

- 2. Fachada**
- 3. Cubierta**
- 4. Estructura y cimentación**
- 5. Albañilería, solados y alicatados.**
- 6. Ventilación**
- 7. Fontanería y saneamiento**
- 8. Calefacción/climatización**
- 9. Electricidad y telecomunicaciones**
- 10. Domótica.**
- 11. Espacios interiores**
- 12. Espacios exteriores**
- 13. Garaje comunitario**
- 14. Trasteros**
- 15. Zonas comunes**
- 16. Definiciones técnicas de los acabados de Porcelanosa.**



2. Fachada

Fachada exterior. Sistema industrializado de PORCELANOSA Butech con baldosa cerámica (60x120 cm).

*Paneles multicapa con estructura metálica, aislamiento de lana mineral (9 cm), lámina impermeable y placa de cartón-yeso.

*Fijación de cerámica con grapa oculta y adhesivo de poliuretano.

*Juntas de neopreno (22 mm) y entre baldosas (10 mm).

Premarcos y carpintería exterior. Los premarcos metálicos van incluidos en los módulos de fachada y la carpintería de aluminio TECHNAL FY75 de hojas abatibles con rotura de puente térmico de altas prestaciones permite:

*Aislamiento acústico máximo hasta 48 dB (Rw). ¿Qué significa realmente 48 dB? 48 dB es un nivel muy alto para vivienda colectiva premium (por comparación una calle con poco tráfico emite 55 dB). La carpintería permite obtener un ruido acústico de 48 dB, casi de silencio para el habitante.

*Seguridad hasta clase RC5. RC significa “Resistance Class” (clase de resistencia). La RC5 implica, vidrio laminado de seguridad multicapa (tipo P7B o superior), herrajes perimetrales reforzados, cerraderos anti-apalancamiento masivos, refuerzos estructurales en perfiles, tornillería anti-extracción. Gama premium.

*Aislamiento térmico correspondiente a un $U_w \approx 0,79$ en vivienda, que es el valor que nos otorga la carpintería: alta eficiencia energética. La carpintería lleva un cuádruple vidrio, con triple vidrio obtenemos un ahorro térmico de un 65 % aprox. respecto de una carpintería estándar. Esto mejora el confort interior, reducción de condensaciones, eficiencia aerotermia + suelo radiante, cumplimiento CTE HE0 / HE1 con margen. (CTE = Código técnico edificación en España).

*Clase A4 en permeabilidad al aire. Clasificación europea (UNE-EN 12207) de 0 a 4, tiene clase 4, muy alta estanqueidad y alta eficiencia / Passivhaus / gama premium.

*Clase E-1500 en estanqueidad al agua. Clasificación europea (UNE-EN 12208) E1500, >900 Pa; Alta gama técnica. El más alto nivel de estanqueidad según criterios técnico (las clases se expresan como E + presión en Pa).



*Clase VC5 en resistencia al viento.

La clase VC5 corresponde a la clasificación de resistencia al viento de carpinterías exteriores según la norma UNE-EN 12210 (ensayo según EN 1026) siendo uno de los niveles más altos utilizados en vivienda colectiva de calidad.

Una carpintería VC5 significa muy buena rigidez estructural, adecuada para fachadas altas o expuestas, correcta para zonas costeras con viento, y compatible con carpintería de gama muy alta. Este índice de resistencia equivale a resistir velocidades de viento de hasta 205 km/h en la ubicación actual del edificio.

En la zona se ha llegado a tener puntualmente velocidades de hasta 100 km/h. Lo que demuestra que no vale cualquier carpintería, y por ello nos preocupamos en dar lo mejor para el cliente primando siempre la seguridad y la calidad.

Vidrios. Doble acristalamiento de muy alta calidad compuesto por un acristalamiento de la marca registrada CLIMALIT (Grupo Saint Gobaint) compuesto por los siguientes paneles de vidrio:

Planiclear (4 mm) recocido + PVB estándar (0,38 mm) + Planiclear (4 mm) recocido + Planitherm XM + Argon (16 mm) + Planiclear (6 mm) templado. El doble acristalamiento es de alta prestación térmica con hoja interior laminada bajo emisiva y hoja exterior templada. Características:

*Baja emisión (alta eficiencia energética).

