

VALLEY HOMES

ESTEPONA - MÁLAGA





EDIFICACIÓN *BUILDING*





CIMENTOS Y ESTRUCTURA

La cimentación se realizará en hormigón armado, sujeta a los datos del estudio geotécnico, respetando normativa vigente y CTE.

La estructura se realizará mediante hormigón armado en vigas, pilares y forjados, según normativa vigente y CTE.

CUBIERTAS

Para garantizar el mejor aislamiento térmico e impermeabilidad, la cubierta plana invertida estará impermeabilizada con doble lámina impermeabilizante y aislada con planchas rígidas de poliestireno extruido.

El acabado se realizará mediante grava en zonas no transitables y solado gres antideslizante en zonas transitables.

FACHADA

La fachada se ejecutará con sistema tradicional de cerramiento (enfoscado y pintado) con doble aislamiento, evitando los puentes térmicos y reduciendo la demanda energética de la vivienda.

FOUNDATIONS AND STRUCTURE

The foundations will be built with reinforced concrete, subject to the results of the geotechnical study, in line with current regulations and Spanish Technical Building Code (CTE).

The structure will be built with reinforced concrete beams, pillars and slabs, in line with current regulations and Spanish Technical Building Code (CTE).

ROOFING

To ensure proper thermal insulation and waterproofing, the inverted flat roofs will have a two-layer waterproofing and be insulated with rigid, extruded polystyrene sheets.

They will be finished with a gravel layer in non-accessible areas and non-slip tiles in accessible areas.

FAÇADE

The façade will use a traditional system (covered in plaster and painted on the outside) with double insulation to prevent thermal bridges and decrease energy use.



CARPINTERÍA Y VIDRERÍA

Carpintería de aluminio lacado y anonizado color oscuro con rotura de puente térmico, abatible u oscilobatiente y monoblock para evitar los puentes térmicos y reforzar el aislamiento acústico. En salones con salida a terraza serán correderas.

El acristalamiento de todas las ventanas será doble vidrio con cámara de aire deshidratado tipo "Climalit", y con tratamiento bajo emisivo, según fachadas, para mejora del bienestar y de la envolvente térmica del edificio.

El vidrio bajo emisivo permite añadir prestaciones al doble acristalamiento, aumentar la eficiencia energética y por tanto conseguir un mayor ahorro energético y confort en la vivienda.

Se instalarán persianas de lamas de aluminio lacado con aislamiento inyectado en ventanas de dormitorios, color mismo RAL que la carpintería. Sistema motorizado en ventana de dormitorio principal.

CARPENTRY AND GLAZING

Anodised aluminium joinery in dark-coloured lacquer finish with monoblock thermal break to prevent thermal bridges and increase acoustic insulation, plus tilt and turn or swing doors and windows. The doors leading from living rooms out onto terraces will be sliding.

The glass in all the windows will be Climalit-style double glazing with a dry-air cavity and low-emission treatment, depending on the façade, to further improve the thermal insulation of the building.

Low-emission glass adds extra features to the double glazing, increases energy efficiency and therefore boosts power savings and comfort inside the home.

The windows will have lacquered aluminium shutters with injection foam insulation in bedroom windows in the same colour RAL as the joinery. Motorised blinds on the window in the master bedroom.



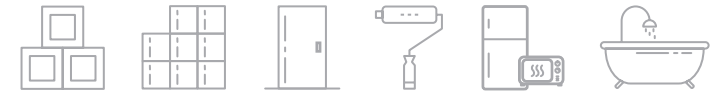


INTERIOR DE LA VIVIENDA. ACABADOS
INTERIOR OF THE HOME. FINISHES



INTERIOR DE LA VIVIENDA. ACABADOS

INTERIOR OF THE HOME. FINISHES



TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO

Las divisiones interiores se realizarán mediante tabiquería "seca" en yeso laminado, con subestructura de perfiles metálicos, aislante de lana mineral y doble placa. Divisiones entre salón y dormitorios con panel de lana mineral.

En las zonas húmedas las placas de cartón yeso serán de tipo hidrófugo.

La separación entre viviendas se resolverá con sistema de fábrica de ½ pie de ladrillo acústico trasdosado a ambas caras con aislante térmico de lana de roca y paneles de doble placa de yeso laminado. En el caso de la separación con zonas comunes se mantiene el trasdosado interior y el ½ pie de ladrillo acústico, sustituyéndose en la cara exterior, según los casos, la doble placa por placa única y elementos de terminación puntuales panelados.

