



MEMORIA DE CALIDADES



ÍNDICE

Envolvente

Cimentación y estructura
Fachada
Aislamiento e impermeabilización
Pintura

Viviendas

Interiores
Salón-comedor
Dormitorio

Baños
Cocina

Exterior
Jardín
Terraza

Instalaciones

Fontanería
Ventilación
Climatización
Aeroterminia
Electricidad
Telecomunicaciones

Zonas Comunes

Piscina rooftop
Solárium
Hot tubs
Zona lounge
Zona barbacoa

Zona Pet friendly
Zona Fitness
Zona Byke

Jardín
Patio Central
Ascensores
Garajes y trasteros



Envolvente

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA, FACHADA, AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACIONES Y PINTURA

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Siguiendo la normativa española de construcción CTE y el Código Estructural, las excavaciones, cimentaciones y muros de sótano se realizarán de acuerdo con las recomendaciones del Estudio Geotécnico y con las especificaciones del Proyecto de Ejecución, empleando hormigón armado de resistencia y características adecuadas conforme al Código Técnico de la Edificación (CTE) y el Código Estructural.

FACHADA

Fachada en cumplimiento con aislamiento térmico-acústico. Revestimiento exterior enfoscado bicapa y pintado. En planta tercera revestimiento tipo madera.

Tabiquería interior con doble placa de yeso laminado tipo Pladur y aislamiento en zonas húmedas con placas hidrófugas.

AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACIONES

Estructura de impermeabilización en zonas ajardinadas exteriores e interiores, muros sótanos, cubiertas, terrazas de viviendas, piscinas y solarium.

En todas las cubiertas se consideran enfoscados exteriores de mortero de cemento, además bajo piscina en cubierta se contempla sistema de aislamiento acústico.

Además bajo piscina en cubierta se contempla sistema de aislamiento antivibración e impermeabilización

PINTURA

Pintura exterior acrílica en fachada y pintura plástica lisa en paredes y techos.



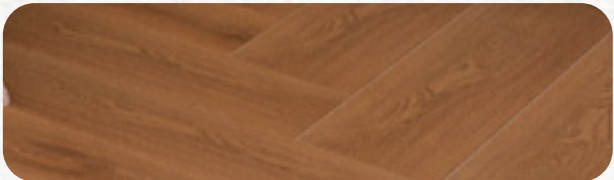
Interior vivienda

SALÓN-COMEDOR, DORMITORIO

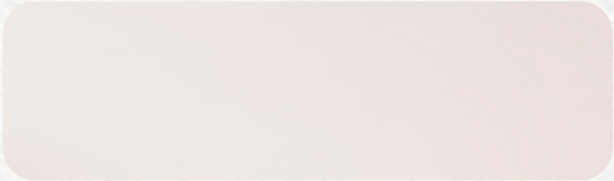
Las viviendas presentan un diseño abierto y funcional que integra salón, comedor y cocina en un único espacio, potenciando la **amplitud, la luz natural y la flexibilidad del mobiliario**.

La zona de estar se conecta con la terraza mediante carpinterías de suelo a techo, de perfilera estilizada, que refuerzan la continuidad visual y la luminosidad.

Falsos techos de yeso laminado, acabado en pintura plástica blanca en salón y dormitorios, con cortineros ocultos.



SOLADO
Pavimento gres porcelánico tipo madera con diseño de espiga.



PINTURA
Pintura plástica color blanco para cerramientos interiores.



Interior vivienda

SALÓN-COMEDOR, DORMITORIO

CARPINTERÍA VENTANAS

Carpintería de ventanas de aluminio con rotura de puente térmico color antracita.

PERSIANAS

Persianas instaladas en dormitorios y preinstalación en el salón para futura instalación según preferencia del propietario.

ARMARIOS

Armarios con puertas correderas, lacadas color blanco.



PUERTAS INTERIOR

Puerta de madera lacada color blanco con diseño de línea vertical y manilla en color negro mate



PUERTA VIVIENDA

Puerta de acceso exterior en acabado tipo madera con panelado lateral que integra numeración retroiluminada y led vertical con cerradura inteligente y mirilla panorámica.

Baños

SOLADO, REVESTIMIENTO, MOBILIARIO
DUCHA, GRIFERÍA.

Los baños se proyectan con una cuidada selección de materiales y equipamiento, combinando diseño, funcionalidad y durabilidad.



SOLADO

Pavimento gres porcelánico tipo madera con diseño de espiga.



