Construimos casas pensando en personas.

El entorno

LOCALIZACIÓN

Almenara Homes se ubica en la Calle Dulcinea, Estepona, en la Costa del Sol; una nueva zona residencial de la ciudad, denominada Parque Central.

El entorno está formado por bloques de viviendas de similares características y áreas ajardinadas. En una zona relajada de la ciudad que combina a la perfección funcionalidad y tranquilidad, a un paso del mar y del centro histórico.

Se ubica a tan solo 800 metros de la playa y está rodeada de todos los servicios necesarios: centros de educación infantil, primaria y secundaria, supermercados, centro de salud, centros deportivos, áreas de ocio, etc.

La situación de la parcela ofrece la conexión inmediata a cualquier punto de la ciudad a través de la avenida Juan Carlos I o la avenida Andalucía, además de su conexión a cualquier punto de la provincia por encontrarse a tan sólo dos minutos de la autovía del Mediterráneo (A7).

SERVICIOS

Ubicada en la nueva zona residencial de la ciudad, conocida como Parque Central,cuenta con los principales servicios que ofrece la zona pudiendo destacar:

Centros educativos:
Colegio Público Santo Tomás, Colegio Público Ramón García, Instituto Monterroso, Instituto Mediterráneo, Guardería Los Pitufos.

Centros sanitarios:
Centro de Salud Estepona y Hospital Estepona Cenyt Hospital.

Centros deportivos:
Campo de Fútbol San Fernando, Estadio Municipal Francisco Muñoz Pérez.

Ocio:
Paseo marítimo Pedro Manrique, Teatro Auditorio Felipe VI, Recinto Ferial.

Supermercados: Mercadona, Carrefour Market y Lidl.

COMUNICACIONES

Almenara Homes está situada junto la Autovía del Mediterráneo A-7, con una excelente conexión a cualquier punto de la provincia y a escasos minutos del casco antiguo de la ciudad.

Autovía del Mediterráneo A7: Conecta todas las principales ciudades de la costa mediterránea desde Algeciras hasta Barcelona.

Estación Ferroviaria de Málaga: A 50 minutos, líneas de AVE y conexión con el resto de la región.

Aeropuerto de Málaga – Costa del Sol: A 45 minutos por la autovía del Mediterráneo A-7, conexiones aéreas nacionales e internacionales.

Paradas de autobús Líneas Urbanas:
Línea 1: Centro urbano.
Línea 2: Extrarradio urbano.

Conjunto residencial

Almenara Homes consta de dos bloques de viviendas con un total de 115 viviendas, garajes, trasteros y locales comerciales. Ambos edificios cuentan con planta baja y 7 alturas más sótanos y se integran en el entorno con una arquitectura moderna y contemporánea para disfrutar de este nuevo complejo.

Almenara Homes ofrece tipologías de viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios. El conjunto residencial disfruta en sus últimas plantas de unas vistas privilegiadas al mar o a la montaña.

El conjunto residencial está rodeado por amplias zonas públicas ajardinadas y está coronada por una piscina y solárium en la cubierta de cada bloque edificatorio, donde disfrutar del sol.