*Aislamiento acústico superior.

*Seguridad elevada (vidrios laminares antivandálicos).

*Espesor total

Persianas. Persianas motorizadas de aluminio de 45 mm, integradas en sistema domótico rellenas de poliuretano aislante (densidad 140 kg/m³) para mayor aislamiento térmico y acústico.

Transmitancia térmica del conjunto fachada / carpintería / vidrio / persianas vs. estándar Passivhaus:

$U = 0,23 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$ (muy superior a los estándares locales: $0,48 - 0,55 \text{ W/m}^2\cdot\text{K}$). Ello significa que está muy cerca del estándar Passivhaus, lo que permite ahorrar hasta un 90,00% en climatización; confort térmico y acústico excepcional; alta eficiencia energética y baja huella de carbono.

3. Cubierta

Incorporan aislamiento térmico y lámina impermeabilizante garantizando estanqueidad total frente a filtraciones y humedades y contribuyendo a lograr un edificio de alta eficiencia energética.

4. Estructura y cimentación

Estructura de hormigón armado, conforme al Código Técnico de la Edificación.

Forjados y losas reforzadas para permitir la instalación opcional de piscinas acristaladas o jacuzzis de gran tamaño.

Cimentación adaptada a las condiciones del terreno según el Estudio Geotécnico.



5. Albañilería, solados y alicatados.

Tabiquería y aislamientos. Tabiquería seca que facilita instalaciones, mejora el aislamiento térmico y acústico y evita puentes acústicos.

División entre viviendas con núcleo reforzado y estructura metálica con aislamiento según el Código Técnico.

Solado. Pavimento de la serie Manhattan de PORCELANOSA Prestige (gama más alta del grupo), en baldosas de 120 x 29,3 x 10 mm rectificadas en toda la vivienda (3 modelos a elegir). En baño principal el solado entra incluso en el espacio de ducha con acabado antideslizante. Igualmente se encontrará este acabado en terrazas exteriores.

6. Ventilación

Sistema de ventilación conforme al Código Técnico de la Edificación.

Ventilación mecánica controlada de simple flujo con aporte de aire exterior. No es necesario abrir ventanas para ventilar → mayor ahorro energético y menor entrada de ruido.

Habitaciones equipadas con ventiladores de techo.

7. Fontanería y saneamiento.

Llave de corte general y llaves independientes en cada cuarto húmedo.

Tomas de agua para sanitarios, cocina y electrodomésticos.

Agua caliente mediante sistema de aerotermia centralizada de alta eficiencia energética.

Conexión de aparatos sanitarios a red de saneamiento con bajantes de PVC.

8. Calefacción/climatización

*Climatización por conductos con bomba de frío y calor desde la central de aerotermia situada en armarios individuales en la parte trasera de las viviendas, para evitar ruidos en el interior.

*Termostatos digitales en todas las estancias.

*Suelo radiante por manta térmica eléctrica en toda la vivienda excepto baños, donde están previstos radiadores toalleros de pared.

9. Electricidad y telecomunicaciones

*Tomas eléctricas y de telecomunicaciones según normativa.

*Tomas de teléfono y TV/FM en salón, cocina y dormitorios.

*Toma de corriente en terraza y banda ancha en salón y dormitorio principal.



- *Iluminación LED en vivienda y zonas comunes.
- *Rodapié iluminado con LED (PORCELANOSA) y sensor de movimiento en entrada de vivienda y pasillos (opcionalmente se puede poner en habitaciones) con potenciómetro de intensidad incluido.
- *Puntos de luz empotrados LED en vestíbulo, distribuidores, baños y cocina.
- *Iluminación exterior con apliques o luminarias LED.
- *Videoportero conectado al acceso principal y al portal.