REVESTIMIENTO

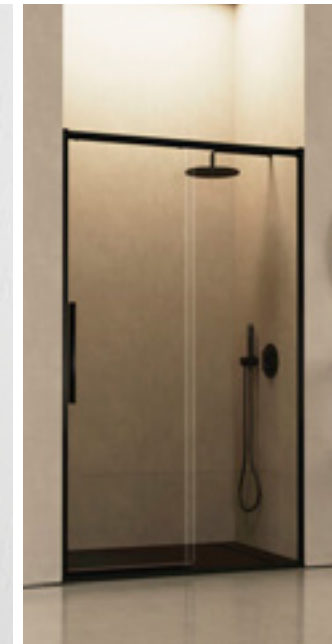
Revestimiento cerámico de alta calidad claro.



REVESTIMIENTO DUCHA

Revestimiento pasta blanca decorativo 7,5 x 30 cm colores personalizables. Instalación horizontal o vertical.

*Colores a elección



DUCHA

Sistema completo de ducha compuesto por: monomando de dos vías, ducha en falso techo, teleducha con color a elección y plato de ducha de 140 cm x 80 cm en *color a elección y desagüe oculto



*Colores para teleducha



SANITARIO

Sanitario suspendido con estanque embutido en color blanco.

*Pulsador personalizable



LAVABO

Mueble suspendido en lacado mate con elección a diferentes colores con grifería de diseño en acabado cromado o negro según elección.

Espejo con iluminación LED y sistema antivaho



Cocina

MOBILIARIO, ENCIMERA, REVESTIMIENTO, ELECTRODOMÉSTICOS.

MOBILIARIO

Se proyecta con **módulos laminados en color claro**, que aportan luminosidad y sensación de amplitud, combinados con zócalo y detalles en color oscuro que refuerzan su carácter contemporáneo. El conjunto ofrece una **amplia capacidad de almacenaje**, optimizando la funcionalidad sin sobrecargar visualmente el espacio.

ENCIMERA

La encimera se ejecuta en **material porcelánico**, seleccionado por su alta resistencia, durabilidad y excelente comportamiento frente al uso diario.

REVESTIMIENTOS

El frente de cocina se reviste en **Porcelánico en tonos blancos y claros**. El frente de cocina se reviste con el mismo material de la encimera (tonos blancos o claros).



ELECTRODOMÉSTICOS

La dotación de electrodomésticos será de la marca Electrolux, Balay o similar.

- refrigerador panelado
- lavavajillas panelado
- horno
- placa de cocción
- lavadora-secadora



ELECTRODOMÉSTICOS

La placa de cocción será de tres zonas de cocción para viviendas de dos dormitorios y de dos zonas de cocción en viviendas de un dormitorio para una mayor optimización de la superficie de encimera.

EXTRACCIÓN

La cocina se completa con campana de extracción integrada en mueble superior sobre encimera.

Exterior viviendas

TERRAZAS

GARDEN SUITE, GARDEN VILLA, SIGNATURE HOMES, PENTHOUSES

CARPINTERÍAS

Gracias a las **amplias carpinterías acristaladas de suelo a techo**, se genera una transición fluida que potencia la entrada de luz natural y amplía la percepción espacial de la vivienda.

PAVIMENTO EXTERIOR

El pavimento exterior se selecciona por su alta durabilidad y seguridad, con **acabado antideslizante clase 3**, garantizando un óptimo comportamiento frente a la humedad y al uso continuado.

BARANDILLAS Y SEGURIDAD

Se contempla dos tipos de barandillas según diseño arquitectónico:

- Barandillas de pletina metálicas en terrazas y pasillos de patio central.
- Barandillas de vidrio en terrazas esquina de vivienda P03 y solarium.

TERRAZAS EN ESQUINA P03

En las terrazas en esquina P03, la solución se resuelve mediante **barandilla de vidrio**, maximizando las vistas y la transparencia, y elevando la sensación de amplitud y exclusividad.

TERRAZAS EN PLANTA TERCERA

Las viviendas situadas en planta tercera destacan por disponer de una terraza continua que da servicio tanto a la zona de estar como al dormitorio, configurando un espacio versátil para el ocio y el disfrute al aire libre durante todo el año.

QUIEBRAVISTAS HORIZONTALES

Entre terrazas se disponen **quiebravistas horizontales** ejecutados mediante perfiles cuadrados con terminación tipo madera. Esta solución genera un filtro elegante que limita las vistas directas, manteniendo al mismo tiempo la entrada de luz natural y reforzando el carácter del residencial.

QUIEBRAVISTAS EN TERRAZAS ESQUINA P03

En las terrazas en esquina de la planta tercera, los quiebravistas decorativos se ejecutan con **perfiles tipo madera**. Pérgola decorativa con terminación tipo madera en terrazas esquina de viviendas en P03.