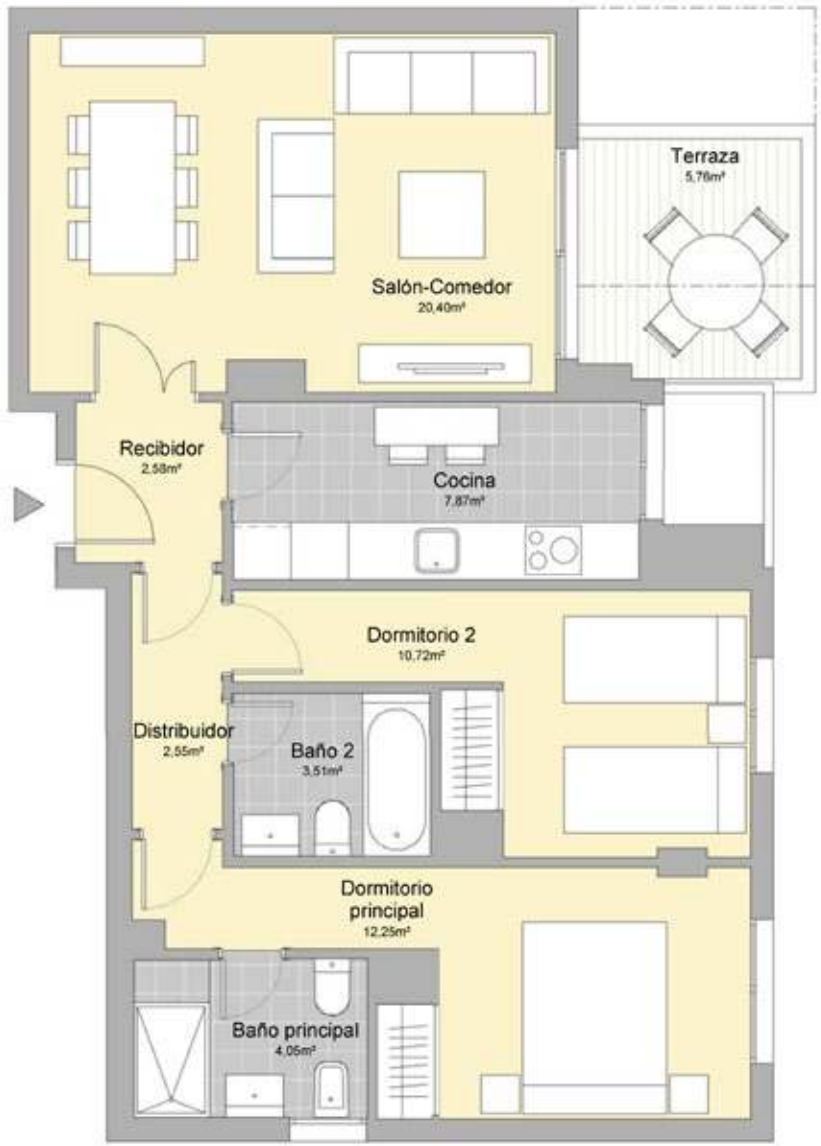
Descripción de la vivienda

Destacan los áticos con grandes terrazas y/o solárium y algunas de las primeras plantas cuentan además con con espacio exteriores y amplios patios interiores. Todas las viviendas han sido diseñadas con distribuciones y calidades para conseguir en cada estancia el máximo de espacio, funcionalidad y luminosidad.

