

R E S I D E N C I A L



# Nueva Aguadulce

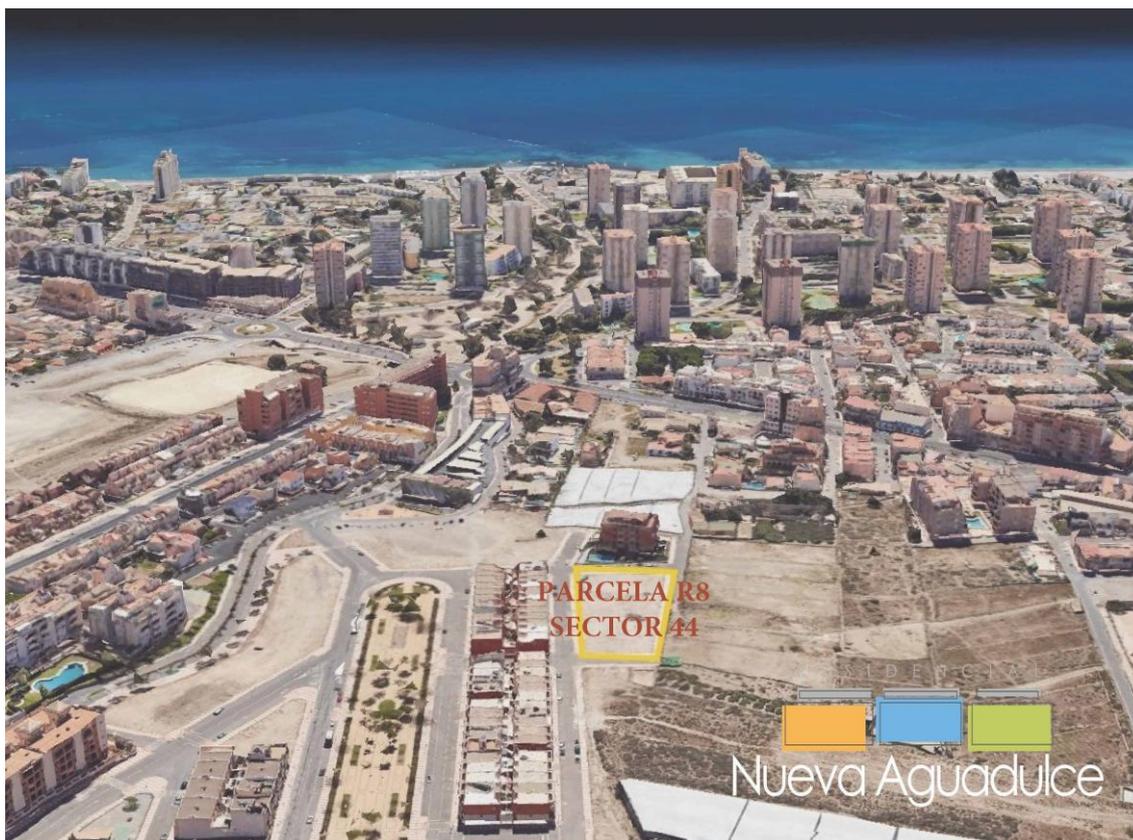
## DOSSIER COMERCIAL



<b>Promoción:</b>	RESIDENCIAL NUEVA AGUADULCE
<b>Tipo de Promoción:</b>	Residencial: 56 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios con piscina, garajes y trasteros.
<b>Estado de la promoción:</b>	En Proyecto
<b>Ubicación:</b>	Calle Puerto del Rosario 3, C.P. 04720 (Aguadulce). Parcela R8, Sector 44
<b>Promotor:</b>	Desarrollos Nueva Aguadulce, s.l.
<b>Comercializa y gestiona:</b>	Mare Nostrum Estates, S.L.