Exterior viviendas

Garden suites | Garden Villas

JARDÍN, PISCINA, JACUZZI

Las viviendas de planta baja se conciben como auténticas “**villas urbanas**”, integrando interior y jardín en un único concepto residencial.

JARDÍN PRIVATIVO

El jardín se diseña como una estancia adicional al aire libre, **combinando una zona pavimentada destinada a comedor exterior con un área ajardinada** que aporta frescura y privacidad.

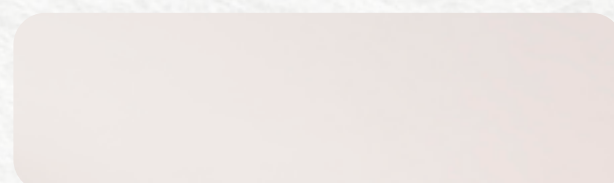
PISCINA PRIVADA- JACUZZI

Las viviendas de dos dormitorios en planta baja incorporan una **piscina privada de 4,00 m x 2,50 m**, integrada de forma armónica en el jardín. Además en todas las viviendas se contempla la preinstalación de jacuzzi.



PAVIMENTO

Pavimento gres porcelánico antideslizante



PINTURA

Pintura plástica color blanco para cerramientos interiores.



Instalaciones

FONTANERÍA, VENTILACIÓN, CLIMATIZACIÓN, AEROTERMIA, ELECTRICIDAD, TELECOMUNICACIONES



FONTANERÍA

Redes generales de alimentación mediante tubería conforme al CTE y la norma aplicable



VENTILACIÓN

Ventilación de vivienda mediante un sistema de Simple Flujo autorregulable cumpliendo los caudales exigidos por el CTE.



CLIMATIZACIÓN

Sistema de climatización de expansión directa frío/calor con temperatura regulable por vivienda. Las unidades exteriores de viviendas garden suites se ubican en patios privativos, en el resto de las viviendas se ubican en cubierta.



AEROTERMIA

La producción de agua caliente sanitaria (ACS) se realizará mediante un sistema de aeroterminia individualizada por vivienda, con Bomba de Calor. Ubicada en mueble de cocina.



ELECTRICIDAD

Instalación conforme al Reglamento de Baja Tensión, con circuitos independientes para mayor seguridad y eficiencia. Mecanismos modernos en gris antracita, tomas exteriores para intemperie y sistema fotovoltaico en cubierta para autoconsumo colectivo o vertido a red.



TELECOMUNICACIONES

Red Ethernet con tomas RJ45 en dormitorio y salón; Tomas de TV en todos los dormitorios y salón; Antena colectiva y parabólica digital.

Conexión de fibra óptica en todas las viviendas. Videoportero electrónico con monitor.





Amenities

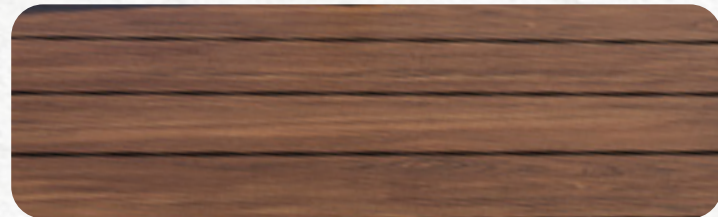
DECK EXTERIOR, BARANDILLAS VISTAS

DECK EXTERIOR

La superficie se resuelve mediante deck en PVC tipo madera en color claro, material especialmente indicado para exteriores por su resistencia a la humedad, al desgaste y a la radiación solar, manteniendo sus prestaciones y apariencia a lo largo del tiempo.

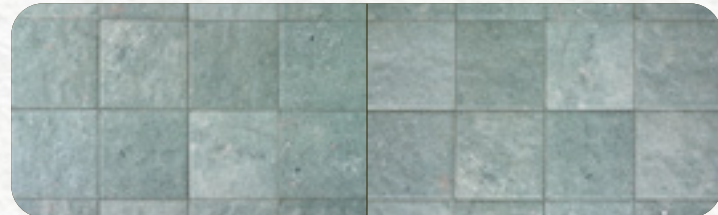
BARANDILLAS Y VISTAS

La barandilla perimetral de vidrio maximiza la transparencia y las vistas panorámicas, garantizando simultáneamente la seguridad. Esta solución favorece la continuidad visual y refuerza la sensación de amplitud y exclusividad del espacio.



SOLADO

Pavimento DECK de alta resistencia con acabado madera.