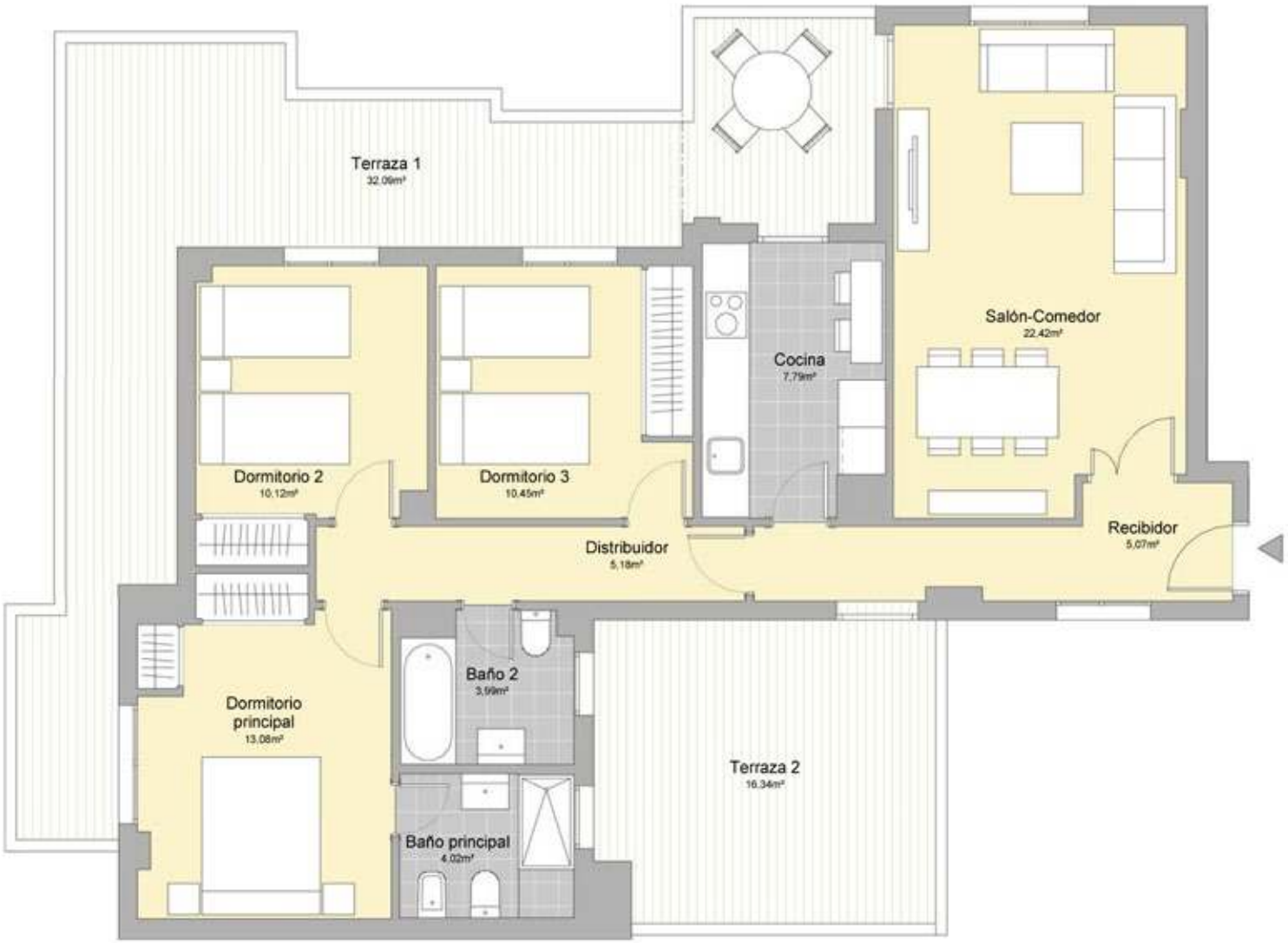
Sus inmejorables distribuciones, logran un claro carácter urbano, primando el aprovechamiento de los espacios y estancias. Las viviendas presentan amplios salones y cocinas, conectados con generosas terrazas donde recrearse y poder disfrutar de la vida en el exterior sin tener que salir de casa.

A las 115 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios se les suma 132 plazas de aparcamientos, con asignación de 1 ó 2 por vivienda, y 97 trasteros.