## **1.1 SITUACIÓN Y ENTORNO.**

**Una Nueva Aguadulce.** El Sector 44 es la mayor bolsa de suelo residencial existente en el municipio de Aguadulce y contará con un total de 336 viviendas plurifamiliares y 135 unifamiliares adosadas de nueva construcción una vez acabe su total desarrollo en los años venideros. Totalmente urbanizado en la actualidad, con calles de nueva apertura y una gran avenida central ajardinada de doble vía que vertebra todas las parcelas edificables, se ha convertido en la zona de expansión y más moderna de Roquetas de Mar, símbolo de lo que muchos llaman ya Nueva Aguadulce.



Estratégicamente ubicado en Aguadulce norte, junto al Palacio de Congresos y Exposiciones y a pocos minutos de la playa, está excelentemente comunicado con la Autovía A7 y a su alrededor cuenta con una gran concentración de equipamientos y espacios libres como el proyectado Parque de las Familias en la Rambla de San Antón, el auténtico pulmón verde que toda ciudad necesita y que contará con parques infantiles para el ocio familiar, jardines y una piscina cubierta. Un área urbana privilegiada que será ejemplo para futuros desarrollos urbanísticos y que elevará las exigencias de calidad, infraestructuras y equipamiento en los sectores residenciales futuros.

Un espacio que aúna tranquilidad y baja densidad de población por m2 de superficie con todas las comodidades y servicios que una familia pueda necesitar para su día a día sin tener que renunciar a nada. Al salir de casa podrá ir andando al colegio de los niños o a hacer la compra al supermercado, por ejemplo, ya que cuenta con comercios y todos los servicios en los alrededores.

### Distancias Principales puntos de interés

Colegio CEIP Virgilio Valdivia.....	245 m.
Playas y Paseo Marítimo.....	1.206 m.
Supermercado (Mercadona).....	165 m.
Centro de Salud Aguadulce Sur.....	973 m.
Centro Comercial Bahía Park.....	1.679 m.
La Envía Club de Golf.....	3.540 m.
Puerto Deportivo Aguadulce.....	1.748 m.

## **1.2 EL PROYECTO.**

**Un Residencial único y exclusivo.** Con un diseño vanguardista y elegante, perfectamente integrado en el entorno urbano donde se ubica, el proyecto desarrollado por el prestigioso estudio J2 Arquitectos, le seducirá por la amplitud de sus zonas comunes, su atractiva arquitectura moderna de líneas rectas, la calidad de su construcción y sus luminosas terrazas que le permitirán disfrutar de las magníficas condiciones climáticas de Almería y de sus muchas horas de sol durante todo el año.



Aparte del uso de las mejores calidades constructivas y el empleo solo de primeras marcas en las instalaciones y equipamientos de las viviendas, también se han introducido novedosos conceptos arquitectónicos en su diseño para hacerlas más sostenibles y eficientes energéticamente. Se han implementado Sistemas de Aerotermia para proporcionar Agua caliente todo el año, ahorrando hasta un 70% de Energía con respecto a los sistemas tradicionales. El edificio contará también con preinstalación para placas solares de energía fotovoltaica en cubierta para uso comunitario.

Todos los detalles se han tenido en cuenta para lograr un conjunto residencial pensado para disfrutar de la vida tanto dentro como fuera de casa y donde la luz del mediterráneo

y la calidad de vida de las personas sean los verdaderos protagonistas de este Edificio único, exclusivo y distinto en pleno corazón de Aguadulce.

### **1.3 LA PROMOCIÓN**

**Bienvenido a su hogar:** RESIDENCIAL NUEVA AGUADULCE es una promoción de Obra Nueva compuesta por 56 viviendas y Áticos de 2, 3 y 4 dormitorios, dividida en 2 portales con acceso independiente por la Calle Puerto del Rosario en Aguadulce Note. Previsto el inicio de las obras para diciembre de 2025, en una primera fase se edificará el Portal 1 de 28 viviendas, zonas comunes y el Sótano del edificio destinado a garajes y trasteros con 60 plazas de aparcamiento y 3 trasteros independientes. A continuación, y en función de las ventas, condiciones de mercado y obtención de la financiación bancaria correspondiente, se construirán la 2ª fase (Portal 2 de 28 viviendas).



