



YKINES

TORREMOLINOS URBAN HOMES

MEMORIA DE CALIDADES



ÍNDICE

Envolvente

Cimentación y estructura
Fachada
Aislamiento e impermeabilizaciones
Pintura

Viviendas

Interiores
Salón-comedor
Dormitorio

Baños
Cocina

Exterior
Jardín
Terraza

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

Instalaciones

Fontanería
Ventilación
Climatización
Aerotermia
Electricidad
Telecomunicaciones



Envolvente

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA, FACHADA, AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACIONES Y PINTURA

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Siguiendo la normativa española de construcción CTE y EHE, 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 normativa EHE.

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.

PINTURA

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

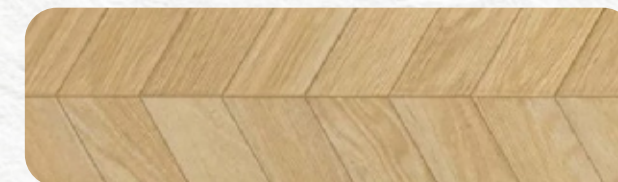


Interior vivienda

SALÓN-COMEDOR, DORMITORIO

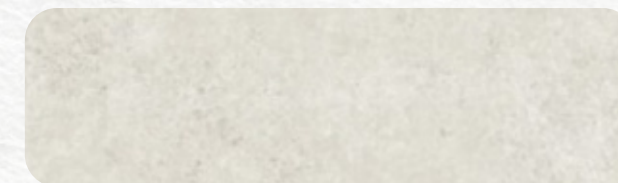
Las viviendas presentan un diseño abierto y funcional que integra salón, comedor y cocina en un único espacio, potenciando la **amplitud, la luz natural y la flexibilidad del mobiliario**.

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.



SOLADO

Pavimento gres porcelánico tipo madera con diseño de espiga.



PINTURA

Pintura plástica Bianco (FALTA INFORMACIÓN)



Interior vivienda

SALÓN-COMEDOR, DORMITORIO

CARPINTERÍA VENTANAS

Aluminio lacado o PVC con rotura de puente térmico, que mejora la eficiencia energética y el confort interior durante todo el año.

Doble vidrio tipo Climalit o similar, con tratamiento bajo emisivo y control solar para reducir pérdidas de calor en invierno, limitar el sobrecalentamiento en verano y mejorar el aislamiento acústico.

CARPINTERÍA PERSIANAS

Persianas de aluminio motorizadas en dormitorios para mayor comodidad, control de luz y privacidad. Preinstalación en el salón para su posible incorporación futura según preferencia del propietario.

ARMARIOS

Armarios empotrados que optimizan el espacio con barras para colgar, cajoneras y baldas según diseño del proyecto.



PUERTAS INTERIOR

Acabado en lacado blanco con herrajes y manillas en negro mate.



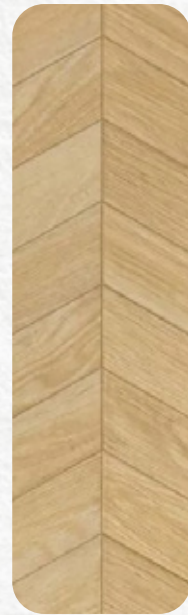
PUERTA VIVIENDA

Acabado en madera natural.
-Mirilla panorámica.
-Cerradura inteligente.
-Numeración retroiluminada.

Baños

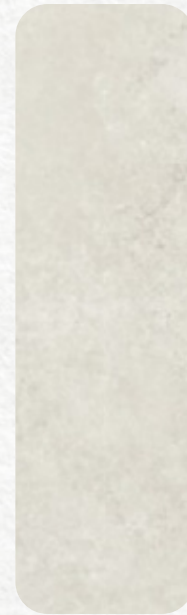
SOLADO, REVESTIMIENTO, MOBILIARIO
DUCHA, GRIFERÍA Y ACCESORIOS

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 blanco.



REVESTIMIENTO DUCHA

Revestimiento cerámico de alta calidad beige



SANITARIO

Sanitario color blanco suspendido con estanque embutido,



DUCHA

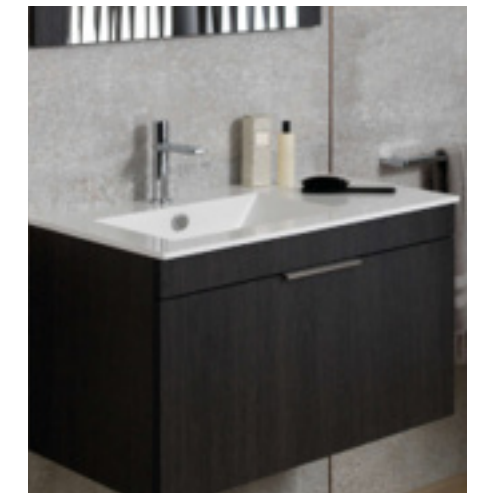
Ducha se completa con kit de grifo, ducha a falso techo y teléfono a muro cromado

-Mampara de cristal transparente
-Iluminación LED y sistema antivaho



GRIFERÍA

Lavabo monomando Cromado



LAVABO

Seno color blanco con mueble suspendido

FALTA BUENA FOTO



Cocina

MOBILIARIO, ENCIMERA, REVESTIMIENTO,
ELECTRODOMÉSTICOS Y ACCESORIOS.

