clima privilegiado de Almería durante todo el año.

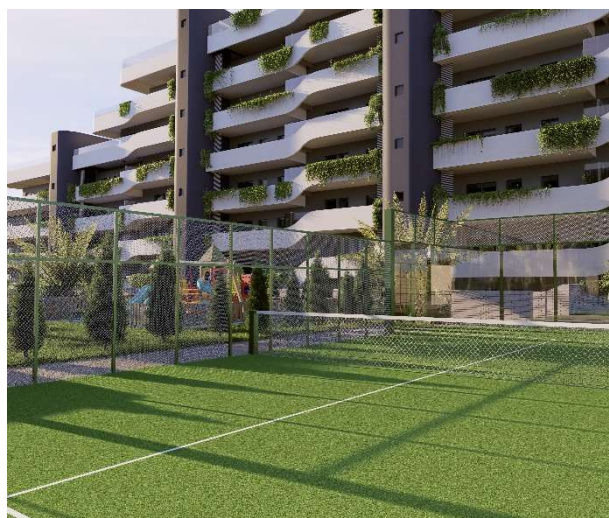




RESIDENCIAL

MIRADOR DEL MEDITERRÁNEO III

Destacan las áreas verdes, que se desarrollan paralelamente a los edificios y también en la cubierta del Lobby y del Gimnasio... La vegetación purifica el ambiente, regula la temperatura, embellece el paisaje e impregna el ambiente de aromas agradables.



El residencial Mirador del Mediterráneo III dispone de un gimnasio equipado con magníficas cristaleras orientadas a la piscina.

Este espacio destaca por su carácter polivalente; gracias a un sistema de tabique móvil, el área puede dividirse para albergar simultáneamente actividades deportivas, reuniones de propietarios o celebraciones especiales, contando además con un práctico office.

Para los amantes de la vida activa, la pista de pádel privada es el punto de encuentro perfecto. Todo ello integrado en un paisajismo moderno con senderos peatonales que invitan al paseo y a la serenidad.

El residencial dispone de un parque infantil para que los más pequeños puedan disfrutar también de las actividades al aire libre.





RESIDENCIAL

MIRADOR DEL MEDITERRÁNEO III

Exponemos a continuación un extracto de la memoria constructiva poder observar todo lo que esta promoción ofrece.

CIMENTACION Y ESTRUCTURA

La cimentación y la estructura son de hormigón armado, se calculan en función del estudio geotécnico y respetando la normativa vigente, el nuevo Código estructural R.D. 470/2021 y el Código Técnico de la Edificación. Se prevé que en la zona de viviendas sean forjados reticulares por lo tanto no habrá vigas descolgadas y tendrá un buen comportamiento en las dos direcciones.

FACHADAS

La imagen exterior general del edificio está protagonizada por unas **franjas horizontales blancas**. Dichas franjas son los antepechos (también llamados pretils, petos o parapetos) de las terrazas corridas a todo el perímetro del edificio.

En estas terrazas se descarta la realización tradicional con ladrillo cerámico y revestimiento de mortero monocapa, por la dificultad de limpieza que presentan en zonas exteriores y ubicaciones como Almería, donde cada cierto tiempo se producen días de lluvia con calima (polvo en suspensión en la atmósfera).

Se realizan en material prefabricado, lo que nos aporta una superficie lisa, que se ensucia mucho menos y se limpia muy fácilmente.

En cuanto a las viviendas, todas quedan protegidas por el vuelo de la terraza inmediatamente superior, que cumplen una doble función, con ello, evitamos el sol perpendicular en los meses más cálidos y permite que, cuando en invierno la trayectoria del sol es baja, entren los rayos de sol al interior de las viviendas.

El muro de fachada, sí que está compuesto por un cerramiento de ladrillo cerámico de 14 cm. revestido exteriormente con un mortero monocapa con acabado raspado en crudo claro, no habiendo lugar para la suciedad en este caso, debido a que al estar protegido por terraza, el agua de lluvia no le afectará.

El acabado interior en placa de yeso laminado y con doble capa de pintura aporta un paramento interior de una planeidad excepcional y un acabado muy estético. También nos sirve para tapar el aislamiento térmico y aportar un buen aislamiento acústico.

CUBIERTAS



RESIDENCIAL

MIRADOR DEL MEDITERRÁNEO III

Las cubiertas son planas. Disponen de planchas de poliestireno extrusionado para garantizar un buen aislamiento térmico. La impermeabilización se realiza con tela asfáltica.