La zona comunitaria privativa de 1.040 m2 de superficie, contará con piscina y solárium, zonas ajardinadas y área recreativa infantil.

La planta de Sótano estará destinada a plazas de Garaje para residentes con 60 plazas de aparcamiento, 21 de las cuales serán de gran tamaño para coche y moto o almacenaje. El acceso rodado desde la calle se realizará a través de una rampa doble con anchura suficiente para 2 vehículos y se reservarán en función de la demanda, varias plazas con preinstalación de tomas de carga para vehículos eléctricos.

### **1.4 Las Viviendas.**

**Calidad y Diseño:** Los ambientes diáfanos de salón con cocinas integradas, estancias principales y dormitorios llenos de luz natural totalmente exteriores, ventilación cruzada en muchas de las viviendas con doble fachada este – oeste y soluciones versátiles para maximizar el aprovechamiento del Espacio como los

vestidores abiertos en el dormitorio principal mejoraran la habitabilidad de nuestras viviendas, proporcionando un mayor confort para su familia con respecto a los pisos tradicionales.



Habr  disponibles para la venta viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios en diferentes tipologías y distribuciones, así como  ticos de 2 y 4 dormitorios en la planta 4  del edificio. Todos los pisos estarán dotados con armarios empotrados lacados en blanco en dormitorios (Opción de vestidor abierto en el de matrimonio) y dormitorio principal tipo Suite con baño incorporado, Preinstalación para Aire acondicionado centralizado por zonas regulable desde el móvil a través de Web-Server, Fibra  ptica para acceso a Internet de alta velocidad en salón y dormitorios, Carpintería exterior de aluminio con RPT y doble vidrio con cámara de aire, video portero, puerta de seguridad etc.,.....



Durante la construcción se van a utilizar únicamente materiales de 1ª calidad y de 1ªs marcas y se ofrecerá la posibilidad de personalizar los inmuebles con diferentes paquetes de acabados contratados y aceptados previamente por la promotora antes del inicio de la obra.

Tipos de viviendas e inmuebles a la venta:

- a. Viviendas de 2 Dormitorios de 73,57 a 83,44 m2 construidos con Zonas Comunes.



Ejemplo Tipo 2 Dormitorios (Tipo C, Portal 1, Plantas 1ª – 3ª)

- b. Viviendas de 3 Dormitorios de 105,45 a 108,49 m2 construidos con Zonas Comunes.

**RESIDENCIAL NUEVA AGUADULCE**  
C/ Puerto del Rosario, 3, Aguadulce (Almería)

**VIVIENDA A PORTAL 1**  
**PLANTA 1ª. 3 DORMITORIOS**

SUP. ÚTIL VIVIENDA+TERRAZA: 97,89 m<sup>2</sup>  
SUP. CONSTRUIDA VIVIENDA+Z. COMUNA: 108,49 m<sup>2</sup>  
SUP. ÚTIL TERRAZA: 18,35 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE SEGÚN DECRETO 218/2005**  
SUPERFICIE ÚTIL: 87,50 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 117,90 m<sup>2</sup>

PLANTA TIPO DE REFERENCIA  
EN ESCALA



COMERCIALIZA:



PROMUEVE:

DESARROLLOS NUEVA AGUADULCE, S.L.



El presente documento es de carácter informativo y no contractual, pudiendo sufrir modificaciones por exigencias técnicas o jurídicas del proyecto. La distribución y superficies expresadas son orientativa estando sujeta a posibles cambios por parte de la empresa o dirección técnica durante la ejecución de la obra. El mobiliario, diseño de cocina e instalaciones son solo un ejemplo de presentación y no son vinculantes.