La vivienda cuenta con un sistema Wi-Fi integral de alta cobertura, diseñado para garantizar una conectividad estable, segura y uniforme en todas las estancias, incluyendo terrazas y zonas interiores.

Sistema Fotovoltaico y Energía de Apoyo anticorte de suministro eléctrico

- *El edificio contará con una instalación fotovoltaica de última generación, compuesta por placas solares de alto rendimiento ubicadas en la cubierta, destinadas a alimentar las zonas comunes del conjunto residencial.
- *El sistema proporcionará energía limpia y sostenible para la iluminación exterior e interior de zonas comunes, equipos de bombeo y apoyo al funcionamiento de los ascensores, reduciendo así el consumo energético general del edificio y su huella de carbono.
- *Además, la promoción dispondrá de un grupo electrógeno de respaldo, que garantiza el suministro energético ininterrumpido en caso de corte o fallo de la red eléctrica, asegurando el correcto funcionamiento de los servicios esenciales del edificio durante 4 días.

Esta combinación de energía solar y sistema de apoyo refuerza el compromiso del proyecto con la eficiencia energética, la sostenibilidad y la seguridad de los residentes.

10. Domótica.

Sistema domótico para control y automatización del hogar (DOME, Grupo GIBELLER). Funciones principales:

- *Encendido y apagado de iluminación de parte de la vivienda (automático o remoto).
- *Regulación de temperatura con termostatos inteligentes.
- *Automatización de persianas o cortinas.

Opcional: sensores de puertas, cámaras IP, alarmas y monitoreo energético.

11. Espacios interiores.

Cocina. Amueblada con muebles altos y bajos de GAMADDECOR (PORCELANOSA) con estructuras sostenibles. Equipamiento: placa de inducción, horno, campana extractora, lavavajillas, frigorífico, lavadora-secadora, y horno microondas (Bosch o Siemens).



Encimera y fregadero de Krion (PORCELANOSA), material antibacteriano, reciclable y resistente. Incluido también en lavabo baño principal.

Baños. Baños modulares de las marcas Butech y Monobath de PORCELANOSA, contruidos en la misma fábrica totalmente terminados, instalados y terminados en obra.

Baño principal:

Paredes y suelos en gres porcelánico, techos antihumedad.

Lavabo y encimera de Krion PORCELANOSA, mueble suspendido, espejo, grifería termostática, mampara, radiador toallero, inodoro compacto y tanque oculto (marca PORCELANOSA Prestige). El suelo del baño se integra en el espacio de la ducha con acabado antideslizante.

Baño secundario:

Paredes y suelos en gres porcelánico, techos antihumedad.

Lavabo, encimera de resina de alta calidad y plato de ducha PORCELANOSA, mueble suspendido, espejo, grifería termostática, mampara, radiador toallero, inodoro compacto y tanque oculto (marca PORCELANOSA Prestige).

Carpintería interior

*Puerta principal acorazada, lacada en blanco por dentro.

Una puerta acorazada se clasifica normalmente según la norma europea de seguridad antirrobo UNE-EN 1627, que define las clases RC (Resistance Class). Estas clases indican el nivel de resistencia frente a intentos de intrusión. En nuestro caso llevamos una puerta de clase RC4. En cuanto a la clasificación de seguridad RC (UNE- EN 1627)

Clase	Nivel	Tipo de ataque resistido	Uso recomendado
RC1	Básico	Empujones, patadas Herramientas simples	Interior vivienda
RC2	Bajo	(destornillador) Palancas pequeñas	Vivienda estándar
RC3	Medio	Palancas largas, martillo	Vivienda habitual
RC4	Alto	Herramientas eléctricas ligeras	Vivienda media-alta
RC5	Muy alto	Herramientas eléctricas potentes	Vivienda premium
RC6	Máximo		Bancos / infraestructuras críticas

*Puertas interiores blancas con tiradores de acero inoxidable, correderas en baños con cierre magnético. Este cierre consiste en una cerradura o picaporte enrasado que solo sobresale cuando la puerta se cierra. El imán activa el pestillo al contactar con el marco, evitando el golpe típico del resbalón mecánico. Resultado:

- cierre silencioso



- menor desgaste
- estética limpia (sin pestillo visible)
- funcionamiento más suave

Son especialmente habituales en dormitorios, baños con condena, pasillos y, sobre todo, en vivienda de obra nueva calidad premium.