El acabado en las zonas transitables descubiertas es antideslizante. Y también hay zonas con césped artificial.

TABIQUERÍAS Y AISLAMIENTO

Las divisiones entre habitaciones de cada vivienda se realizan con un sistema de tabiquería seca frente al sistema tradicional de fábrica de ladrillo. Para conseguir los valores térmicos y acústicos adecuados, colocamos una placa de yeso laminado de 15mm. a cada lado de la estructura interna metálica de soporte que conforma una cámara intermedia en la cual alojamos el aislante acústico.

Este sistema de tabiquería seca es de gran utilidad, ya que evitamos las rozas y suprimimos puentes acústicos al conducir las instalaciones por el espacio intermedio entre los tabiques. Las paredes tienen un mayor grado de perfección en su acabado que permite la terminación en pintura lisa.

La separación entre viviendas y zona común y la tabiquería interior que lo requiera se realiza con sistemas mixtos que utilizan ladrillo cerámico y trasdosados al mismo panel de yeso laminado.

ACABADOS INTERIORES

SALONES, DORMITORIOS, PASILLOS Y DISTRIBUIDORES INTERIORES

El pavimento es porcelánico, pasta blanca de gran formato, al menos 90 x 90cm, de primera calidad, en crudo claro, rematado con rodapié del mismo material.

Las paredes acabadas con pintura plástica lisa, en color blanco.

Se coloca falso techo de placa de yeso laminado terminado también en pintura plástica lisa.

BAÑOS Y ASEOS

El pavimento es el mismo porcelánico de gran formato empleado en el resto de la vivienda, que combina con los tonos empleados en ambos baños, con dos tipos de losa en cada baño, en distintos tonos de crudo, unos más crudo y otros más grisáceos, generando un elegante contraste.

Las paredes van alicatadas hasta el techo y el formato de las piezas es apaisado horizontal de unos 90 x 30cm.

Se coloca falso techo de placa de yeso laminado terminado también en pintura plástica lisa y desmontable donde sea procedente.

Los sanitarios (inodoro, lavabo pedestal y bidet) son de porcelana nacional de primera calidad, en color blanco, con griferías monomando dotadas de sistema de ahorro de agua.



RESIDENCIAL

MIRADOR DEL MEDITERRÁNEO III

Todos los baños cuentan con plato de ducha de resina, o bañera encastrada, en color blanco.

Se incluye el mueble de los lavabos y la mampara en el dormitorio principal.

COCINA

El pavimento de las cocinas es también el común al resto de la vivienda. El falso techo es igualmente de panel de yeso laminado con acabado en pintura plástica lisa.

Dispone de una salida de 150mm. para la campana extractora y tienen el concepto abierto que tanto gusta a los clientes, si bien, cualquiera de ellas es factible de cerrarse y que quede independiente del salón.

CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de acceso a la vivienda es blindada con terminación lacada en blanco en el interior y exterior. Dispone de mirilla óptica. Tiene mecanismos anti palanca y varios puntos de anclaje de la cerradura.

Las puertas de paso son macizas con acabado lacado en blanco, dotando a la vivienda de un aspecto elegante. En general son abatibles, salvo aquellos casos que aconsejen ponerlas correderas para mejorar las condiciones de utilización

CARPINTERÍA EXTERIOR

Para las ventanas se ha elegido una carpintería de PVC, en color antracita o similar, que impiden de manera efectiva la transmisión de la temperatura.

En el caso de las carpinterías de los huecos de dormitorios principales, cocinas y salones, la mayoría son también huecos de acceso a las terrazas (es decir son ventanas con uso de puerta). La apertura de estos huecos depende del tamaño de dicho hueco, para huecos de 1m o menores, son abatibles-oscilobatientes y para huecos mayores son correderas.

En los dormitorios secundarios y en general el resto de los huecos son ventanas abatibles y oscilobatientes.

Para garantizar el aislamiento acústico de los ruidos procedentes de la calle, el acristalamiento de todas las ventanas es de doble luna de vidrio con cámara de aire intermedia, mejorando también el aislamiento térmico. Dicho aislamiento se comprueba a final de obra con un estudio acústico firmado por técnico acreditado.

ESPACIO PRIVADO EXTERIOR



RESIDENCIAL

MIRADOR DEL MEDITERRÁNEO III

TERRAZAS Y BALCONES

Todas las viviendas disponen de un amplio espacio exterior privado. Las terrazas de éste residencial le otorgan un carácter único por tamaño y diseño.