Ejemplo Tipo 3 Dormitorios (Tipo A, Portal 1, Plantas 1ª a 3ª)

c. Viviendas de 4 Dormitorios de 128,65 m2 construidos con Zonas Comunes

**RESIDENCIAL NUEVA AGUADULCE**  
C/ Puerto del Rosario, 3, Aguadulce (Almería)

**VIVIENDA F PORTAL 1**  
**PLANTA 1ª. 4 DORMITORIOS**

SUP. ÚTIL VIVIENDA+TERRAZA: 111,16 m<sup>2</sup>  
SUP. CONSTRUIDA VIVIENDA+Z. COMUNA: 128,65 m<sup>2</sup>  
SUP. ÚTIL TERRAZA: 16,20 m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE SEGÚN DECRETO 218/2005**  
SUPERFICIE ÚTIL: 103,06 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 137,67 m<sup>2</sup>

PLANTA TIPO DE REFERENCIA  
EN ESCALA



COMERCIALIZA:



PROMUEVE:

DESARROLLOS NUEVA AGUADULCE, S.L.



El presente documento es de carácter informativo y no contractual, pudiendo sufrir modificaciones por exigencias técnicas o jurídicas del proyecto. La distribución y superficies expresadas son orientativa estando sujeta a posibles cambios por parte de la empresa o dirección técnica durante la ejecución de la obra. El mobiliario, diseño de cocina e instalaciones son solo un ejemplo de presentación y no son vinculantes.

Ejemplo vivienda Tipo 4 Dormitorios (Tipo F, Portal 1, Plantas 1ª a 3ª)

d. Áticos de 2 dormitorios de 75,27 m2 construidos con zonas comunes y 68,67 m2 útiles de terrazas descubiertas.

**RESIDENCIAL NUEVA AGUADULCE**  
C/ Puerto del Rosario, 3. Aguadulce (Almería)

**VIVIENDA B PORTAL 1**  
PLANTA ÁTICO. 2 DORMITORIOS

SUP. ÚTIL VIVIENDA+TERRAZA: 125,07 m<sup>2</sup>  
SUP. CONSTRUIDA VIVIENDA+Z. COMUN: 75,97 m<sup>2</sup>  
SUP. ÚTIL TERRAZA: 46,97 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE SEGÚN DECRETO 218/2005  
SUPERFICIE ÚTIL: 61,71 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 81,80 m<sup>2</sup>

PLANTA ÁTICO DE REFERENCIA  
EN ESCALA



COMERCIALIZA:



B



PROMUEVE:

DESARROLLOS NUEVA AGUADULCE, S.L.

Escala 1/50

ALZADO SUR

\*El presente documento es de carácter informativo y no contractual, pudiendo sufrir modificaciones por exigencias técnicas o jurídicas del proyecto. La distribución y superficies expresadas son orientativas estando sujeta a posibles cambios por parte de la empresa o dirección técnica durante la ejecución de la obra. El mobiliario, diseño de cocina e instalaciones son una propuesta de presentación y no son vinculantes.

- e. Áticos de 4 dormitorios de 137,62 a 160,65 m<sup>2</sup> construidos con zonas comunes y de 121,59 a 154,27 m<sup>2</sup> útiles de terrazas descubiertas.

**RESIDENCIAL NUEVA AGUADULCE**  
C/ Puerto del Rosario, 3. Aguadulce (Almería)

**VIVIENDA A PORTAL 1**  
PLANTA ÁTICO. 4 DORMITORIOS

SUP. ÚTIL VIVIENDA+TERRAZA: 260,15 m<sup>2</sup>  
SUP. CONSTRUIDA VIVIENDA+Z. COMUN: 137,72 m<sup>2</sup>  
SUP. ÚTIL TERRAZA: 158,31 m<sup>2</sup>

SUPERFICIE SEGÚN DECRETO 218/2005  
SUPERFICIE ÚTIL: 112,03 m<sup>2</sup>  
SUPERFICIE CONSTRUIDA: 149,66 m<sup>2</sup>

PLANTA ÁTICO DE REFERENCIA  
EN ESCALA



COMERCIALIZA:



PROMUEVE:

DESARROLLOS NUEVA AGUADULCE, S.L.