MOBILIARIO

Se proyecta con **módulos laminados en color blanco**, que aportan luminosidad y sensación de amplitud, combinados con zócalo y detalles en color negro 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 acabado tipo madera**, aportando continuidad con el pavimento interior en diseño de espiga, integrando texturas naturales y reforzando la coherencia material de la vivienda.

ELECTRODOMÉSTICOS

La dotación de electrodomésticos incluirá:

- Refrigerador panelado
- Lavavajillas panelado
- Horno integrado
- Placa de cocción

NECESITAMOS FOTOS

La placa será de tres zonas en viviendas de dos dormitorios y de dos zonas en viviendas de un dormitorio, adaptándose a la tipología de cada vivienda.

EXTRACCIÓN

La cocina se completa con campana de extracción integrada en encimera, aportando limpieza visual al conjunto y reforzando el diseño minimalista del espacio.

Exterior viviendas

TERRAZAS

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

Las barandillas de **cerrajería metálica con diseño de pletinas verticales** aportan un lenguaje arquitectónico moderno, combinando seguridad estructural con ligereza visual. Su diseño lineal y estilizado refuerza la estética contemporánea de la fachada, manteniendo la privacidad sin comprometer la luminosidad.

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 VERTICALES ESTÁNDAR

La separación vertical entre terrazas se resuelve mediante **mamparas de vidrio opaco** con fijaciones a suelo y techo, proporcionando una delimitación eficaz sin sensación de pesadez visual. El vidrio permite el paso de la luz, garantizando simultáneamente la privacidad entre viviendas.

QUIEBRAVISTAS EN TERRAZAS ESQUINA P03

En las terrazas en esquina de la planta tercera, los quiebravistas verticales se ejecutan con **perfiles cuadrados en terminación tipo madera**, reforzando la estética arquitectónica de fachada y aportando un elemento distintivo a estas tipologías.



Garden suites | Garden Villas

JARDÍN, PISCINA, JACUZZI

VIVIENDAS

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 – VIVIENDAS DE 2 SUITES

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. Su diseño contemporáneo, con revestimiento interior en tonos claros, la convierte en un elemento protagonista del espacio exterior.

PREINSTALACIÓN DE JACUZZI

VIVIENDAS DE 1 SUITE

En las viviendas de un dormitorio se contempla la **preinstalación de jacuzzi**, permitiendo al propietario incorporar este equipamiento de bienestar con total garantía técnica.

NO TENEMOS INFO DE LAS TERRAZAS DE LOS ATICOS



PAVIMENTO
Gres Porcelánico
antideslizante

Instalaciones

FONTANERÍA, VENTILACIÓN, CLIMATIZACIÓN, AEROTERMIA, ELECTRICIDAD, TELECOMUNICACIONES



FONTANERÍA

Redes generales de alimentación mediante tubería de polietileno de alta densidad PE-100, PN-16.

Llaves de corte tipo ocultas para el interior de cuartos húmedos de vivienda, con dotación de grifo mural con conexión rápida a manguera en terrazas y zonas ajardinadas.



VENTILACIÓN

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



CLIMATIZACIÓN

Sistema de climatización de expansión directa frío/calor, con una unidad exterior por vivienda ubicada en la cubierta del edificio y una unidad interior.

*En viviendas de 2 dormitorios, sistema de zonificación y termostatos individualizados para cada estancia.



AEROTERMIA

La producción de agua caliente sanitaria (ACS) se realizará mediante un sistema de aerotermia individualizada por vivienda, con Bomba de Calor.



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 dormitorios, salón y cocina; Tomas de TV en todos los dormitorios, salón y cocina; Antena colectiva y parabólica digital;

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





Amenities

ORGANIZACIÓN Y PAVIMENTO, DECK EXTERIOR, BARANDILLAS VISTAS

ORGANIZACIÓN Y PAVIMENTO

El área se dispone sobre un pavimento de alta resistencia, diseñado específicamente para uso exterior. El acabado tipo madera aporta calidez estética y un excelente comportamiento frente a la intemperie, combinando durabilidad con confort visual.

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.