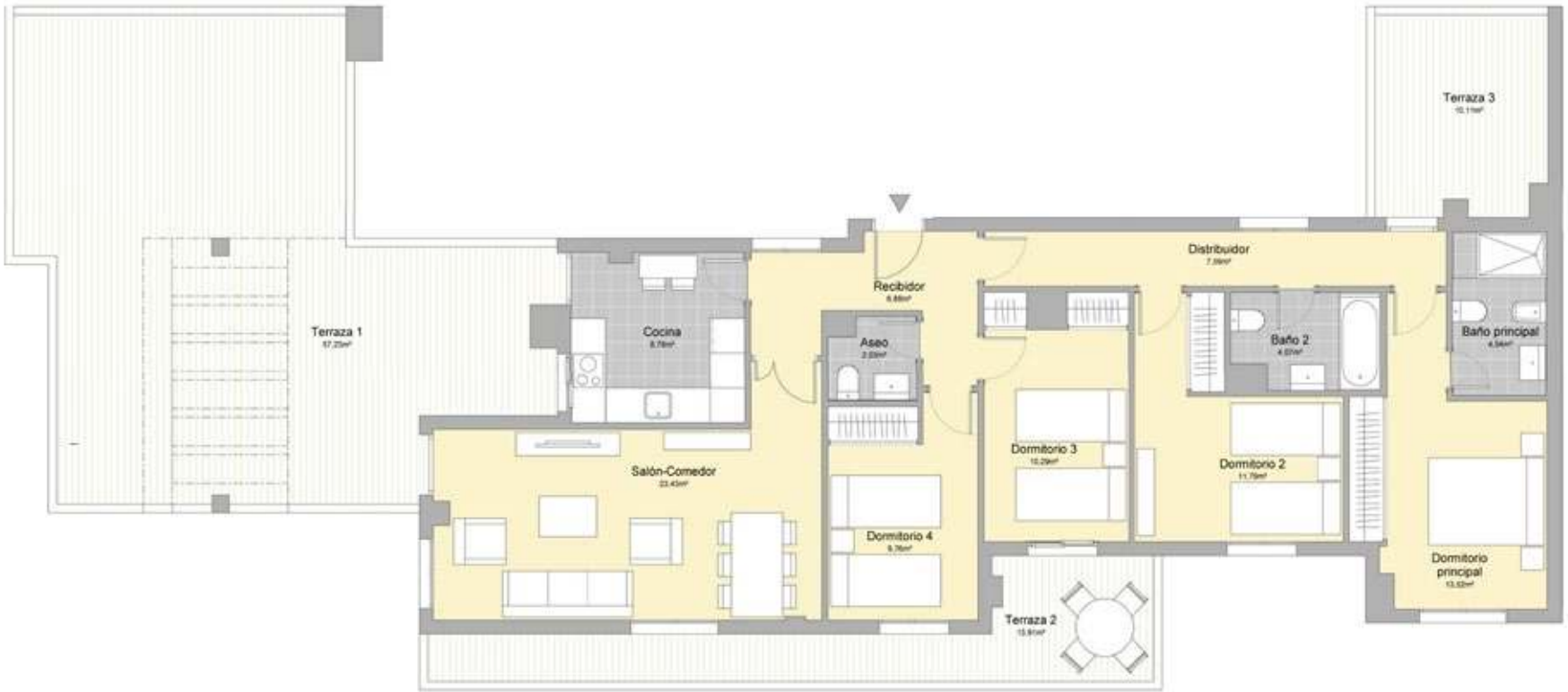
2 DORMITORIOS
VIVIENDA PORTAL B1
PLANTA SEXTA PUERTA B



3 DORMITORIOS
VIVIENDA PORTAL B2
PLANTA TERCERA PUERTA B



4 DORMITORIOS
VIVIENDA PORTAL B2
PLANTA SEXTA PUERTA B



Certificado de eficiencia
energética en trámite.

Interiores de la vivienda

Salón y dormitorios

Puertas y rodapiés

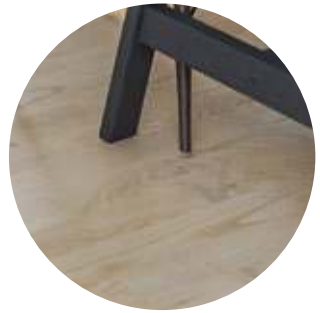
Acabado
Rechapado de Madera o lacado en Blanco
Puertas de armarios, en línea puertas de paso

Pintura

Techos
Blanco, RAL 9003

Paredes
Blanco, RAL 9003

Pavimento



Finfloor - Original
Clase 33 AC5

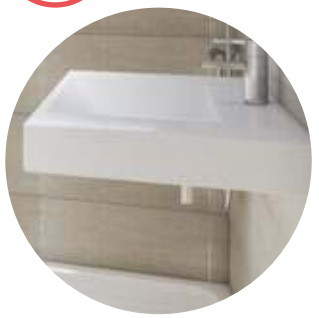
Estas opciones podrán ser sustituidas por Neinor Homes por otras de calidad equivalente

Baño principal

Cerámicos

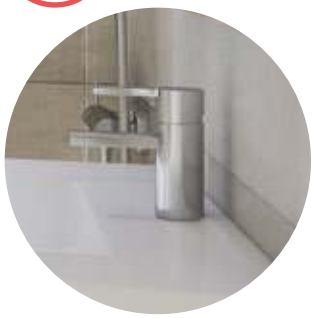
Baño principal:
PAMESA
Pasta Roja
Alicatado: Soft Marfil
Decorativo: Soft Arena
Solado: Urbana Marfil

Lavabo



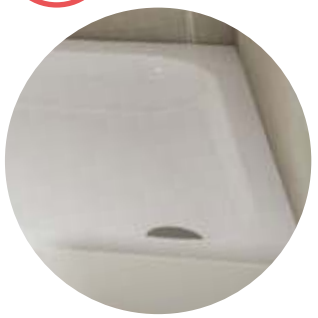
Gala
Casual suspendido con sifón cromado