Las puertas interiores de toda la vivienda llevan un sistema de bisagras invisibles integradas dentro del canto de la puerta y del marco, invisibles cuando la puerta está cerrada; son un elemento típico de carpintería interior de gama media-alta y alta. Características: _____

- son bisagras regulables que quedan totalmente embutidas en hoja y marco, permitiendo:
- estética limpia y minimalista
- apertura normalmente hasta 180°
- regulación en 3 dimensiones (alto, lateral y presión)
- mayor precisión de ajuste en obra

Ventajas técnicas reales respecto a una bisagra estándar:

- mejor alineación hoja-marco
- ajuste fino en post-instalación.
- mayor estabilidad con el tiempo
- estética contemporánea
- compatible con puertas de mayor altura (2,20–2,40 m)

*Armarios empotrados con iluminación en dormitorios.

- Armarios empotrados modulares de alta gama marca Gibeller, con puertas abatibles lacadas en blanco, equipados con bisagras ocultas y cierre magnético. Interior completamente forrado en madera (no madera maciza) con distribución modular (balda maletero, barra de colgar y cajonera según tipología) e iluminación LED automática con encendido a la apertura (acabado Premium) y a elegir entre 2 modelos.

12. Espacios exteriores

Accesos y urbanización exterior. El Residencial Ocean Hills se presentará en urbanización cerrada priorizando la seguridad.

Las zonas comunes estarán cuidadosamente diseñadas con acabados de calidad marca PORCELANOSA, iluminación LED para eficiencia energética, y un entorno pensado para el disfrute y la privacidad que incluirá



jardines de bajo consumo, piscina tipo lago natural con revestimiento antibacteriano (99,60%) certificado de la marca BIO DESIGN, zonas infantiles, garaje, aparcamiento para bicicletas, buzones y un punto limpio de residuos.

Escaleras y vestíbulos de planta. Los acabados de escaleras y vestíbulos incluirán:

*Baldosa cerámica con rodapié a juego marca PORCELANOSA PRESTIGE.

*Paredes pintadas con pintura plástica.

*Solado de la marca PORCELANOSA PRESTIGE.

Porches y balcones. Pavimento de gres antideslizante (PORCELANOSA PRESTIGE).

Equipados con tomas de corriente, TV, agua, luminarias y sistema de evacuación.

Balcones viviendas /separación entre balcones. Las separaciones entre balcones se ejecutarán mediante celosías de acero con dibujos decorativos realizados en CNC (laser) buscando siempre la originalidad, de suelo a techo con un acabado posterior transparente pero opaco que otorgue al cerramiento la correspondiente intimidad entre viviendas.

Los balcones de las viviendas se cerrarán mediante un sistema de acristalamiento panorámico sin perfiles verticales, con estructura de soporte en acero inoxidable en forma de “U”, garantizando la máxima transparencia y durabilidad frente a la intemperie. El sistema de perfilería inferior en acero inoxidable AISI 316, con acabado pulido satinado, fijado a los cantos de forjado mediante anclajes químicos o mecánicos certificados. Este tipo de acero es de alta gama respecto al AISI 304 más económico y menos resistente a la corrosión en ambiente marítimo.

*Paneles de vidrio templado de seguridad color antracita de 10 + 10 mm de espesor, con cantos pulidos y juntas de estanqueidad transparentes.