El pavimento es el mismo modelo que el que se coloca en el interior de las viviendas, aunque debido a la normativa de seguridad de utilización (CTE DB-SU) cambiará la resbaladicidad del mismo. Se ajustarán las alturas para que el interior y el exterior queden lo más nivelados posibles y no haya problemas de accesibilidad.

INSTALACIONES

Respecto a las instalaciones, ofrecemos también soluciones que dan a su vivienda un alto nivel de calidad y mejoran el confort de esta.

Un punto que destacar es la utilización del sistema de aerotermia, un sistema que permite obtener energía del aire para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria de la vivienda, cumpliendo con lo exigido en materia de sostenibilidad.

Se trata de un elemento ultra eficiente, que, utilizando el calor del aire del entorno, consigue una energía muy limpia en su consumo. Una solución energética que respeta el medio ambiente y evita las emisiones de efecto invernadero.

Este sistema conlleva un importante ahorro de energía y una gran eficiencia de todo el conjunto. Además, exonera de la instalación de placas solares e instalaciones comunitarias que se han demostrado muy costosas por el recurrente mantenimiento.

Estas instalaciones de placas, intercambiadores, acumuladores, además, suelen ser ineficientes y redundan en perjuicio de los vecinos.

CLIMATIZACIÓN

El sistema de climatización se ha previsto mediante el sistema de conductos, dejando la instalación preparada para la instalación de un sistema tipo Split y se reparte por conductos con retorno por plenum. La máquina exterior está situada en la parte comunitaria de la cubierta

La instalación de climatización de cada una de las viviendas se prevé mediante conductos situados en los falsos techos, estando la máquina oculta en el techo de algún cuarto húmedo. Los conductos son de fibra de vidrio, mientras que el retorno es por plenum con rejillas ubicadas donde proceda.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

La distribución individual de fontanería se realiza con tubería multicapa, e incluye, tomas de agua para cada aparato sanitario en baños y para fregadero, lavavajillas (caliente) y lavadora en cocinas, así como para lavadero.

La instalación de agua caliente está aislada bajo coquilla, para minimizar las pérdidas y maximizar el ahorro energético.



RESIDENCIAL

MIRADOR DEL MEDITERRÁNEO III

Las viviendas disponen de una llave de corte general y llaves de corte independiente en cada cuarto húmedo.

La instalación de evacuación es de PVC y las bajantes están insonorizadas para conseguir la mínima transmisión de ruidos.

AGUA CALIENTE SANITARIA

Las viviendas disponen de un circuito de agua caliente sanitaria (ACS) para alimentar lavabos, duchas y cocinas.

A través de la aerotermia, la producción de ACS se realiza mediante la unidad exterior, junto con el hidrokit, donde se almacena el ACS de manera que ofrece una máxima eficiencia energética a la vez que facilita las tareas de uso y mantenimiento.

Las viviendas disponen de una llave de corte general de ACS y corte independiente de cuartos húmedos.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Todas las viviendas incluyen la instalación de luminarias led downlight empotrables en vestíbulo, pasillo, baños y cocina.

En cuanto al salón y dormitorios, se deja la preinstalación de un punto de luz en cada estancia para la futura colocación de la luminaria.

Las terrazas están dotadas de varios puntos de luz.

Todos los mecanismos eléctricos son de primera calidad.

TELECOMUNICACIONES

Todos los dormitorios, el salón y las terrazas, disponen de tomas de televisión, e internet.

SISTEMA DE VIDEOPORTERO

En la planta de acceso junto a la puerta principal de entrada al residencial, se instala una placa exterior encastrada para el video-portero, dotada de pulsadores, videocámara a color y equipo micro-altavoz para las conversaciones e identificación.

En la vivienda se instala un portero estándar, con la posibilidad de ser mejorado por el cliente, con imagen a color e incluso apertura por aplicación móvil en remoto.



RESIDENCIAL MIRADOR DEL MEDITERRÁNEO III

CALIDADES / EXTRAS	2 DORM	3 DORM	BAJO 2 DORM	BAJO 3 DORM	ÁTICO
Armario empotrado en dormitorio principal	—	✓	—	✓	✓
Aire acondicionado	—	—	✓	✓	✓
Piscina	—	—	—	✓	✓
Jacuzzi	—	—	✓	—	—
Mampara	—	✓	—	✓	✓
Barbacoa	—	—	✓	✓	✓
Preinstalación de aire acondicionado por conductos con preinstalación para AirZone	✓	✓	✓	✓	✓
Lavabo encastrado con mueble suspendido	✓	✓	✓	✓	✓
Puerta blindada	✓	✓	✓	✓	✓
Aeroterminia ACS	✓	✓	✓	✓	✓

✓ Incluido — No indicado en la tabla original

Tabla rediseñada para uso gráfico en la memoria de calidades.