SOLADO PISCINA

Pavimento 15 x 15 de alta resistencia



Amenities

PISCINA, HOT TUBS, ZONA LOUNGE,
ZONA BARBACOA, ZONA MASAJE



PISCINA

Piscina de 12 mtrs para adultos ubicada en el solárium, con vistas abiertas al entorno y al mar. Cuenta con zona perimetral de descanso con deck tipo madera.



HOT TUBS

Dos jacuzzis con capacidad para 4-5 personas cada uno y diámetro aproximado de 1,80 m, concebidos como espacios de relajación y bienestar, integrados en la estética contemporánea del conjunto.



ZONA LOUNGE

Área de descanso al aire libre con capacidad para 8 personas, organizada en torno a una mesa baja central y amplios asientos, ideal para reuniones en un ambiente elegante y acogedor.



ZONAS DE BARBACOA

Dos espacios de ocio equipados con parrilla y fregadero, además de zona de comedor exterior y estar, pensados para encuentros sociales con total comodidad.



ZONA DE MASAJE

Espacio exclusivo para dos personas, diseñado para ofrecer una experiencia íntima de relajación dentro de las áreas comunes.

Amenities

PETCARE, FITNESS, BIKE STATION,
ZONAS AJARDINADAS



ZONA PET FRIENDLY

Espacio especialmente acondicionado para mascotas, con área de juego delimitada y pavimento drenante, elementos lúdicos para actividad y socialización, bebedero específico y mueble auxiliar para su higiene tras el paseo o el uso del recinto.



ZONA FITNESS EXTERIOR

Gimnasio al aire libre equipado para entrenamiento funcional y de fuerza, con barras, estaciones de calistenia y equipamiento complementario. Pavimento continuo de caucho que aporta amortiguación, seguridad y resistencia a la intemperie.



BIKE STATION

Área con monoposte "Byke Station Tools" para reparación y mantenimiento básico de bicicletas, con herramientas integradas y diseño robusto para exterior, fomentando la movilidad sostenible.



ZONAS AJARDINADAS

Espacios verdes diseñados con criterios paisajísticos, combinando arbolado y vegetación ornamental para aportar sombra y frescura. Disponen de sistema de riego automático para optimizar el consumo de agua y garantizar su buen estado durante todo el año.





Áreas comunes

VEGETACIÓN, DISEÑO, ILUMINACIÓN

Patio interior ajardinado concebido como el corazón del edificio y elemento vertebrador de los recorridos, generando un espacio central natural y acogedor.



PATIO CENTRAL

Especies mediterráneas y tropicales dispuestas en jardineras perimetrales y centrales de gran formato, que aportan frescura, privacidad y un microclima interior que mejora la calidad ambiental.



DISEÑO

Integración de naturaleza, materiales y luz natural para reforzar la conexión con el entorno y potenciar la sensación de bienestar, confort y calidad residencial.



ILUMINACIÓN

Iluminación LED integrada que realza la vegetación por la noche, falso techo con lamas lineales que aporta textura contemporánea y pavimento de gres porcelánico color antracita, resistente y de fácil mantenimiento, que contrasta con el verde y refuerza una estética moderna y atemporal.



ASCENSOR

Elevador panorámico acristalado con vistas al patio interior ajardinado, que combina funcionalidad y diseño. Con capacidad para 8 personas, ofrece un recorrido luminoso y visualmente integrado con el edificio.



Áreas comunes

GARAJE, ASCENSOR, VEHICULOS ELÉCTRICOS, TRASTEROS

Portón automático en acceso a sotano 02 apertura de dos hojas abatibles y en acceso a sotano 01 apertura de una hoja corredera.

GARAJE

Garaje subterráneo con una plaza de aparcamiento por vivienda, con acceso directo desde el edificio. Dispone de calles de circulación amplias, señalización clara y pavimento continuo de alta resistencia para facilitar maniobras y seguridad.

PREINSTALACIÓN PARA VEHICULOS ELÉCTRICOS

Preinstalación del 100% para carga de vehículos eléctricos, permitiendo la futura instalación de un punto de recarga individual y favoreciendo la movilidad sostenible.

TRASTEROS

Cada vivienda considera un trastero independiente, aportando espacio adicional de almacenamiento y mayor funcionalidad al conjunto residencial.



LO QUE IMPORTA ES LA VIDA QUE SE VIVE DENTRO
- ALVAR AALTO



INFO@YKINES.COM



AVENIDA PALMA DE MALLORCA, 42
TORREMOLINOS



+34 674 895 231

PROMUEVE:



COMERCIALIZA:



ARQUITECTURA:

