



MEMORIA DE CALIDADES • BUILDING SPECIFICATIONS  
**BAYSIDE HOMES**



# EDIFICACIÓN

---

## CONSTRUCTION





## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La estructura se ejecutará con hormigón armado, respetando la normativa vigente y el Código Técnico de la Edificación.

La cimentación se ejecutará de acuerdo con los resultados del estudio geotécnico.



## CUBIERTAS

Para garantizar el mejor aislamiento térmico e impermeabilidad las cubiertas planas serán invertidas, impermeabilizadas y con aislamiento mediante planchas rígidas.

El acabado será de grava en zonas no transitables y solado cerámico antideslizante en zonas transitables.



## FACHADAS

La fachada exterior será multicapa, de fábrica exterior de ladrillo, con aislamiento interior, cámara de aire y trasdosado interior con placa de yeso laminado.

El acabado de la fachada exterior será enfoscado y pintado combinando varios colores; así como zonas con aplacado cerámico.

## FOUNDATIONS AND STRUCTURE

*The structure will be constructed using reinforced concrete in compliance with current regulations and the Technical Building Code.*

*The foundations will be laid in accordance with the geotechnical appraisal.*

## ROOFS

*In order to guarantee the best thermal insulation and waterproofing flat roofs will be inverted, waterproofed and insulated using rigid sheets.*

*They will be finished in gravel in non-accessible areas and non-slip ceramic floor tiles will be laid on accessible areas.*

## BUILDING FACADES

*Exterior-facing walls will have a multi-layer finish, with brick outside, with interior insulations, an air chamber and backed on the inside with a laminated plasterboard sheet.*

*The finish on the exterior facade will be mortar painted combining various colours and there will also be areas with ceramic facing.*



## CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA

La carpintería de las ventanas será de PVC, de apertura abatible, oscilobatiente o corredera según ubicación.

El acristalamiento será doble vidrio con cámara de aire deshidratado tipo "Climalit".

Se instalarán persianas tipo monoblock enrollables de lamas de aluminio lacado con aislamiento inyectado permitiendo un oscurecimiento total en las estancias de dormitorios y salón.

Las persianas serán motorizadas en salón-comedor y dormitorio principal. De seguridad en plantas bajas. Color a determinar por la dirección facultativa.

## WINDOW AND DOOR FRAMES AND GLAZING

*The window frames will be of PVC, and either hinged, swinging or sliding depending on the location.*

*The windows will be double-glazed with Climalit type dehydrated air chamber.*

*Mono-block roller blinds with lacquered aluminium slats with injected insulation allowing for total darkness in bedrooms and living room.*

*The blinds will be motorised in the lounge-dining room and the master bedroom. Ground floors will have security blinds. Colours to be decided by the project management team.*

# INTERIOR DE LA VIVIENDA. ACABADOS

## HOME INTERIOR. FINISHES





## TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO

Las divisiones interiores de la vivienda se realizarán mediante tabiquería seca con placas de yeso laminado fijadas a perfilera metálica y aislamiento térmico y acústico de lana mineral.

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

La separación entre viviendas y zonas comunes se realizará mediante hoja de ladrillo perforado y trasdosado auto portante de yeso laminado con aislamiento térmico y acústico al interior de las viviendas.



## CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de acceso a la vivienda será blindada con cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje. La cara interior de dicha puerta tendrá el mismo acabado que resto de carpinterías interiores.

Las puertas interiores presentan acabado lacado en blanco, con burlete acústico y pantografiadas.

Los armarios modulares serán empotrados con puertas practicables o correderas según necesidades de proyecto, acabados lacados en blanco. El interior estará revestido y los armarios en dormitorios contarán con cajonera, balda maletero y barra de colgar.

Los herrajes, manillas y tiradores serán de acero inoxidable cromados.

## INTERIOR DIVIDING WALLS AND INSULATION

*The interior of the home will be divided internally using dividing walls with laminated plasterboard sheets mounted on a metal frame with rock wool thermal and sound insulation between.*

*In wet areas, the laminated plasterboard sheets will be water-repellent.*

*Walls between apartments and common areas will be perforated brick backed with a self-supporting laminated plasterboard sheet with thermal and sound insulation on the apartment side.*

## INTERIOR WOODWORK

*Access to the apartment will be via a reinforced security door with three anchor points. The interior face of the door will have the same finish as the rest of the interior woodwork.*

*Interior doors will have a white lacquered finish with a noise-reducing door-seal and a grooved design engraved into them.*

*The modular fitted wardrobes will have hinged or sliding doors, depending on the requirements of the plans, and they will have a white lacquer finish. Inside, they will be lined and all bedroom wardrobes will be fitted with a set of drawers, a luggage shelf and a hanging rail.*

*Metal fittings, handles and door-pulls will be in chrome plated stainless-steel.*



## REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

**Baño principal:** El frente de ducha llevará revestimiento decorativo pasta blanca rectificado formato 31,6x90 cm marca Porcelanosa, modelo Stripe Matika Bone. El resto de zonas húmedas de ducha y frente de lavabo llevarán revestimiento pasta blanca rectificado 31,6x90 cm marca Porcelanosa, modelo Matika Bone combinado con pintura plástica lisa en el resto de paredes.

**Baño secundario:** El frente de ducha llevará revestimiento decorativo pasta blanca rectificado formato 31,6x90 cm marca Porcelanosa, modelo Limit Vela Natural. El resto de zonas húmedas de ducha y frente de lavabo llevarán revestimiento pasta blanca rectificado formato 31,6x90 cm marca Porcelanosa, modelo Vela Natural combinado con pintura plástica lisa en el resto de paredes.

Falsos techos con placa de yeso laminado en toda la vivienda. En zonas húmedas las placas serán de tipo hidrófugo.

Pintura plástica lisa blanca en paredes y techos.

El frente de la cocina entre muebles altos y bajos, se realizará con el mismo material de la encimera de cocinas.



31,6x90 cm

Mod. Matika Bone/ Stripe Matika Bone de Porcelanosa

## WALL COVERING AND SUSPENDED CEILINGS

**Master bathroom:** The front of the shower will be tiled with white 31.6x90 cm Stripe Matika Bone decorative tiles by PORCELANOSA. Other wet shower areas and the front of the washbasin will have a white 31.6x90 cm Stripe Matika Bone decorative tiles by PORCELANOSA combined with smooth white plastic paint on other walls.

**Secondary bathroom:** The bath front will be tiled with white 31.6x90 cm Limit Vela Natural decorative tiles by PORCELANOSA. Other wet bath areas and the front of the washbasin will have white 31.6x90 cm Limit Vela Natural decorative tiles by PORCELANOSA combined with smooth white plastic paint on other walls.

There will be laminated plasterboard suspended ceilings throughout the apartment. In wet areas the plasterboard will be water-repellent

Smooth white plastic paint on walls and ceilings.

Kitchen wall areas between upper and lower wall units will be clad in the same material as the kitchen work tops.



31,6x90 cm

Mod. Vela Natural/ Limit Vela Natural de Porcelanosa



## PAVIMENTOS

El pavimento de la vivienda será de gres porcelánico rectificado formato 59,6x59,6 cm modelo MATIKA BONE de PORCELANOSA combinado con rodapié de madera color blanco a juego con carpinterías.

En las terrazas el pavimento será de gres porcelánico rectificado antideslizante, formato 59,6x59,6 cm modelo MATIKA BONE ANT. de PORCELANOSA.

En los baños el pavimento será el mismo que en el resto de la vivienda. Gres porcelánico rectificado formato 59,6x59,6 cm modelo MATIKA BONE de PORCELANOSA. Las paredes que no vayan alicatadas llevarán rodapié a juego con el pavimento.



59,60 x 59,60 cm.  
Mod. Matika Bone  
de Porcelanosa



## COCINAS

La cocina, se entregará amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad con acabado laminado estratificado/estratificado brillo. Encimera y frente de encimera entre muebles altos y bajos será de cuarzo compacto marca Silestone.

Se instalará fregadero bajo encimera de acero inoxidable, en viviendas de 3 dormitorios será de gran formato modelo BE LINEA RS15 71.40 y en viviendas de 1 y 2 dormitorios contaremos con modelo BE 50.40 PLUS. Grifería de caño extraíble modelo ARK 938, ambos de la marca TEKA.

El equipamiento incluido, marca BOSCH, será:

- Campana extraplana telescópica integrada en mueble.
- Horno eléctrico y Microondas (de acero inoxidable en columna).
- Placa Inducción.
- Lavavajillas integrable.
- Frigorífico integrable.
- Lavadora (En espacio Homes).

## FLOORING

*The apartment floors will be tiled with 59.6x59.6 cm MATIKA BONE model rectified porcelain stoneware tiles by PORCELANOSA combined white wood skirting to match the other woodwork.*

*On terraces the floors will be tiled with non-slip 59.6x59.6 cm MATIKA BONE rectified porcelain stoneware tiles by PORCELANOSA.*

*In bathrooms the floors will be the same as the rest of the apartment. 59.6x59.6 cm MATIKA BONE rectified porcelain stoneware tiles by PORCELANOSA. Non-tiled walls will have skirting to match the floors.*

## KITCHENS

*Kitchens are equipped with large-capacity upper and lower wall units with a laminated stratified or gloss stratified finish. The worktop and the wall areas between the upper and lower units will be in Silestone compact quartz.*

*A stainless-steel sink will be fitted in the worktop. In 3-bedroom units this will be a large format BE LINEA RS15 71.40 model sink and in 1 and 2 bedroom units the model will be BE 50.40 PLUS. Both of the sink models are by TEKA. Sink taps will be the TEKA ARK 938 model with an extendible hose.*

*BOSCH equipment included will be as follows:*

- *Extra-flat telescopic extractor fitted into the unit.*
- *Electric oven and microwave (stainless-steel and column-mounted).*
- *Induction cooker hob.*
- *Integrated dishwasher*
- *Integrated refrigerator*
- *Washing machine (In the Homes space).*





## BAÑOS

En baños principales se dispondrán lavabos suspendidos de Krion color blanco de un seno de gran formato, modelo ONE - 1000 x 500 mm, de la marca PORCELANOSA, con sifón cromado y con mueble suspendido SPIRIT de Salgar en color Blanco brillo.

En baño secundario, se dispondrán lavabos suspendidos de Krion color blanco de un seno, modelo ONE - 610 x 500 mm, de la marca PORCELANOSA, con sifón cromado y con mueble suspendido SPIRIT de Salgar en color Blanco brillo.

Se instalarán platos de ducha de resina en baño principal y secundario, modelo Slate de la marca PORCELANOSA en color blanco de longitud según tipología de baño.

La grifería de ducha será cromada termostática, de la marca PORCELANOSA, modelo Urban, con barra de ducha deslizante y rociador de mano.

La grifería de todos los lavabos será monomando en cromo, modelo NK Concept de la marca PORCELANOSA.

El inodoro en todos los baños y aseos serán marca PORCELANOSA, modelo Acro Compact con doble descarga y asiento amortiguado.

Se incluirán espejos en todos los baños.

## BATHROOMS

*Master bathrooms will have large size 1000 x 500 mm ONE white Krion wall-mounted single washbasins by PORCELANOSA, with a chrome drain pipe and a wall-mounted SPIRIT cabinet by Salgar in gloss white.*

*Secondary bathrooms will have 610 x 500 mm ONE white Krion wall-mounted single washbasins by PORCELANOSA, with a chrome drain pipe and a wall-mounted SPIRIT cabinet by Salgar in gloss white.*

*Resin shower trays will be fitted in master and secondary bathrooms and these will be the Slate model by PORCELANOSA, in white and the length depending on bathroom type.*

*Shower taps will be chrome and thermostat-controlled and will be the Urban model by PORCELANOSA with a sliding shower bar and a secondary hand-held shower head.*

*Washbasin taps will be of the mixer type, the model being KN Concept by PORCELANOSA.*

*In all bathrooms and guest toilets, the toilet will be the Acro Compact model by PORCELANOSA with double-flush system and a slow-drop seat.*

*Mirrors are included in all bathrooms.*

## BAÑO PRINCIPAL *MASTER BATHROOM*



Lavabo suspendido de un seno  
Modelo ONE - 1000 x 500 mm de Porcelanosa  
*Single wall-mounted ONE Model - 1000 x 500 mm  
by Porcelanosa*



Grifería lavabo monomando modelo NK  
Concept de Porcelanosa  
*KN Concept Mixer type by Porcelanosa*



Mueble suspendido bajo lavabo Modelo Spirit  
de Salgar. Color blanco brillo  
*Gloss white Spirit wall-mounted cabinet by Salgar*



Inodoro a suelo adosado a pared.  
Modelo Acro Compact de Porcelanosa  
*Toilet floor-mounted against wall,  
Acro Compact model by Porcelanosa*



Plato de ducha modelo Slate  
de Porcelanosa  
*Slate model shower tray by Porcelanosa*



Grifería ducha termostática  
modelo Urban de Porcelanosa  
+ Pack de ducha  
*Thermostat-controlled Urban taps  
by Porcelanosa  
+ shower pack*

COMPLEMENTOS INCLUIDOS: Espejo, mampara. *INCLUDED ACCESSORIES: Mirror, shower screen.*

## BAÑO SECUNDARIO *SECONDARY BATHROOM*



Lavabo suspendido de un seno  
Modelo ONE - 610 x 500 mm de Porcelanosa  
*Single wall-mounted ONE Model - 610 x 500 mm  
by Porcelanosa*



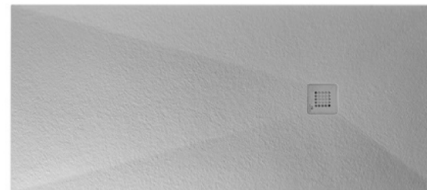
Grifería lavabo monomando modelo NK  
Concept de Porcelanosa  
*KN Concept Mixer type by Porcelanosa*



Mueble suspendido bajo lavabo Modelo Spirit  
de Salgar. Color blanco brillo  
*Gloss white Spirit wall-mounted cabinet by Salgar*



Inodoro a suelo adosado a pared.  
Modelo Acro Compact de Porcelanosa  
*Toilet floor-mounted against wall,  
Acro Compact model by Porcelanosa*



Plato de ducha modelo Slate  
de Porcelanosa  
*Slate model shower tray by Porcelanosa*



Grifería ducha termostática  
modelo Urban de Porcelanosa  
+ Pack de ducha  
*Thermostat-controlled Urban taps  
by Porcelanosa  
+ shower pack*

COMPLEMENTOS INCLUIDOS: Espejo. *INCLUDED ACCESSORIES: Mirror.*

# INSTALACIONES

---

# INSTALLATIONS





## CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE

Aeroterminia centralizada para producción de ACS y climatización mediante expansión directa.

La instalación de aire acondicionado frío calor, se realizará con distribución por conductos ocultos en falso techo y rejillas de impulsión en salón, dormitorios y cocina.

Termostato programador digital en salón.

## HEATING, AIR-CONDITIONING AND HOT WATER

*Central Aerothermal hot water production and direct expansion air conditioning.*

*There will be hot/cold air-conditioning through ducts concealed within the false ceiling with impulsion grilles in living room, bedrooms and kitchen.*

*Programmable thermostat in living room.*



## FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Las tuberías serán polietileno reticulado aislado por 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 las bajantes serán de tipo insonorizado en todo su trazado por viviendas.

Las viviendas dispondrán de llave de corte general y de corte independiente en cocina y baños.

## PLUMBING AND DRAINAGE

*Pipes will be of insulated cross-linked polythene due to its resistance to all water types, the smoothness of the inner surface and its lower heat conductivity compared to metals such as copper.*

*Drainage pipes will be of PVC and downpipes will be sound-proofed wherever they pass through apartments.*

*Apartments will have a general cut-off tap and an independent cut-off for kitchens and bathrooms.*



## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

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

Se dotará a la vivienda de Red digital de Servicios integrados (canalización) para posible instalación de TV por cable y se dispondrá de instalación receptora de televisión, analógica y digital, radio y telefonía, con tomas en salones, cocinas y dormitorios.

El grado de electrificación será elevado y la dotación de tomas eléctricas y de telecomunicaciones será superior a la definida por la normativa. Mecanismos con cargador USB integrado en salón y dormitorios. Enchufe simple en terrazas solárium y plantas bajas.

Instalación de video-portero automático a color.

Las viviendas incluirán luminarias LED empotrados en techos de pasillos/distribuidores, cocinas y baños.

Todas las terrazas contarán con aplique de pared con luminaria de Bajo Consumo de Energía (LBCEs) y enchufe.

## ELECTRICITY AND TELECOMMUNICATIONS

*Telecommunications will be installed in compliance with telecommunications regulations on communal infrastructures.*

*The apartment will have an integrated digital services network (ducting) for possible future installation of cable TV and will have analogical and digital television, radio and telephone installation with sockets in living rooms, kitchens and bedrooms.*

*The degree of electrification will be high and the number of electrical and communications sockets will be more than specified by regulations. Switches and sockets with USB charging in living room and bedrooms. Regular sockets on rooftop and lower-floor terraces.*

*Colour video answerphone system installed.*

*Apartments will have LED lighting built into corridor, hallway, kitchen and bathroom ceilings.*

*All terraces will have a wall light fitted with a low energy consumption lamp (LEC) and a wall electrical socket.*

# URBANIZACIÓN Y ZONAS COMUNES

---

## THE COMPLEX AND COMMON AREAS



Los espacios comunes han sido pensados y diseñados teniendo en cuenta el compromiso con los gastos de comunidad que generan. En este sentido se ha intentado conjugar la variedad de equipamientos, ofreciendo instalaciones de máxima calidad, con soluciones que permitan aquilatar al máximo los gastos de mantenimiento que generan.