Escala 1/75

ALZADO SUR

\*El presente documento es de carácter informativo y no contractual, pudiendo sufrir modificaciones por exigencias técnicas o jurídicas del proyecto. La distribución y superficies expresadas son orientativas estando sujeta a posibles cambios por parte de la empresa o dirección técnica durante la ejecución de la obra. El mobiliario, diseño de cocina e instalaciones son una propuesta de presentación y no son vinculantes.

- f. Plazas de Garaje de 13,18 a 34,96 m<sup>2</sup> útiles (21 de grandes dimensiones) y Trasteros de 4,10 a 6,44 m<sup>2</sup> útiles.

## **1.5 Resumen de calidades:**

**La cimentación** del edificio se resolverá con zapatas de hormigón armado arriostradas y muros de hormigón armado según lo establecido en CTE DB-SE. **La estructura** será de hormigón armado, según EHE-08 y CTE DB-SE.

**El revestimiento exterior** de fachada del edificio se utilizarán diversos acabados en materiales porcelánicos y/o imitando a madera y revestimientos continuos en cemento monocapa de diferentes colores según diseño de proyecto.

**El cerramiento exterior** de fachada estará formado por cédula de ladrillo macizo perforado, enfoscado en su parte interior, cámara de aire con aislamiento de lana de roca de 40 mm espesor y trasdosado autoportante formado por subestructura auxiliar de montantes y raíles de acero galvanizado y placa de yeso laminado de 12,5mm de espesor

**Cerramientos interiores** a base de sistema de tabiquería seca con tabiques (PYL), formados por subestructura auxiliar de montantes y raíles de acero galvanizado, aislamiento con lana de roca, y doble placa de yeso laminado de 12,5mm de espesor por ambas caras. Los techos de las viviendas irán revestidos con una placa de yeso laminado de espesor 15mm fijada mediante subestructura horizontal de acero galvanizado fijada al forjado. Este sistema de tabiquería mejora el aislamiento acústico y térmico de las viviendas. Todas las instalaciones se alojan en el interior de los tabiques y se distribuyen por el techo de la vivienda de forma que son accesibles y registrables.

**Carpintería exterior** será de aluminio anodizado con **rotura de puente térmico (RPT)** en color negro o antracita según diseño de proyecto. Se dispondrán Ventanas balconeras correderas de grandes dimensiones para los salones y oscilobatientes para dormitorios. Doble acristalamiento térmico-acústico, con cámara de aire/gas de 14mm y Persianas de lamas de aluminio con aislamiento interior. Barandillas exteriores en terrazas de vidrio de seguridad tipo Stadip 6+6 y acero inoxidable, según diseño de proyecto.

**Carpintería interior** de madera en block, puertas de paso lacadas en blanco con rayas horizontales de 40 mm de espesor y de altura total 2,05m. Frente de armarios hoja lisa en tablero MDF lacado en blanco, espesor de hoja 19 mm, diseñados de suelo a techo, con puertas abatibles o correderas. Forrado interior sin incluir. Puerta ENTRADA A VIVIENDA blindada de hoja lisa de dimensiones 82 cm x 205 cm, mirilla gran angular y cerradura de seguridad.

**Pintura lisa** plastificada sobre paneles de yeso en paramentos y techos del interior de viviendas en color neutro.

**Solería** de las viviendas en tarima laminada resistente a la humedad con ensayo acreditado de resistencia a inundación 24 horas (Excepto cuartos húmedos y terraza).

**Baños** con suelos en gres porcelánico rectificado gran formato 60x60cm, en color gris cemento, beige o arena de primeras marcas a elegir por la D.F. Revestimientos cerámicos en pasta blanca, en acabado mate/brillo en color gris cemento, beige o arena a juego con la solería según diseño de proyecto. Las zonas húmedas se revestirán con material cerámico en mosaico decorativo el paño principal.

**Los sanitarios y griferías** serán de primera marca, ROCA, PORCELANOSA, DURAVIT, o similar. WC Compacto adosado a pared. Pendiente de elegir por la dirección facultativa.