Toldos. Instalación de toldos eléctricos automatizados en las fachadas del edificio, integrados estéticamente con el diseño arquitectónico que contarán con anemómetros para medir la velocidad del viento y sensores solares UV, lo que permite su accionamiento automático en función de las condiciones climáticas. Funciones destacadas:

*Retracción automática en caso de viento fuerte (seguridad y durabilidad).

*Despliegue inteligente en presencia de alta radiación solar (protección y confort térmico).

*Mejora del confort interior y reducción del consumo energético al minimizar la entrada directa de sol.

Todo controlado por domótica y manualmente a través de pulsador.

13. Garaje comunitario

Puertas automáticas con mando a distancia y sistema anti-aplastamiento.

Pavimento continuo y pintura de acabado cuidado.

Plazas de grandes dimensiones para mayor comodidad al aparcar (2,40 x 5,00 metros).

Cuarto comunitario destinado a punto limpio para facilitar la gestión y reciclaje de residuos.

Pre- instalación eléctrica para cargadores de coches en cada plaza.



Aparcamiento para bicicletas de hasta 47 plazas.

OPCIONES EXTERIORES

Tras hablar con los servicios técnicos del Ayuntamiento de Villajoyosa, la promotora ha conseguido que se le autorice cubrir las plazas de aparcamiento exteriores. Como inicialmente en el proyecto las plazas no estaban cubiertas, hemos decidido ofrecerle la posibilidad de cubrirlas a todos los habitantes de la promoción por un precio opcional:

Opción 1: Cubrición tradicional de plazas de aparcamiento exteriores

La actuación consiste en la ejecución de una estructura ligera de cubrición para plazas de aparcamiento en superficie, destinada a proteger los vehículos frente a la radiación solar, la lluvia y otros agentes atmosféricos, mejorando el confort de uso y la durabilidad de los vehículos.

La solución adoptada corresponde a una marquesina metálica tradicional, compuesta por:

- Pilares metálicos (habitualmente acero galvanizado en caliente).
- Vigas principales longitudinales.
- Correas secundarias de apoyo de cubierta.
- Plintos de cimentación de hormigón armado independientes.
- La cubrición se ejecuta normalmente mediante: panel sándwich metálico (opción más habitual en residencial).

Opción 2: Instalación posterior de un sistema de placas fotovoltaicas que pueda dar una potencia por plaza de hasta 3 Kw en las horas de sol. Dicha instalación permitirá:

- Generación eléctrica para autoconsumo de las viviendas para ahorrar en consumos de red eléctrica en función de las horas de sol reales que tengamos (no día).
- Apoyo a recarga de vehículos eléctricos con cargadores eléctricos instalados
- Mejora de la calificación energética del conjunto
- Reducción de emisiones CO₂

Opción 3: Sistema de acumulación eléctrica mediante batería para autoconsumo de vivienda

El objeto de la presente memoria es definir las características técnicas de un sistema de almacenamiento energético mediante baterías de ion-litio, destinado a optimizar el aprovechamiento de la energía generada por la instalación fotovoltaica de la vivienda, mejorar la eficiencia energética y proporcionar autonomía eléctrica temporal durante unas horas (de noche antes de irse a dormir). Descripción general del sistema:



El sistema de almacenamiento estará formado por:

- Batería de tecnología ion-litio (LiFePO₄ o equivalente)
- Inversor híbrido de gestión energética
- Sistema electrónico de control (BMS)
- Protecciones eléctricas reglamentarias.

En todas las opciones de deberá de haber como mínimo un porcentaje alto de viviendas adquiridas e interesadas en estas opciones y en sus costes. Este porcentaje equivale a un 51,00% mínimo del total de las viviendas (24 viviendas).

14. Trasteros

Se proyectan 47 trasteros de tamaño medio (4,50 m² útiles) en las plantas sótano y semi sótano. Acceso cómodo desde el parking exterior, ideal para carga y descarga conectados verticalmente mediante ascensores comunitarios, sin necesidad de escaleras cumpliendo normativa vigente en ventilación, accesos y seguridad. Características técnicas:

- *Cerramientos ignífugos y resistentes.
- *Puertas metálicas con cerradura individual de seguridad.
- *Iluminación general y opción de luz interior.
- *Numeración visible.
- *Ventilación natural o forzada.