*Common areas have been conceived and designed taking into account out the commitment to the community expenses they generate. With this in mind, we have tried to combine the variety of equipment and fittings, offering the highest quality installations, with solutions that make it possible to minimise the maintenance costs generated as far as possible.*



## ZONAS COMUNES

Los pavimentos de los portales serán de material pétreo, cerámico o de piedra artificial de formato estándar para tránsito peatonal moderado. Color a definir por la dirección facultativa.

Los portales estarán iluminados obteniendo un ambiente cálido y de prestigio.

La iluminación de las zonas comunes serán con lámparas de Bajo Consumo de Energía (LBCEs).

Se instalarán detectores de presencia con temporizador para el control de iluminación en portales, escaleras y vestíbulos de planta, permitiendo reducir el consumo eléctrico de las zonas comunes.



## ZONAS COMUNES EXTERIORES

Las zonas comunes en el interior de la urbanización cuentan con vegetación de bajo consumo hídrico y especies autóctonas con riego por goteo automático.

La dotación de equipamiento comunitario incluirá lo siguiente:

- Piscina comunitaria (adulto e infantil) con iluminación nocturna, zona verdes y área de solárium para poder disfrutar del baño y del sol.
- Gimnasio.
- Sala Comunitaria.

Además, las viviendas en planta baja contarán con un espacio privado exterior.

## COMMON AREAS

*Floors in building entrance areas will be stone, ceramic or artificial stone in a standard format for moderate pedestrian traffic. The colour is to be decided by the works management team.*

*Building entrance areas will be illuminated in such a way as to provide a warm, high-class ambience.*

*Lighting in common areas will be with low energy consumption lamps (LECs).*

*Movement detectors with timers will be installed to control the lighting in entrance areas, stairways and floor landings, making it possible to reduce consumption of electricity in common areas.*

## OUTDOOR COMMON AREAS

*Outdoor common areas within the complex will have low-water-consumption plants and indigenous species watered using a drip-watering system.*

*Community amenities will include the following:*

- *Community swimming pool (adult and children) with night lighting, green areas and a sunbathing area to enjoy the sun and a swim.*
- *Gym.*
- *Community room.*

*In addition, ground floor apartments will have a private outdoor area.*





## **GARAJES**

Las puertas de acceso a los garajes será mecanizada con mando a distancia.

El pavimento interior del garaje será de hormigón continuo pulido al cuarzo.

Instalación de Protección contra Incendios según Normativa Vigente.



## **ASCENSORES**

Se instalarán ascensores con acceso desde todas las plantas y comunicados directamente con las plantas de garaje, con puertas automáticas, detección de sobrecarga y conexión telefónica.

La cabina será accesible.

Características energético-eficientes:

Modo de espera (stand-by).

Cabina con iluminación energético-eficiente.

Grupo tractor con control de velocidad, potencia y frecuencia variable.

## **GARAGES**

*Garage access doors will be motor-driven and remote-control operated.*

*Interior flooring of the garage will have a continuous quartz-polished concrete surface.*

*Fire-fighting equipment installed in accordance with current regulations.*

## **ELEVATORS**

*Elevators with automatic doors, overload detection and telephone connection will be installed, with access from all floors and connected directly with the garage levels. The elevator will be wheelchair accessible.*

*Energy-efficiency characteristics:*

*Stand-by mode.*

*Elevator cabin with energy-efficient lighting.*

*Elevator motor with speed control and variable power and frequency*



Urbanización el Rodeo (Arroyo En medio)  
29680, Estepona  
**Bayside Homes**

T.(+34) 900 11 00 22  
info@neinorhomes.com  
neinorhomes.com

Te esperamos para resolver cualquier duda que tengas alrededor de **Bayside Homes** para asesorarte sobre el proceso de decisión y compra.

## **Bienvenido a tu nueva casa**

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.