Grifería de lavabo



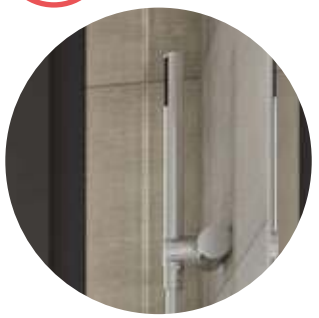
Gala
Silk con desagüe automático

Ducha / Bañera



GALA
Esfera
Plato de ducha rectangular
GALA
FEDRA
Bañera de acero rectangular

Grifería de ducha



GALA
Cosmo grifería ducha/bañera monomando

Inodoro

GALA - Smart
Inodoro de pie para tanque bajo

Estas opciones podrán ser sustituidas por Neinor Homes por otras de calidad equivalente.

Cocina

Electrodomésticos

Balay
Electrodomésticos en acero inoxidable

Fregadero

CATA
Fregadero sobre encimera.
Modelo CS1.

Grifería

TEKA
Modelo INN 995
Grifería de caño alto

Cerámicos

Saloni
Pasta Roja.
Mod. Time Gris

Estas opciones podrán ser sustituidas por Neinor Homes por otras de calidad equivalente.

Personalización

Para acabar de hacer tuya tu nueva casa, puedes personalizar distintos aspectos, entre los que destacan los siguientes:

- Carpintería de madera: 2 opciones a elegir
- Pavimento de vivienda: 2 opciones a elegir
- Pintura: 3 opciones a elegir
- Combinaciones de pavimento y alicatados de baño: 2 opciones a elegir
- Eliminación de bidé en los baños que lo hubiera
- Cambio de bañera por plato de ducha (no al contrario)
- Pavimento de cocina: 2 opciones a elegir.
- Pack de mobiliario de cocina con encimera: 3 opciones a elegir

Las opciones de personalización seleccionadas entre las ofrecidas por la promotora deberán comunicarse a ésta con anterioridad a la fecha límite que se establezca por la Dirección Facultativa en función del grado de avance de la obra; transcurrida dicha fecha sin haberse comunicado las opciones seleccionadas, la vivienda se entregará conforme al modelo estándar.

Acabados

Edificación

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La estructura se ejecutará mediante pórticos de hormigón armado y forjados de hormigón de acuerdo con las especificaciones del Código Técnico de la Edificación (CTE).

La cimentación se conforma de acuerdo con los resultados del estudio geotécnico y respetando, además, la normativa vigente y el CTE.

CUBIERTAS

Para garantizar el mejor aislamiento térmico e impermeabilidad las cubiertas plana invertida, impermeabilizada con doble tela asfáltica y aislamiento.

El acabado se realizará mediante baldosa cerámica de gres antideslizante en las zonas transitables y gravilla en zonas no transitables de instalaciones.

FACHADAS

La fachada será tipo capuchina, con aislamiento térmico por el interior evitando así los puentes térmicos y reduciendo la demanda energética de la vivienda.

CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA

La carpintería de las ventanas será de aluminio lacado con rotura de puente térmico, tipo monoblock. Serán de apertura batiente de este modo se refuerza tanto el aislamiento acústico como el térmico.

En los salones serán batientes o correderas (según proyecto), para el acceso a las terrazas, de este modo se refuerza tanto el aislamiento acústico como el térmico

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 consiguiendo un mayor ahorro energético y confort en la vivienda.

Se instalarán persianas enrollables de lamas de aluminio lacado con aislamiento inyectado, en dormitorios y salón-comedor, permitiendo un oscurecimiento total de las estancias de descanso. Color a determinar por la dirección facultativa.

Interiores

TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO

Las divisiones interiores de la vivienda se realizarán a base de tabiques de cartón-yeso fijada mediante perfilería metálica con aislamiento térmico y acústico interior de lana mineral.

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

La separación entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes se realizará mediante hoja de ladrillo macizo termo-acústico trasdosada con placas de cartón-yeso con interposición de aislamiento acústico de lana mineral aislante y acústicamente absorbente.

CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de acceso a la vivienda será de seguridad con cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje y terminación en madera noble o lacada en blanco.