17. Zonas comunes

EXTERIORES

Amplias zonas verdes con piscina tipo BIO DESIGN (lago urbano tipo playa) para adultos y niños y áreas de recreo. Solarium perimetral. Espacios exteriores para ejercicio aeróbico y paseo. Bancos distribuidos para lectura y descanso en cualquier momento del día.

Zona de práctica para petanca, merendero, y gimnasio al aire libre.

INTERIORES

La planta semisótano, situada a una cota elevada respecto del aparcamiento exterior y con entrada de luz natural, albergará parte de los trasteros del edificio y, además, una zona comunitaria WELLNESS – SPA de uso exclusivo para los residentes, diseñada como espacio de bienestar, relajación y salud.



Este espacio contará con amplios ventanales con vistas abiertas hacia el entorno natural del Puig Campana, aportando iluminación natural y reforzando la conexión visual con el paisaje.

La zona WELLNESS – SPA BY EXTRA HOMES estará equipada con:

- *Piscina climatizada interior de aproximadamente 30 m², equipada con sistema de recirculación, filtración y control automático de temperatura, destinada al relax, ejercicio suave y recuperación muscular.

- *Amplia zona de descanso con tumbonas ergonómicas, concebida como área de relajación posterior al circuito térmico.

- *Sauna seca, diseñada para favorecer la eliminación de toxinas, la mejora de la circulación y la relajación muscular.

- *Baño de vapor (sauna húmeda) con control de temperatura y humedad, orientado al cuidado respiratorio y la hidratación de la piel.

- *Jacuzzi de gran capacidad para mínimo 6 personas, equipado con sistema de hidromasaje terapéutico mediante jets regulables.

- *Pediluvio de contraste, integrado en el recorrido wellness para activación circulatoria.

- * El gimnasio principal se ubicará en la planta sótano a cuota de la entrada del parking y contará con máquinas de las marcas FITMAKER y ETENON y, en la planta semisótano, un mini gimnasio para 4 máquinas o espacio para estiramientos vendrá a culminar el espacio del semi sótano y del espacio WELLNESS.

El conjunto del espacio se proyecta como circuito termal residencial completo, orientado al bienestar diario de los usuarios.

El espacio WELLNESS –SPA contará con sistemas de climatización y ventilación específicos para zonas húmedas, iluminación ambiental técnica de bajo consumo y materiales especialmente seleccionados para ambientes de alta humedad, garantizando confort, durabilidad y eficiencia energética.

Este espacio ha sido concebido como un elemento diferencial del proyecto residencial, orientado a mejorar la calidad de vida de los residentes y reforzar el posicionamiento del edificio dentro del segmento residencial de gama media-alta.

Con estas calidades premium, queremos darle a nuestra promoción un carácter único en la zona, sin menospreciar la calidad energética del proyecto que tendrá un certificado A+.



15. Definiciones técnicas de los acabados de Porcelanosa.

Diferencias clave en la calidad de materiales. Aunque algunos acabados pueden parecer similares visualmente, la calidad técnica y la durabilidad varían considerablemente.

La promotora se apuesta por materiales premium con marcas de alto estándar como PORCELANOSA.

Estándares técnicos en PORCELANOSA. Los productos de la marca se evalúan bajo normas europeas en aspectos como: resistencia a la flexión, abrasión, productos químicos, choques térmicos, y absorción de agua detallados en el catálogo Ceramic Book 2025.

Un solado de calidad máxima cumple con:

- *Alta resistencia al desgaste.
- *Baja absorción de agua, ideal para exteriores o climas fríos.
- *Gran resistencia mecánica a impactos y cargas.
- *Precisión dimensional (piezas rectificadas para acabados perfectos).
- *Alta resistencia química y térmica.
- *Acabado antideslizante adecuado para zonas húmedas o exteriores.