INTERIOR PARTITION WALLS AND INSULATION

The inside walls of the home will be laminated plasterboard on metal framework with interior double-thick insulation. The walls separating the living room and the bedrooms will have mineral-wool insulation.

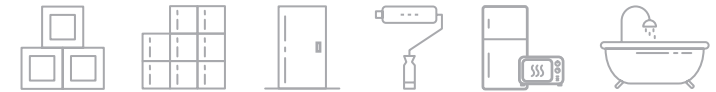
In wet rooms, the laminated plasterboard will be waterproof.

Walls separating homes will be ½ foot acoustic brick lined with sheets of mineral-wool insulation on either side and double-thick laminated plasterboard. Walls separating homes from common areas will have the interior lining and ½ foot acoustic brick, replacing the double-thick plasterboard on the inside for single layer and some panelled finishes, depending on the case.



INTERIOR DE LA VIVIENDA. ACABADOS

INTERIOR OF THE HOME. FINISHES



CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de acceso a la vivienda será blindada con cerradura de seguridad de cuatro puntos de anclaje. Con mirilla panorámica, manivela interior y tirador en cara exterior. Acabado lacado.

Las puertas interiores serán abatibles o correderas semi-macizas de madera lacadas y diseño geométrico con cuatro líneas horizontales, con junta fónica semi-embutida de protección acústica.

Los armarios empotrados serán empotrados con puertas abatibles o correderas de igual acabado que las puertas de paso, revestidos interiormente en acabado laminado liso, y contarán con balda maletero y barra de colgar.

Los herrajes, manillas y tiradores serán cromados mate, marca TESA.

INTERIOR JOINERY

The front door to the home will be armoured, with a four-point security lock. It will have a panoramic peephole, inside handle and pull knob on the outside. Lacquered finish.

The interior doors will be swing or sliding, semi-solid in lacquered wood, with geometric design featuring four horizontal bands and a rubber seal for soundproofing.

The fitted wardrobes will have swing or sliding doors in the same finish as the other interior doors, covered on the inside in a smooth laminated cladding and fitted with a suitcase shelf and hanging rail.

The hardware and handles will be in matte chrome, TESA brand.



INTERIOR DE LA VIVIENDA. ACABADOS

INTERIOR OF THE HOME. FINISHES



PAVIMENTOS

El pavimento de la vivienda será gres porcelánico rectificado formato 60x60 cm modelo Uptown White de KERABEN.

En baños y aseos será gres porcelánico rectificado formato 50x50 cm modelo Uptown White antideslizante de KERABEN.

En las cocinas, gres porcelánico rectificado formato 60x60 cm modelo Uptown White antideslizante de KERABEN.

En las terrazas tipo el pavimento será gres porcelánico rectificado formato 60x60 cm modelo Uptown White antideslizante de KERABEN, sobre plots, en el caso de balcones.

FLOORING

The flooring in the home will be KERABEN Uptown White 60x60 cm porcelain tile.

In bathrooms and toilets, it will be KERABEN Uptown White non-slip 50x50 cm porcelain tile.

In kitchens, it will be KERABEN Uptown White non-slip 60x60 cm porcelain tile.

On terraces, it will be KERABEN Uptown White non-slip 60x60 cm porcelain tile, on plots for balconies.



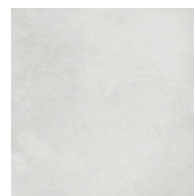
Uptown White
60x60 cm



Uptown White
50x50 cm
antideslizante



Uptown White
60x60 cm
antideslizante



Uptown White
60x60 cm



Uptown White
50x50 cm
non-slip



Uptown White
60x60 cm
non-slip

INTERIOR DE LA VIVIENDA. ACABADOS

INTERIOR OF THE HOME. FINISHES



REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

Baño principal

Paramentos duchas y lavabos revestidos con baldosas de gres porcelánico modelo Evolution Concept White 25x50 cm de la casa KERABEN, combinado con pintura plástica lisa en el resto de paredes.

Baño secundario

Paramentos de bañeras y lavabos alicatados con baldosas de gres porcelánico modelo District Concept Grey 25x50 cm de la casa KERABEN, combinado con pintura plástica lisa en el resto de paredes.