ZONAS COMUNES Y DE OCIO

Las zonas comunes son objeto de un especial cuidado tal y como describimos a continuación:

PORTAL, ESCALERA Y PASILLOS COMUNES

Las puertas de entrada son de acero inoxidable reforzado y vidrio, de grandes dimensiones, para el eventual paso con mobiliario.

El lobby principal dispone de buzones, también con acabado inoxidable agrupados por plantas.

Las paredes y el pavimento del lobby y planta baja de portales están revestidas en porcelánico de gran formato a definir por la dirección facultativa.

Los techos están pintados con pintura plástica.

Las luminarias son de tipo empotradas y se accionan por detectores de presencia, discriminando por zonas y plantas, para obtener una economía de consumos.

Los ascensores, con acceso desde el aparcamiento a todas las plantas del residencial, tienen puertas automáticas, y cumplen todas las disposiciones en materia de industria y accesibilidad vigentes.



RESIDENCIAL

MIRADOR DEL MEDITERRÁNEO III

Se ha puesto especial cuidado en el acceso desde el distribuidor y la escalera a la zona común exterior en la primera planta con un pavimento de material cerámico de fácil limpieza con zócalo del mismo material o similar.

ZONA COMÚN EXTERIOR

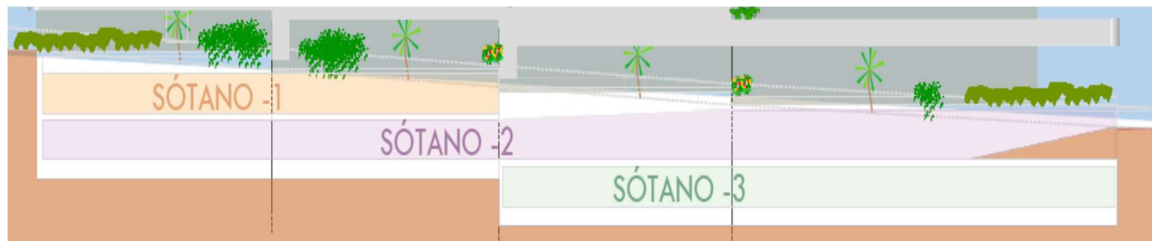
Los propietarios del Residencial Mirador del Mediterráneo III, disfrutarán de un espacio común dotado de las mejores instalaciones para el ocio:

- Piscina para adultos accesible, con sus respectivos vestuarios y aseos.
- Piscina infantil
- Espacio de solárium.
- Gimnasio
- Pista de pádel.
- Zona ajardinada.

GARAJES

El aparcamiento subterráneo cuenta con un total de 328 plazas de garaje y 207 trasteros.

Los aparcamientos y los trasteros están repartidos en tres niveles, siendo el nivel intermedio continuo y ocupando toda la huella edificatoria de las dos fases. A este nivel intermedio se le añade un nivel superior ubicado debajo de la huella de los bloques 1, 2, 5 y 6 y un nivel inferior ubicado debajo de la huella de los bloques 3, 4, 7 y 8.



Todos los ascensores llegan a la planta más baja del aparcamiento, el peatón puede acceder directamente a su vivienda o salir al exterior, desde el mismo.

Tiene dos entradas para vehículos. Una situada en cada extremo de las zonas comunes. La que tiene acceso por la Calle Colegio de Enfermería accede mediante una rampa suave directamente al nivel intermedio y la entrada de la Calle Ciudad de Buenos Aires accede mediante rampa al nivel superior. Desde ambos niveles hay también una rampa interior para comunicar los tres niveles.

Las puertas de acceso son motorizadas con mando a distancia y con dispositivo de seguridad anti aplastamiento.



RESIDENCIAL

MIRADOR DEL MEDITERRÁNEO III

SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD

Cumpliendo con la normativa vigente se contratará, con una empresa especializada, una póliza de garantía decenal que cubre la estabilidad y solidez del edificio, así como un Organismo de Control Técnico que supervisará la obra en todas sus fases.

Para asegurar la calidad de la construcción del edificio, se realizarán durante toda la obra, controles de calidad de materiales y pruebas de instalaciones.