Las puertas interiores presentan acabado lacado en blanco, con burlete acústico, lisas. La puerta de acceso al salón incluirá vidriera.

Los armarios modulares serán empotrados con puertas practicables acabadas lacadas en blanco. El interior estará revestido y contará con balda maletero y barra de colgar.

Los herrajes, manillas y tiradores serán cromados.

PAVIMENTOS

En cocina y baños se instalará pavimento de gres de primera calidad colocado con adhesivo hidrófugo.

En el resto de la vivienda el pavimento será laminado AC4, colocado sobre lámina de polietileno y rodapié a juego con las carpinterías interiores.

REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

Los baños, tanto principales como secundarios, irán alicatados con gres cerámico colocado con adhesivo hidrófugo en las zonas de lavabo, ducha y bañera y el resto acabado en pintura lisa en color a definir por la dirección facultativa.

Se colocará falso techo con placa de cartón - yeso en la cocina, baños y distribuidores.

Las paredes y techos del resto de la vivienda y las de la cocina irán pintadas en pintura lisa, color a definir por dirección facultativa.

COCINAS

La cocina se entregará amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad con acabado laminado.

La encimera será de formica y copete del mismo material y se instalará fregadero de acero inoxidable con grifería monomando de bajo caudal reduciendo así el consumo de agua.

El equipamiento incluido en la cocina será:

- **Campana extractora integrada y/o telescópica.**
- **Horno eléctrico y microondas de acero inoxidable en columna.**
- **Vitrocerámica.**

Instalaciones

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE

La instalación de climatización se realizará mediante bomba de calor por conductos en salón y dormitorios, con rejillas de impulsión.

Todas las viviendas tendrán termo eléctrico individual con capacidad en función del número de dormitorios. Con intercambiador de placas incorporado, para producción de agua caliente sanitaria instantánea mediante instalación de placas solares.

Se dispondrá de termostato ambiente en salón.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La Instalación de telecomunicaciones 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.

La dotación de tomas eléctricas y de telecomunicaciones será superior a la definida por la normativa.

Instalación de portero automático.

Las terrazas contarán con lámparas de Bajo Consumo de Energía (LBCEs).

Las plazas de garaje contarán con preinstalación de carga para vehículos eléctricos según normativa vigente.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Las tuberías serán 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, los desagües estarán insonorizados.

En los baños principales los aparatos sanitarios serán en color blanco.

Además, el baño principal contará con plato de ducha de gran formato. El baño secundario viene equipado con bañera.

La grifería en duchas, bañeras, lavabos y bidets será monomando de bajo caudal.

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

Los solárium dispondrán de tomas de agua.

DOMÓTICA

Todas las viviendas de la promoción contarán con una pre-instalación de Domótica.

Urbanización y zonas comunes

Los espacios comunes de **Almenara Homes** 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.

PORTALES Y ESCALERAS

Los pavimentos de los portales serán de material pétreo, cerámico o de piedra artificial, formato estándar, 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

Además, Almenara Homes cuenta con equipamiento comunitario para los vecinos.
La dotación de equipamiento comunitario incluirá lo siguiente:
Piscina comunitaria para adultos y aseos (con área de solarium para poder disfrutar del baño y del sol).

GARAJES

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

El pavimento interior del garaje es 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 adaptada.

Características energético-eficientes:

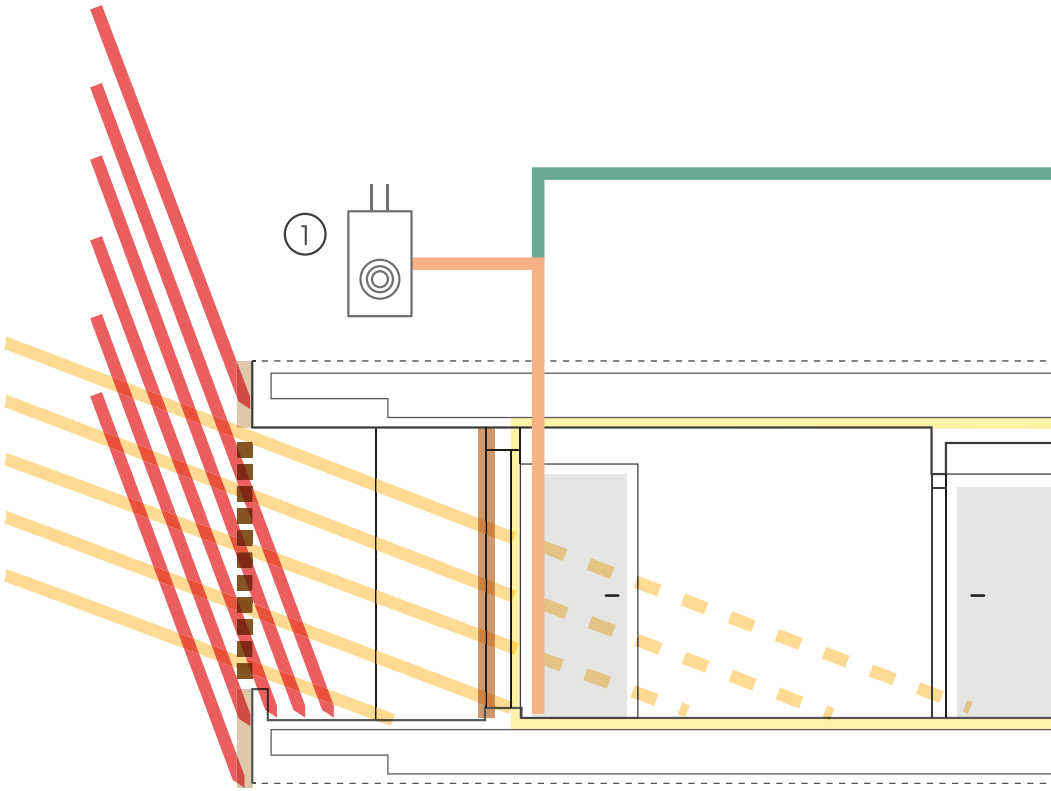
- Modo de espera (stand-by).
- Cabina con iluminación energético-eficiente.
- Grupo tractor con control de velocidad, potencia y frecuencia variable.

Sostenibilidad

Almenara Homes es una promoción sostenible desde que la pensamos y proyectamos. Esto es posible gracias al:

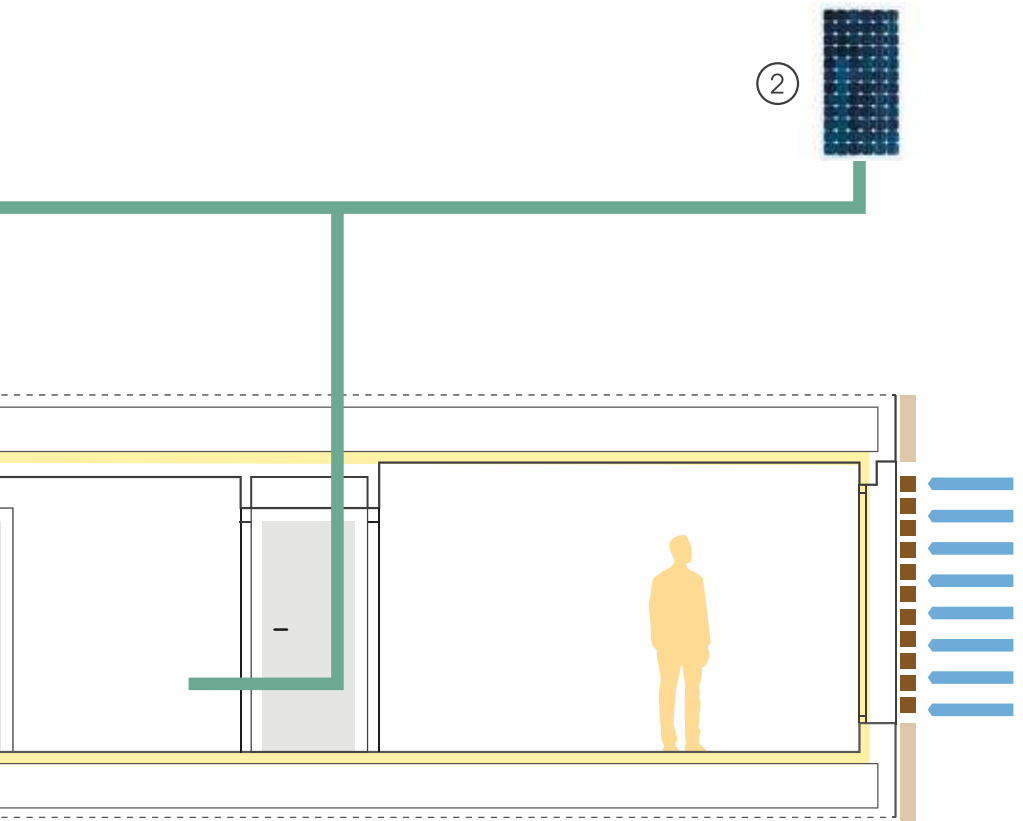
- **Empleo de sistemas pasivos,** como una orientación adecuada, cuidado en el tratamiento de la iluminación natural.

- **Uso de sistemas activos,** como producción de agua caliente sanitaria para cada vivienda mediante termo eléctrico y paneles solares. Por último, la utilización de inodoros de doble descarga y grifería de bajo caudal en cuartos de baño.



Sistemas activos

① TERMO ELÉCTRICO
② PANELES SOLARES



Sistemas pasivos

- SISTEMA DE AISLAMIENTO ENVOLVENTE
- CONTROL SOLAR
- PROTECCIÓN SOLAR SOBRECALENTAMIENTO VERANO
- PROTECCIÓN EN ORIENTACIONES SIN GANANCIA SOLAR
- TRATAMIENTO DIFERENCIADO DE HUECOS

El plantear un conjunto de viviendas sostenibles va más allá de la eficiencia energética, ya que contribuye a cuidar la salud y el bienestar de sus usuarios para lo que se han tomado las siguientes medidas:

- Correcto diseño y dimensión de las ventanas para ofrecer vistas al exterior y conseguir una correcta iluminación natural en cada estancia reduciendo el tiempo de encendido de la iluminación artificial.
- Empleo de sistema de medianerías entre viviendas termoaisladas permitiendo una mayor independencia térmica de nuestra vivienda, tanto del exterior como de los vecinos.
- Aumento del aislamiento acústico permitiendo disminuir los ruidos que pudiéramos oír de los vecinos y aislando los nuestros propios.

Proyecto en fase de pre comercialización para identificación de potenciales compradores. Licencia de obras en fase de tramitación. Los planos de cada una de las viviendas y anejos están a disposición de los compradores en las oficinas de venta. El presente documento, incluyendo las infografías, ha sido elaborado a partir del Proyecto Básico, por lo que puede sufrir modificaciones por exigencias técnicas, ajustándose en todo caso al Proyecto de Ejecución Final y a los requerimientos de las autoridades municipales. A los efectos oportunos, el Promotor hace constar expresamente que su actuación, así como la contratación de la presente promoción, se ajustará en todo momento a los requisitos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Asimismo, se hace constar que las cantidades anticipadas para la construcción de la promoción más los intereses legales correspondientes estarán avaladas por una entidad financiera pendiente de designación a partir de la fecha en la que se obtenga la correspondiente licencia de obra y se comiencen a percibir las cantidades a cuenta del precio, las cuales (incluido el importe de la reserva) se depositarán en una cuenta especial de conformidad con lo dispuesto en la citada ley. Copia del citado aval será entregado a los compradores cuando se produzca la firma del contrato privado de compraventa. El modelo del citado contrato se encuentra a disposición de los compradores para consultar las condiciones generales. Los Estatutos por los que se regirá la Comunidad de Propietarios serán aprobados a la finalización de las obras. La determinación de la participación en los elementos comunes del edificio se realizará tomando en consideración los criterios señalados en el Art. 5 de la Ley 49/1960 de 21 de julio sobre Propiedad Horizontal.

Los datos incluidos en este catálogo, incluyendo las infografías, están sujetos a posibles modificaciones, reservándose Neinor Homes la facultad de introducir aquellas que vengan motivadas por razones jurídicas, técnicas o comerciales que así lo aconsejen, o sean ordenadas por los organismos públicos competentes.

La marca y modelo concreto de cada producto se hacen constar a efectos orientativos, por lo que los productos mencionados podrán ser sustituidos por otros de calidad equivalente de concurrir las razones mencionadas anteriormente. 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.