Aseos

Paramentos de lavabos alicatados con baldosas de gres porcelánico modelo Uptown Concept White 25x50 cm de la casa KERABEN, combinado con pintura plástica lisa en el resto de paredes.

Cocina

El frente de la cocina, separación entre mueble alto y bajo, se realizará con el mismo material de la encimera.

CLADDING AND SUSPENDED CEILINGS

Main bathroom

Walls by showers and sinks in KERABEN Evolution Concept White 25x50 cm porcelain tile, with flat plastic paint on the rest of the walls.

Secondary bathroom

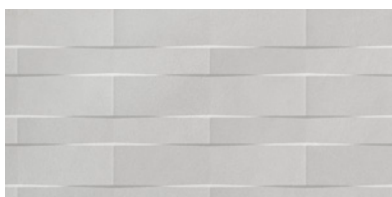
Walls by bathtubs and sinks in KERABEN District Concept Grey 25x50 cm porcelain tile, with flat plastic paint on the rest of the walls.

Toilets

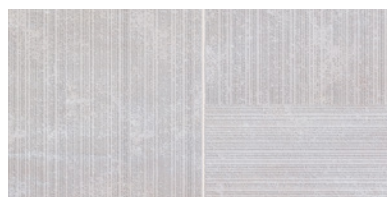
Walls by sinks in KERABEN Uptown Concept White 25x50 cm porcelain tile, with flat plastic paint on the rest of the walls.

Kitchen

The backsplash, between the upper and lower cabinets, will be in the same material as the worktop.



Evolution Concept
White 25x50 cm



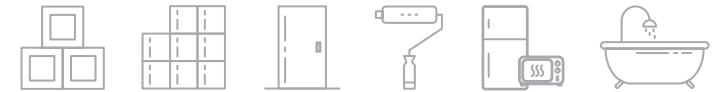
District Concept
Grey 25x50 cm



Uptown Concept
White 25x50 cm

INTERIOR DE LA VIVIENDA. ACABADOS

INTERIOR OF THE HOME. FINISHES



Falsos techos con placa de yeso laminado en toda la vivienda y de lamas de aluminio para exteriores en terrazas. Será registrable donde esté instalada la máquina de climatización.

Se dispondrá de foseado para cortinero en pared exterior de salón y cocina.

Pintura plástica lisa blanca en paredes y techos.

COCINAS

Cocina amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad acabado en laminado estratificado y/o estratificado brillo.

Encimera y frente de cuarzo compacto, con fregadero bajo encimera de acero inoxidable y grifería monomando con caño extraíble de bajo caudal, reduciendo así el consumo de agua.

Equipamiento incluido en la cocina:

- Placa de inducción
- Horno eléctrico
- Campana extractora
- Microondas
- Lavadora
- Lavavajillas
- Frigorífico combi
- Iluminación incorporada en muebles altos

Drop ceilings with laminated plasterboard throughout the home and aluminium slats on the terraces. There will be maintenance access where the heating and air-conditioning unit is located.

There will be a cavity for a curtain rod on the outer wall of the kitchen and living room.

Flat white plastic paint on walls and ceilings.

KITCHENS

The kitchen will be finished with roomy wood-finish and/or gloss wood-finish laminated uppers and lowers.

The bench will be compact quartz with an undermount stainless-steel sink and extractable low-flow mixer tap to reduce water waste.

The kitchen will be equipped with the following:

- Induction hob
- Electric oven
- Extractor hood
- Microwave
- Washing machine
- Dishwasher
- Fridge/freezer combo
- Lighting in upper cabinets.

INTERIOR DE LA VIVIENDA. ACABADOS

INTERIOR OF THE HOME. FINISHES



BAÑOS

Los baños se equiparán con aparatos sanitarios en porcelana vitrificada blanca. En baños principales, conjunto de la marca FARO compuesto por lavabo dos senos de porcelana vitrificada color blanco sobre mueble base, dos cajones, modelo Traina. En secundarios y aseos, lavabo suspendido de porcelana color blanco, un seno, modelo Pure Line, de la marca NOKEN de PORCELANOSA.

El inodoro, de tanque bajo, tanto en baño principal, secundario y aseo será modelo Acro Compact de la marca NOKEN de PORCELANOSA.

Se instalarán platos de duchas, color blanco, marca PORCELANOSA, modelo Architect, dimensiones según proyecto, en baños principales. En baños secundarios, bañera antideslizante en chapa esmaltada blanca, marca PORCELANOSA, modelo Ecolite de dimensiones 1,70x70 cm.

La grifería será cromada, termostática en ducha del baño principal, modelo BASIC más kit DUCHA HOTELS, todo de PORCELANOSA. En secundarios, grifería termostática en bañera, modelo BASIC más kit DUCHA HOTELS, todo de PORCELANOSA.

En lavabos grifería monomando de la marca PORCELANOSA, modelo HOTELS.

Espejo en baño principal y secundario.

Mampara en ducha de la marca PORCELANOSA.

BATHROOMS

The toilets will be glazed porcelain in white. In the main bathrooms, a FARO dual vanity with two white glazed porcelain sinks on a Triana cabinet with two drawers. In secondary bathrooms and toilets, PORCELANOSA NOKEN Pure Line white porcelain wall-mounted sinks.

The toilets in the main and secondary bathrooms and the toilets will be PORCELANOSA NOKEN Acro Compact.

The shower trays will be PORCELANOSA Architect white, size depending on the project, in main bathrooms. In secondary bathrooms, PORCELANOSA Ecolite non-slip white enamelled metal bathtub, 1.70x70 cm.

The taps will be chrome thermostat mixers in the shower in the main bathroom, BASIC model plus DUCHA HOTELS kit, from PORCELANOSA. In secondary bathrooms, chrome thermostat mixers in the bathtub, BASIC model plus DUCHA HOTELS kit, from PORCELANOSA.

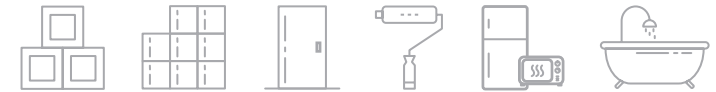
In toilets, PORCELANOSA HOTELS mixer taps.

Mirror in main and secondary bathrooms.

PORCELANOSA shower door.

INTERIOR DE LA VIVIENDA. ACABADOS

INTERIOR OF THE HOME. FINISHES



BAÑO PRINCIPAL MAIN BATHROOM



Conjunto compuesto por lavabo dos senos de porcelana vitrificada color blanco sobre mueble base, dos cajones.

Dual vanity with two white glazed porcelain sinks on a cabinet with two drawers.



Inodoro tanque bajo porcelana vitrificada color blanco.

Toilets and tank in glazed white porcelain.



Plato ducha color blanco.

Shower tray in white.



Grifería lavabo monomando.

Mixer taps.

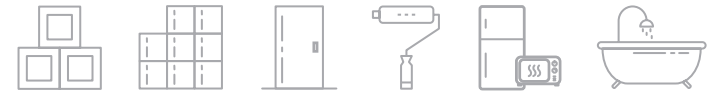


Grifería ducha termoestática.

Shower thermostat mixer taps.

INTERIOR DE LA VIVIENDA. ACABADOS

INTERIOR OF THE HOME. FINISHES



BAÑO SECUNDARIOSECONDARY BATHROOM



Lavabo suspendido
porcelana un seno color
blanco.

Wall mounted sink in white.



Inodoro tanque bajo porcelana
vitrificada color blanco.

*Toilets and tank in glazed white
porcelain.*



Bañera antideslizante en chapa
esmaltada blanca.

Non-slip bathtub in enamelled metal.



Grifería lavabo monomando.

Mixer taps.



Grifería bañera termoestática.

Tub thermostat mixer taps.

INTERIOR DE LA VIVIENDA. ACABADOS

INTERIOR OF THE HOME. FINISHES



ASEO TOILETS



Lavabo suspendido
porcelana un seno color
blanco.

Wall mounted sink in white.



Inodoro tanque bajo porcelana
vitrificada color blanco.

*Toilets and tank in glazed white
porcelain.*



Grifería lavabo monomando.

Mixer taps.



INTALACIONES *INSTALLATIONS*



INTALACIONES / INSTALLATIONS



CALEFACCIÓN, AIRE ACONDICIONADO Y AGUA CALIENTE

Todas las viviendas tendrán instalación de aire acondicionado individual basado en unidades expansión directa con bomba de calor, distribuido por conductos de aire en falso techo, con rejillas de impulsión en salones y dormitorios.

Se dispondrá de termostato programador digital en salones. Termo eléctrico para agua caliente sanitaria con acumulación. Generación de ACS mediante placas solares.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Las tuberías serán de polietileno reticulado aislado aprovechando su resistencia a cualquier tipo de agua, su poca rugosidad y su menor conductividad térmica frente a los metales como el cobre.

La instalación de saneamiento será de PVC y los desagües estarán insonorizados.

Las viviendas dispondrán de llave de corte general y de corte independiente en zona de entrada a la vivienda, cocina y baños.

Las viviendas de planta baja y las terrazas de los áticos dispondrán de tomas de agua extra en el exterior.

Los solariums dispondrán de preinstalación eléctrica, de abastecimiento y desagüe para jacuzzi.

HEATING, AIR CONDITIONING AND HOT WATER

All the homes will have individual direct-expansion air-conditioning units with heat pumps and ductwork run in the drop ceiling, with forced-air grates in the living room and bedrooms.

There will be a digital thermostat in the living room. Electric boiler for hot water with tank. Hot water powered by solar panels.

PLUMBING AND WASTE WATER

The pipes will be insulated cross-linked polyethylene, which is more resistant to any type of water, smoother and has better conductivity than metals like copper.

The waste-water pipes will be PVC and the downpipes will be soundproofed.

The homes will have a master shut-off valve and separate ones at the entrance and in the kitchen and bathrooms.

Ground-floor homes and terraces on the top floor will have extra taps outside.

The solariums will have pre-installation for power, water supply and drainage.



ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La Instalación de telecomunicaciones se diseña según reglamento de infraestructuras comunes de Telecomunicación.

El grado de electrificación será elevado, con dotación de tomas eléctricas y de telecomunicaciones superior al definido por la normativa. Se dispondrá toma de corriente simple en terraza de áticos y cargador USB integrado en salón y dormitorios de toda la promoción.

Se dotará a las viviendas de instalación de telecomunicaciones según reglamento de infraestructuras comunes de telecomunicación, con canalización para teléfono en salón, cocina y dormitorios y preinstalación para servicios de telecomunicación.

Se dispone antena colectiva de T.V. con tomas en salón, cocina, dormitorios, con preinstalación para nuevas comunicaciones, tanto de T.V. por cable como para las distintas plataformas digitales según normativa.

Instalación domótica básica.

ELECTRICITY AND TELECOMMUNICATIONS

The telecommunications lines will be installed according to regulations on shared telecommunications infrastructures.

There will be high-voltage installations, with more power and telecommunications points than required by law. There will be a single socket on the top-floor terraces and an integrated USB charger in all the living rooms and bedrooms in the development.

The homes will have telecommunications lines installed according to regulations on shared telecommunications infrastructures, with ducts for phone lines in the living room, kitchen and bedrooms, and pre-installation for telecommunications services.

There will be a community TV aerial with connection points in the living room, kitchen and bedrooms for new communications, both cable TV and other digital platforms, according to applicable regulations.

Basic home automation installations.



URBANIZACIÓN Y ZONAS COMUNES
URBANISATION AND COMMON AREAS



URBANIZACIÓN Y ZONAS COMUNES

URBANISATION AND COMMON AREAS



Los espacios comunes de Valley Homes han sido pensados y diseñados para reducir en la medida de lo posible los gastos de comunidad que generan. En este sentido, se ha intentado conjugar la variedad de equipamiento, ofreciendo instalaciones de máxima calidad, con soluciones que permitan minimizar al máximo los gastos de mantenimiento que generan.

The common areas at Valley Homes have been designed taking into account the significant HOA fees they can generate. With this in mind, we have tried to balance a variety of top-quality facilities with solutions that reduce maintenance costs.

PORTALES Y ESCALERAS

Los pavimentos de portales, pasillos y escaleras serán de solado de piedra natural y contarán con felpudo encastrado.

Los paramentos verticales se terminarán mediante combinación de revestimientos decorativos a definir por la DF.

Escaleras con peldañado de piedra natural. Sus paramentos verticales se terminarán con pintura plástica lisa. Los descansillos de viviendas contarán con revestimiento de paramentos verticales con pintura lisa o revestimiento vinílico.

Las zonas comunes contarán con iluminación de Bajo Consumo de Energía (LBCEs).

ENTRANCES AND STAIRS

The flooring in the entrances, corridors and stairs will be natural stone tiles with inlaid doormats.

The walls will be finished with decorative cladding to be determined by the DF.

The treads on the stairs will be natural stone. The risers will be finished with flat plastic paint. The walls on the landings that open into the homes will be finished in flat paint or vinyl cladding.

Common areas will be lit with low-energy lighting (LBCEs).

URBANIZACIÓN Y ZONAS COMUNES

URBANISATION AND COMMON AREAS



ZONAS COMUNES EXTERIORES

El proyecto cuenta con elementos verdes con especies vegetales locales.

La dotación de equipamiento comunitario incluirá lo siguiente:

- Dos piscinas comunitarias para adultos con área de solarium para poder disfrutar del baño y del sol en la zona ajardinada central. Dotadas con aseos.
- Zonas de recreo ajardinadas con equipamiento para ejercicio físico.
- Áreas-estancias de uso comunitario.

GARAJES

La puerta de acceso al garaje será mecanizada con mando a distancia.

El pavimento interior del garaje es de hormigón continuo pulido. En rampas será de hormigón impreso.

Instalación de Protección contra Incendios según Normativa Vigente. Se incluyen extintores móviles y señalización horizontal y vertical de evacuación.

Previsión de sistema de recarga de vehículos eléctricos en el 10% de las plazas de aparcamiento.

OUTDOOR COMMON AREAS

The project includes green areas with local plant varieties.

The shared facilities will include the following:

- *Two shared pools for adults with a solarium to swim and sunbathe in the central landscaped area. With toilets.*
- *Landscaped leisure areas with fitness equipment.*
- *Shared-use areas.*

CARPARKS

The door into the carpark will be automatic and remote operated.

The flooring inside the carpark is a polished concrete slab. The ramps will be stamped concrete.

Installation of fireproofing according to current regulations. Hand-held extinguishers and horizontal and vertical evacuation signage.

Recharging system for electric vehicles expected in 10% of parking spots.

URBANIZACIÓN Y ZONAS COMUNES

URBANISATION AND COMMON AREAS



ZONAS COMUNES EXTERIORES

Ascensores de primera línea, con cabina dotada de conexión telefónica, puertas automáticas, espejo y acabados interiores a definir por la DF.

Características energético-eficientes:

- Modo de espera (stand-by).
- Cabina con iluminación energético-eficiente.
- Grupo tractor con control de velocidad, potencia y frecuencia variable.

CONTROL Y SEGURIDAD DE LA URBANIZACIÓN

Control en acceso a la urbanización.

Sistema de amaestramiento de llaves.

Sistema de CCTV (control de vigilancia en circuito cerrado).

LIFTS

Top-quality lifts with phone connection, automatic doors, mirror and interior finishes to be determined by DF.

Energy-efficiency characteristics:

- *Stand-by mode.*
- *Energy efficient inside lighting.*
- *Tractor unit with variable speed, power and frequency.*

DEVELOPMENT SECURITY

Gated entrance to the development.

Master key system.

CCTV system (closed-circuit security).



neinorhomes.com
T. (+34) 900 11 00 22
info@neinorhomes.com
C/Alonso Quijano nº 2 Local 2 29680
Estepona (Málaga)

La presente memoria de calidades constructivas, así como las infografías, son meramente orientativas, reservándose Neinor Homes la facultad de introducir aquellas modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas o jurídicas, que sean indicadas por el arquitecto director de la obra por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización del edificio o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes. En caso de que tales cambios afecten a materiales incluidos en la presente Memoria, los materiales afectados serán sustituidos por otros de igual o superior calidad. Las imágenes de este folleto son orientativas y no vinculantes a nivel contractual.

Las imágenes e infografías mostradas han sido elaboradas conforme a la información contenida en el Proyecto Básico, pudiendo no aparecer instalaciones tales como radiadores, rejillas, enchufes, bajantes, etc. Por ello, las imágenes e infografías de este folleto son de carácter meramente orientativo y no vinculante a nivel contractual.

The details in this catalogue, including the infographics, are subject to change and Neinor Homes reserves the right to make any modifications required for legal, technical or commercial purposes, or as ordered by any competent public body.

The specific brand and model of each product are merely illustrative and the products mentioned may be substituted for others of equal quality in any of the aforementioned circumstances. The images and infographics shown have been prepared from the design development drawings and may not include things like radiators, grills, sockets, downpipes, etc. Therefore, the images and photographs in the brochure are merely illustrative and are not legally binding.