**Bañeras y duchas.** Instalación de plato de ducha con mampara fija de cristal (opcional) en baño principal y bañera de acero esmaltada o plato de ducha a elegir por el cliente, con mampara fija de cristal (opcional) en baño secundario. Muebles de Lavabo encastrado o sobre encimera con cajoneras apoyado o suspendido. Marca y modelo a elegir por la D.F. de la Obra.

**Sistema de agua caliente sanitaria (ACS)** instalado de forma independiente en cada vivienda, mediante equipos de aerotermia de bajo consumo que reduce el consumo eléctrico en la vivienda. Los equipos van dotados con una bomba de calor que aprovecha el calor residual del aire interior para la generación de agua caliente.

**Electricidad.** Viviendas con alto grado de electrificación, dispondrán de mecanismos eléctricos de primera calidad con diseño sencillo, moderno y elegante de primeras marcas como Niessen, Schneider, Hager, o similar. Todas las terrazas contarán con un punto de luz. Videoportero con pantalla para control de acceso.

**Climatización.** Preinstalación de aire acondicionado en todas las estancias de las viviendas mediante bomba de calor-frío (no incluida) y red de conductos horizontal. Preinstalación de control y accionamiento mediante sistema control de zonas en cada estancia programable según temperatura u horario. Posibilidad de instalación de climatización completa en obra bajo presupuesto aceptado aparte por la promotora

**Telecomunicaciones.** Acometida de Fibra óptica para acceder a servicios de banda ancha, Internet de alta velocidad, telefonía, televisión, contenidos digitales y demás servicios en cada vivienda. Se dotará a las estancias principales (salón y dormitorios) de tomas de datos tipo RJ45, con cableado UTP categoría 6. Tomas de T.V y red en salones y dormitorios.

## **1. 6. Ficha Básica Datos Promoción:**

PROMOCIÓN: RESIDENCIAL NUEVA AGUADULCE (56 viviendas).

FECHA ESTIMADA INICIO DE OBRAS: 01 de diciembre de 2025

DURACIÓN DE LA OBRA: 24 Meses.

FECHA ESTIMADA FINALIZACIÓN OBRAS: 01 de diciembre de 2027.

FECHA DE ENTREGA PREVISTA: 01 de enero de 2028.

CONSTRUCTORA: Sin definir.

PROMOTORA: Desarrollos Nueva Aguadulce, s.l. (CIF: B-056691926).

ARQUITECTOS: J2 ARQUITECTOS

FINANCIACION: Sin Definir.

## **1.6 Precios por Tipologías:**

Inmuebles	Uds.	P. Medio	M2 TOT	Precio €/m2
PISOS 2D	26	159.653,85	2.187,54	1.897,56
PISOS 3D	16	214.687,50	1.883,45	1.823,79
PISOS 4D	6	249.000,00	826,45	1.807,74
ÁTICOS 2D	4	201.250,00	301,77	2.667,56
ÁTICOS 4D	4	380.250,00	596,74	2.548,84
Garajes	39	14.115,38	982,51	560,30
Garajes XXL	21	20.023,81	976,11	430,79
Trasteros	3	6.666,67	30,32	659,71
	<b>119</b>		<b>5.795,95</b>	

Nota: Gastos e impuestos no incluidos en el precio. 1ª Transmisión Tipo de IVA vigente 10 %.

## **1.8 Contacte con nosotros:**



**Delegación central (Almería):**  
Calle Dolores Ibárruri 7, Bajos  
C.P.: 04007 (Almería)  
Móvil: 696350720. Teléfono: 950173125  
Email: [amoreno@marenostremstates.es](mailto:amoreno@marenostremstates.es)



**Delegación Ventas (Aguadulce)**  
Avenida de la Paz 9, Bajos  
C.P: 04720 (Roquetas de Mar)  
Móvil: 652207059. Teléfono: 950653585  
Email: [Magdalena@marenostremstates.es](mailto:Magdalena@marenostremstates.es)