



## MEMORIA DE CALIDADES "Residencial Ocean Hills".

---

### 1. 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

- Premarcos metálicos incluidos en los módulos de fachada.
- Carpintería de aluminio **Reynaers CS 77** con rotura de puente térmico de altas prestaciones que permiten:
  - Aislamiento térmico y acústico.
  - Seguridad hasta clase RC3.
  - Clase A4 en permeabilidad al aire (la más alta).
  - Clase E-900 en estanqueidad al agua.
  - Clase CS en resistencia al viento.
  - Amplia gama de aperturas y acabados.

#### Vidrios

- **Triple acristalamiento** de muy alta calidad: **Climalit Laminar 3+3 Planitherm XN + gas Argón + Laminar 4+4 Silence** con las siguientes especificaciones:
  - Bajo emisivo (alta eficiencia energética).
  - Aislamiento acústico superior.
  - Seguridad elevada (vidrios laminados antivandálicos).
  - Espesor total: 30 mm.

### Persianas

- Persianas motorizadas de aluminio de 45 mm, integradas en sistema domótico rellenas de **poliuretano aislante** (densidad 140 kg/m<sup>3</sup>) para mayor aislamiento térmico y acústico.

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

- Transmitancia térmica del conjunto: **U = 0,23 W/m<sup>2</sup>·K** (muy superior a los estándares locales: 0,48-0,55 W/m<sup>2</sup>·K).

Muy cerca del estándar **Passivhaus**, lo que permite ahorrar hasta un 90% en climatización; confort térmico y acústico excepcional; alta eficiencia energética y baja huella de carbono.

---

## 2. CUBIERTAS

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

---

## 3. 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**.

### 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 igual al del salón para continuidad visual.
- **Acabado antideslizante**, apto para exteriores.

Todo en calidad **PORCELANOSA PRESTIGE**.

---

#### 4. 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**.
- 

#### 5. FONTANERIA 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.
- 

#### 6. CALEFACCIÓN / CLIMATIZACIÓN

- Climatización por conductos con bomba de frío y calor.
  - 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.
- 

#### 7. ELECTRICIDAD / 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.
- 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.
  - De forma complementaria, el conjunto 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**.
- 

## **8. DOMOTICA**

- Sistema domótico para control y automatización del hogar. 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.
- 

## **9. ESPACIOS INTERIORES.**

### **Cocina**

- Amueblada con muebles altos y bajos de **GAMADecor (PORCELANOSA)** con estructuras sostenibles.
- Equipamiento: placa de inducción, horno, campana extractora, lavavajillas, frigorífico y lavadora-secadora (**BOSCH o SIEMENS**).

- Encimera y fregadero de **KRION (PORCELANOSA)**, material antibacteriano, reciclable y resistente.

### **Baños**

- **Unidades de baños integrados**, de marcas **BUTECH** y **MONOBATH (PORCELANOSA)**, instalados y terminados en obra.
- Paredes y suelos en gres porcelánico, techos antihumedad.
- **Baño principal:** lavabo y encimera de **KRION (PORCELANOSA)**, mueble suspendido, espejo, grifería termostática, mampara, radiador toallero.
- **Baño secundario:** alicatado completo, ducha con mampara, mueble con espejo, inodoro compacto y tanque oculto (**marca PORCELANOSA PRESTIGE**).

### **Carpintería interior**

- Puerta principal acorazada, lacada en blanco por dentro.
- Puertas interiores blancas con tiradores de acero inoxidable, algunas correderas (como en baños).
- Armarios empotrados con iluminación, acabado blanco, interiores modulares con barra, balda y cajonera.

---

## **10. 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 con solárium, 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**.

### **Terrazas, porches.**

- Pavimento de gres antideslizante (**PORCELANOSA PRESTIGE**).
- Equipados con tomas de corriente, TV, agua, luminarias y sistema de evacuación.

### **Balcones viviendas /separación entre balcones.**

\*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.

Sistema de perfilería superior e inferior en **acero inoxidable AISI 316**, con acabado pulido satinado, fijado a los cantos de forjado o barandilla existente mediante anclajes químicos o mecánicos certificados.

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

\*Las separaciones entre balcones se ejecutarán mediante **muretes divisorios de fábrica cerámica**, conformados con **bloque hueco de ladrillo doble** y revestidos exteriormente con **cerámica de primera calidad** en **armonía cromática con el acabado de la fachada principal**.

La parte superior del cerramiento se remata con un **perfil o peto de protección**, y se completa con **vidrio opaco de seguridad** templado o laminado, que garantiza **privacidad, luminosidad y continuidad estética** con el resto del edificio.

### **Toldos**

- Instalación de **toldos eléctricos automatizados** en las fachadas del edificio, integrados estéticamente con el diseño arquitectónico. 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.

---

## **11. 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.
- **Cuarto comunitario** destinado a **punto limpio** para facilitar la gestión y reciclaje de residuos.

- **Pre- instalación eléctrica para coches en cada plaza**
- Aparcamiento para bicicletas de 47 plazas

## 12. TRASTEROS

Se proyectan **49 trasteros de tamaño medio (4,50 m<sup>2</sup> útiles)** en la planta 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.

## 13. ZONAS COMUNES

- **Amplias zonas verdes** con piscina y áreas de recreo.
- Piscina con zona infantil y **solárium perimetral**.
- Espacios exteriores para **ejercicio aeróbico y paseo**.
- **Bancos distribuidos** para lectura y descanso en cualquier momento del día.
- **Zona de practica para petanca, merendero, y gimnasio al aire libre.**

---

## DEFINICIONES TECNICAS – ACABADOS GRUPO PORCELANOSA

### Diferencias clave en la calidad de materiales

- Aunque algunos acabados pueden parecer similares visualmente, la **calidad técnica y la durabilidad** varían considerablemente.

En **EXTRA HOMES** 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.**
- Están detallados en el catálogo *Ceramic Book 2025*.

### ¿Qué implica “calidad máxima”?

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.