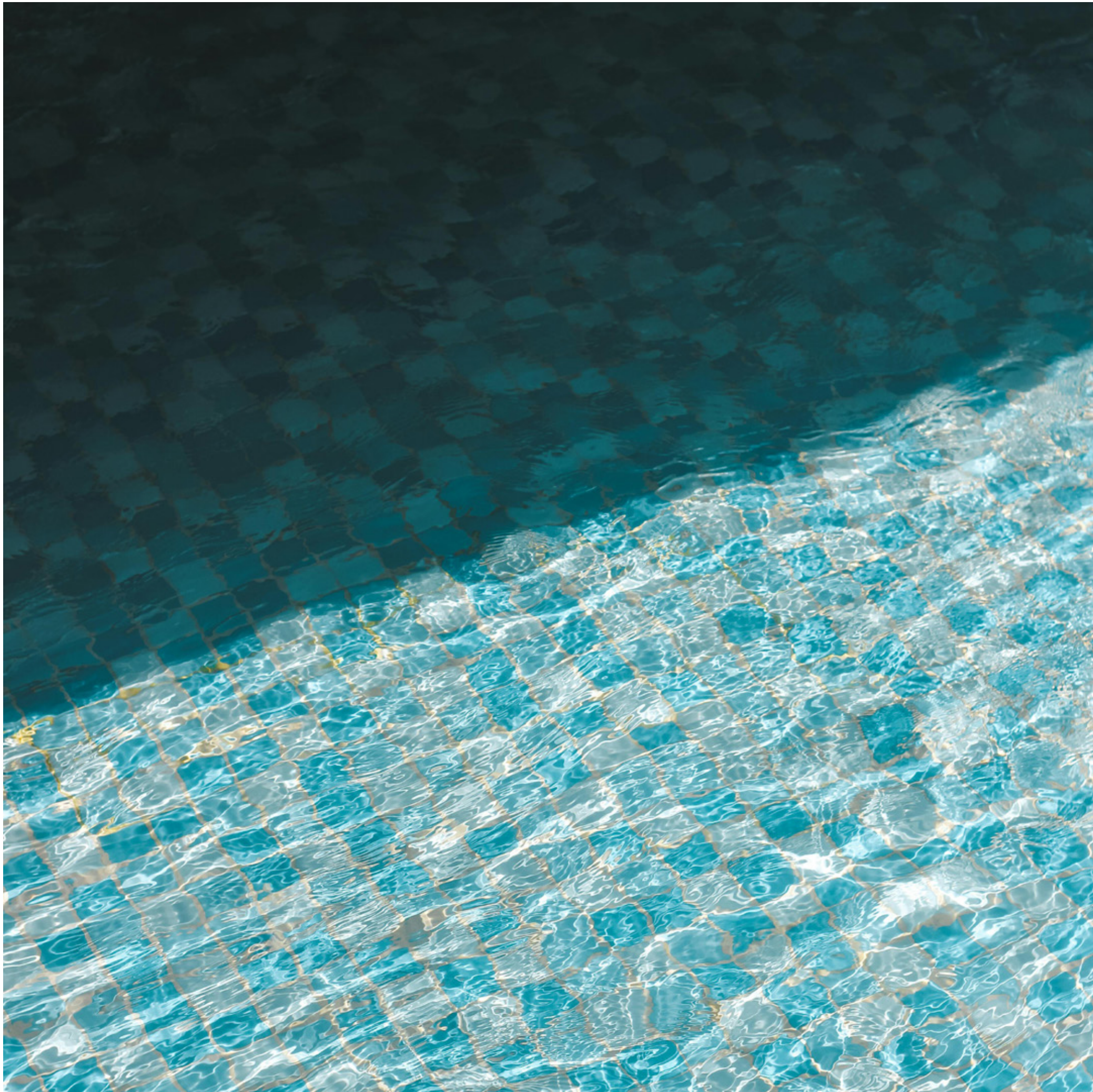
SOLADO

Pavimento de alta resistencia con acabado madera.



NECESITAMOS FOTO

DECK INTERIOR
Deck en PVC tipo madera claro.



Amenities

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



PISCINA

Piscina para adultos ubicada en el solárium, con vistas abiertas al entorno y al mar. De formato longitudinal (aprox. 12,70 x 2,80 m), está pensada para baño relajado y nado ligero. Revestida en gres porcelánico de alta calidad e integrada con el pavimento tipo madera, cuenta con zona perimetral de descanso.



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, fregadero y frigorífico, 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.



Áreas comunes

GARAJE, ASCENSOR, VEHICULOS ELÉCTRICOS, TRASTEROS

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

Todas las plazas cuentan con preinstalación para carga de vehículos eléctricos, permitiendo la futura instalación de un punto de recarga individual y favoreciendo la movilidad sostenible.

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.

TRASTEROS

Cada vivienda incluye 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, 43
TORREMOLINOS



ALEJANDRO MARTÍN
+34 674 895 231



Promueve:



Comercializa: