



RESIDENCIAL  
TABACALERA



IGSA

Inmobiliaria



La dirección facultativa ha sido realizada por el Arquitecto **D. Víctor Moreno Maíz** y la decoración e interiorismo por **D. Vicente Navarro Haro**.

El diseño de las fachadas, debido a que el edificio se ubica en el entorno de la antigua Tabacalera, es el resultado de la colaboración y consenso entre los técnicos municipales, la **Comisión de Patrimonio del Excmo. Ayuntamiento de Valencia** e **Inmobiliaria Guadalmedina, S.A.**

Las distribuciones interiores de las viviendas, han sido cuidadosamente estudiadas por la dirección facultativa para que los espacios útiles sean lo más aprovechables posible y las zonas de paso, como pasillos y distribuidores de habitaciones, tengan una superficie mínima. De esta forma, la superficie útil de cada una de las viviendas se ha optimizado al máximo.

# MEMORIA DE CALIDADES

## CIMENTACIÓN Y MUROS DE SÓTANO

La cimentación del edificio está ejecutada mediante losa de hormigón armado de 1,1 m. de espesor, impermeabilizada con una manta continua de bentonita que impide el contacto directo de ésta con el agua del terreno. El perímetro del sótano se ha resuelto con muros pantalla de hormigón armado de 60 cm de espesor. La junta entre la losa de cimentación y el muro pantalla se ha sellado con banda de bentonita e inyecciones de resina expansivas. Todas las juntas de hormigonado han sido tratadas y saneadas con morteros reparadores a base de resinas de altas prestaciones. La superficie interior de los muros de sótano se ha impermeabilizado mediante dos capas de mortero elástico e hidrófugo. El acabado final de los paramentos de sótano se ha realizado con un enfoscado maestreado, dotándoles a éstos de una elevada planeidad en toda su superficie.

## ESTRUCTURA

La estructura es de hormigón armado. Los forjados se han ejecutado mediante losa maciza de hormigón armado de canto 28 cm, obteniéndose grandes luces que nos permiten disponer de estancias diáfanas y libres de pilares. Además, el armado de éstos se ha reforzado con el fin de evitar flechas excesivas que provoquen la aparición de fisuras y grietas en los tabiques.

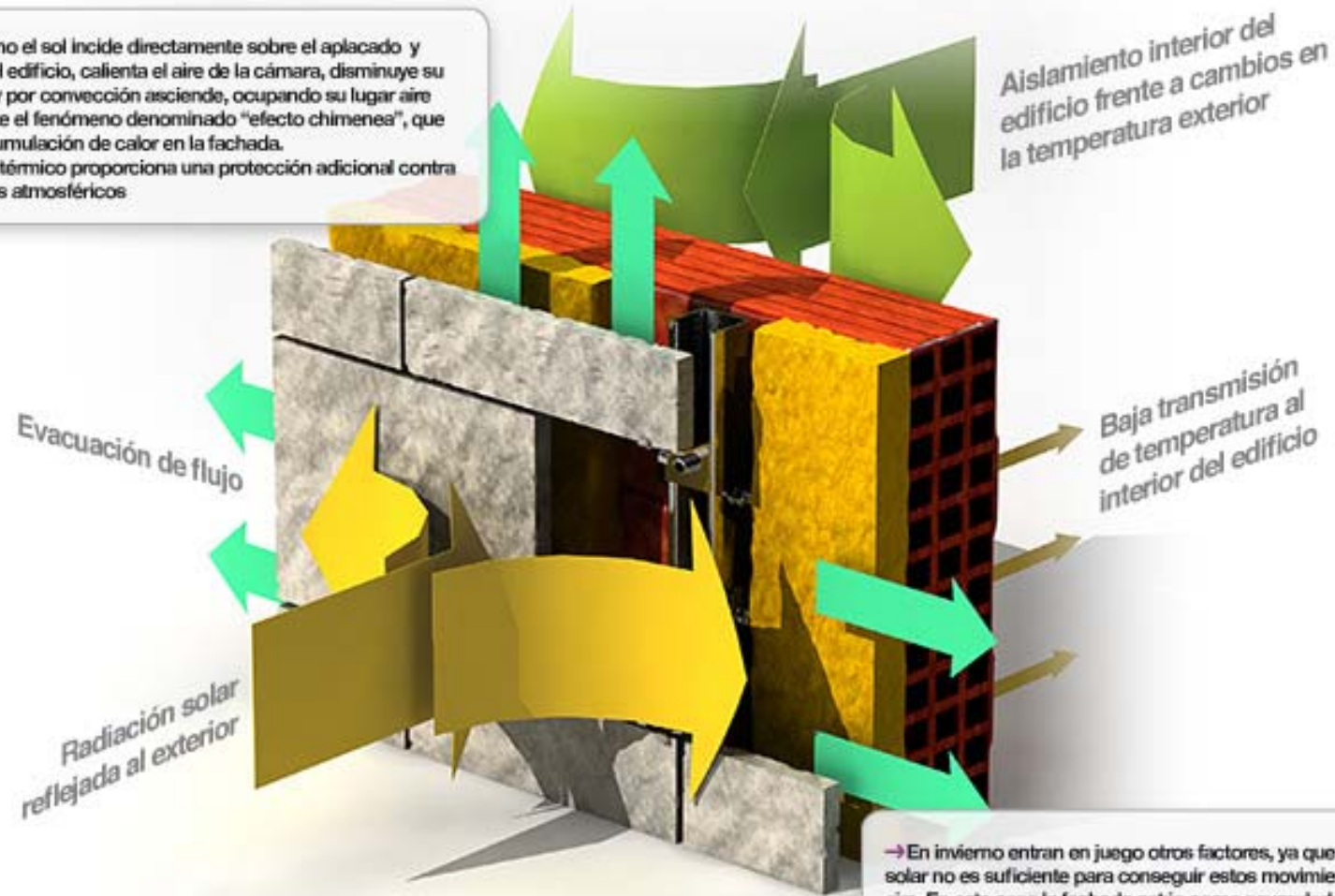
## FACHADAS

La fachada principal es ventilada. Este sistema proporciona al edificio las siguientes ventajas:

- Ahorro energético y mejora del confort térmico. Menor absorción de calor en los meses cálidos y menor dispersión en los meses fríos.
- Ausencia/eliminación de humedades y eflorescencias en el muro.
- Reducción de la contaminación acústica.
- Mejora de la estabilidad del muro/estructura soporte, ya que siempre se encontrará a una temperatura homogénea, y no se verá afectado por factores atmosféricos agresivos.
- Eliminación de puentes térmicos



→ En verano el sol incide directamente sobre el aplacado y no sobre el edificio, calienta el aire de la cámara, disminuye su densidad y por convección asciende, ocupando su lugar aire fresco. Este fenómeno denominado "efecto chimenea", que evita la acumulación de calor en la fachada. El aislante térmico proporciona una protección adicional contra los agentes atmosféricos.



Aislamiento interior del edificio frente a cambios en la temperatura exterior

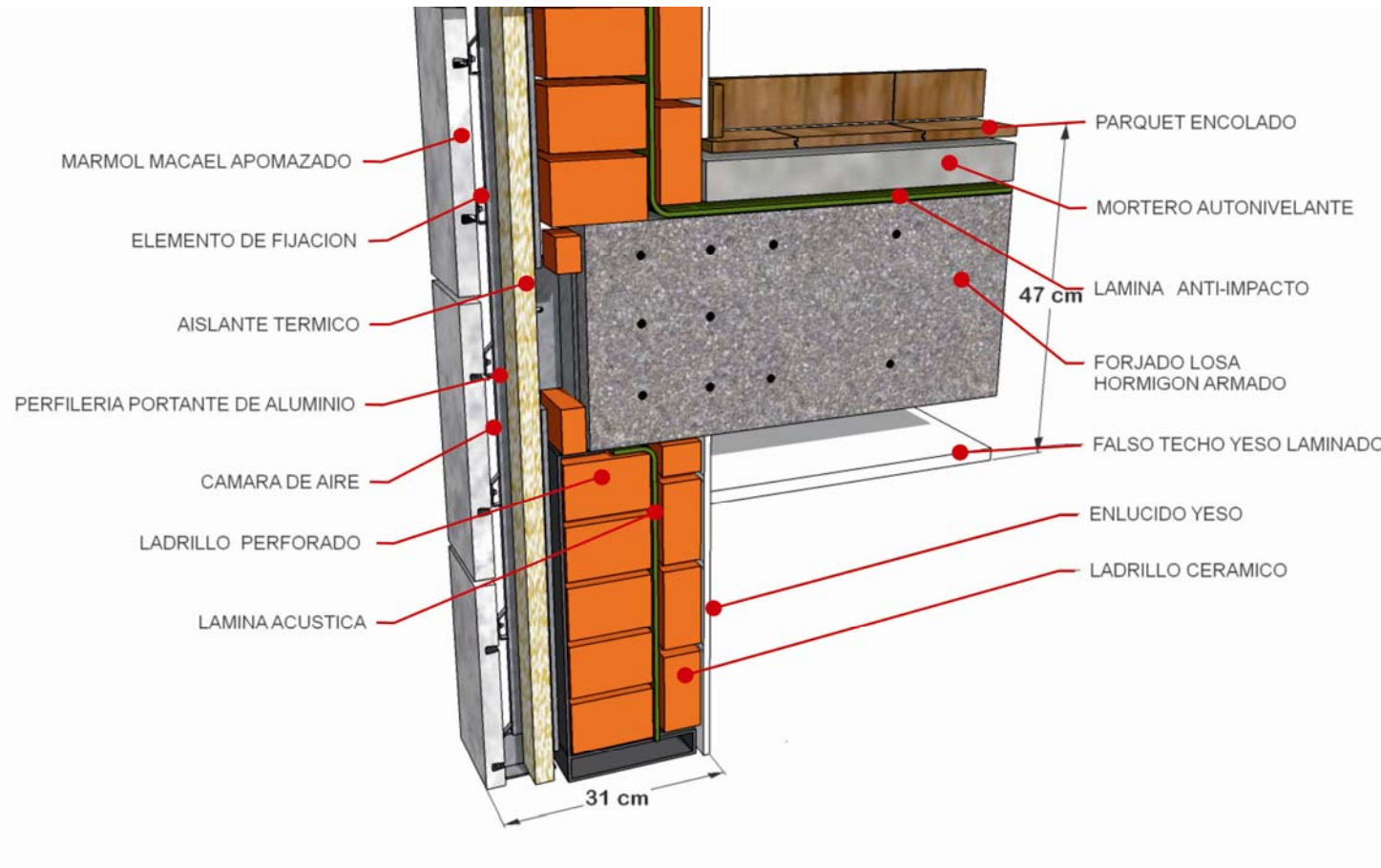
Baja transmisión de temperatura al interior del edificio

Evacuación de flujo

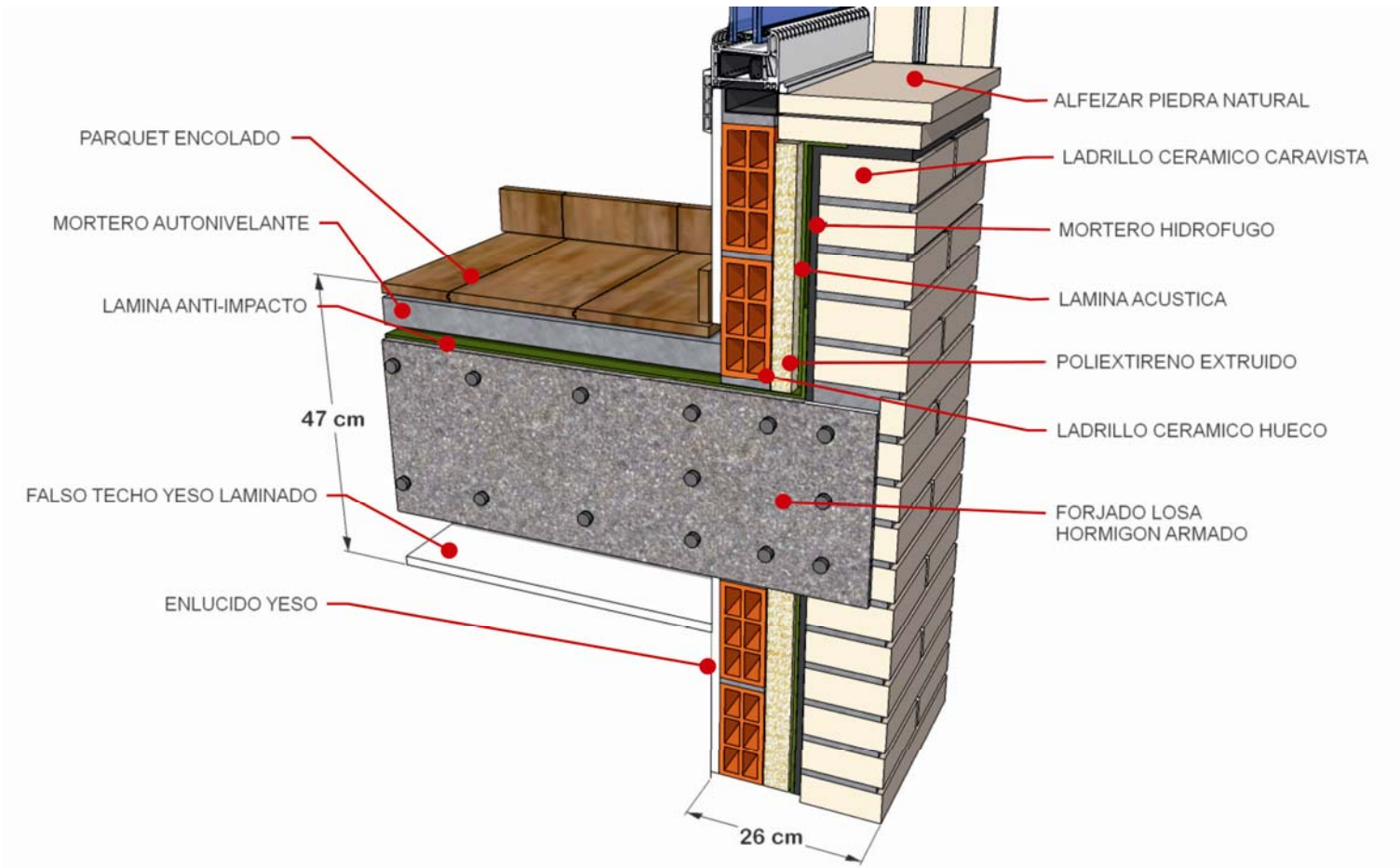
Radiación solar reflejada al exterior

→ En invierno entran en juego otros factores, ya que la radiación solar no es suficiente para conseguir estos movimientos de aire. En este caso la fachada actúa como acumulador de calor, ayudando la cámara de aire a la estabilidad térmica del sistema. El aislante térmico impide la pérdida de calor del edificio.

Se ha realizado mediante una hoja de ladrillo perforado de ½ pié de espesor, aislamiento térmico y acústico proyectado de 4 cm. de mortero hidrófugo e ignífugo de lana mineral, cámara de aire y aplacado de piedra de MÁRMOL MACAEL de 3 cm apomazada sobre estructura portante de aluminio y anclajes de acero inoxidable.



La fachada de los patios de luces se ha construido con LADRILLO CERÁMICO CARAVISTA de ½ pie de espesor enfoscado por el interior con mortero hidrófugo, lámina acústica, cámara de aire de 5 cm y aislamiento en placas machihembradas de poliextireno extruido de alta densidad de 4 cm. El acabado del ladrillo es blanco roto, dotando a ésta de mayor durabilidad, luminosidad y belleza natural.



## Carpintería exterior

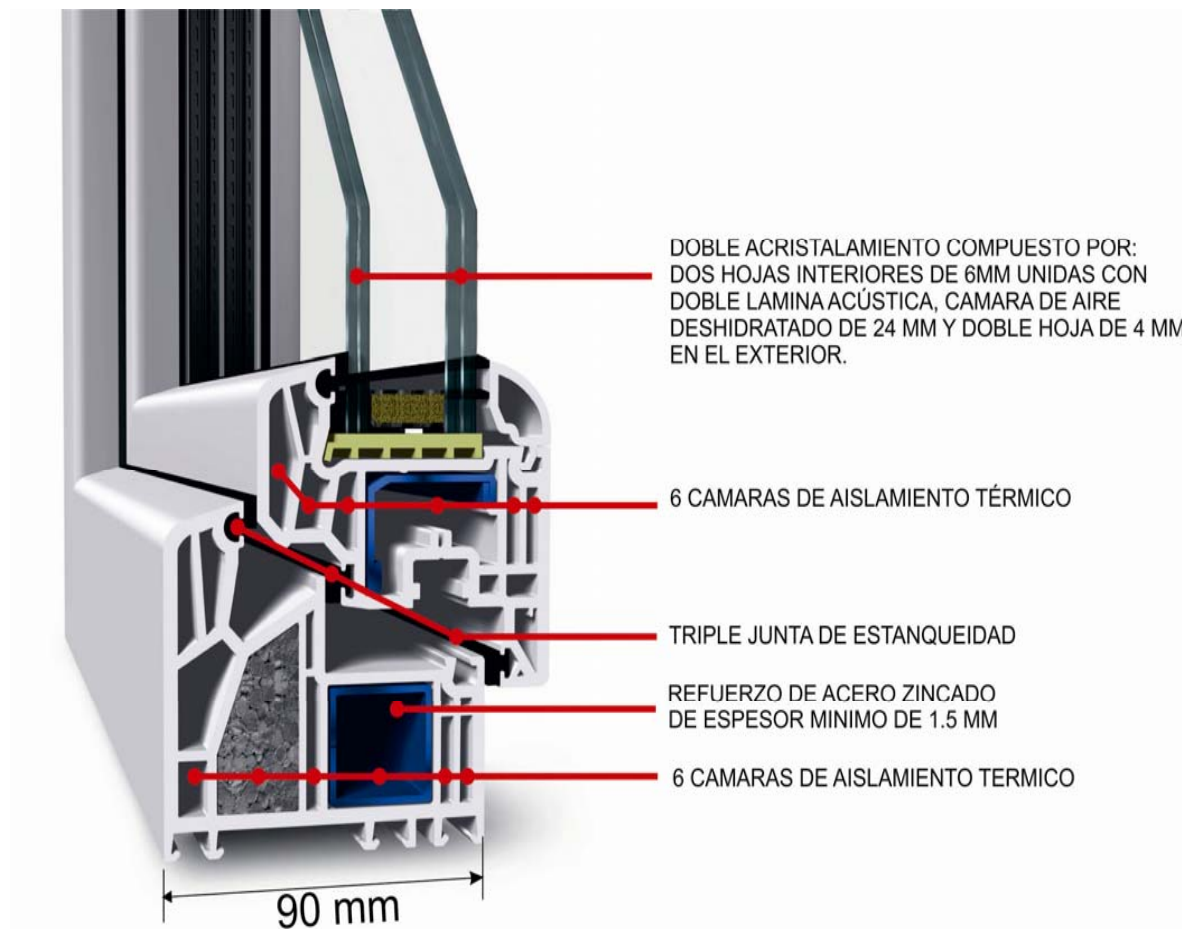
Para lograr una mayor estanqueidad la carpintería exterior es de PVC, modelo ALPHALINE 90 de la casa alemana VEKA, color blanco y sistema de apertura oscilo batiente. Las características técnicas más importantes son:

- Sistema de seis cámaras de 90 mm de profundidad total.
- Clase de combustión C1 - no mantienen la combustión (se encienden a temperaturas superiores a 4500C, pero son auto extingüibles).
- 100% reciclable - no contiene PLOMO.
- Tiene 3 juntas, el sistema protege contra el frío, el calor, el viento y la humedad. Sus prestaciones de aislamiento térmico son muy elevadas.
- Reducción sustancial de los gastos para la calefacción y de la emisión de sustancias nocivas.
- Mayor confort en el interior de la vivienda por el altísimo nivel de aislamiento acústico.
- Perfiles de material duradero, resistente a la intemperie y a los rayos ultravioletas.
- No requiere mantenimiento, superficies uniformes, tratadas antiestáticamente (impide la deposición del polvo), higiénicas y fácil de mantener.



## Acristalamientos

Los vidrios colocados en las carpinterías de fachada son CLIMALIT, fabricados por el grupo SAINT-GOBAIN. El doble acristalamiento está compuesto por dos hojas interiores de 6 mm unidas con doble lámina acústica, cámara de aire deshidratado de 24 mm y doble hoja de 4 mm en el exterior, unidas con dos láminas acústicas, asegurando un alto nivel de aislamiento.



## Persianas

En todas las estancias se han instalado persianas apilables y orientables de aluminio lacado blanco, modelo METALUNIC de la casa suiza GRIESSER, muy resistente al viento, con protección contra obstáculos integrada, sistema antielevación y accionamiento motorizado.



## **AISLAMIENTOS**

### **Térmico**

El cerramiento exterior del edificio, así como los patios interiores y cubiertas, están convenientemente aislados con materiales de baja conductividad térmica que aseguran una mayor eficiencia energética, lo cual repercute en un menor consumo y un mayor nivel de confort de los usuarios.

### **Acústico**

Toda la envolvente de la vivienda, tanto en pavimentos, medianeras y cerramientos de fachada, incorpora una lámina acústica continua que garantiza un alto nivel de aislamiento. Las bajantes y ramales instalados se han forrado e insonorizado con manta aislante de alta densidad tipo PKB 2 para evitar el ruido de evacuación de las aguas residuales y pluviales.

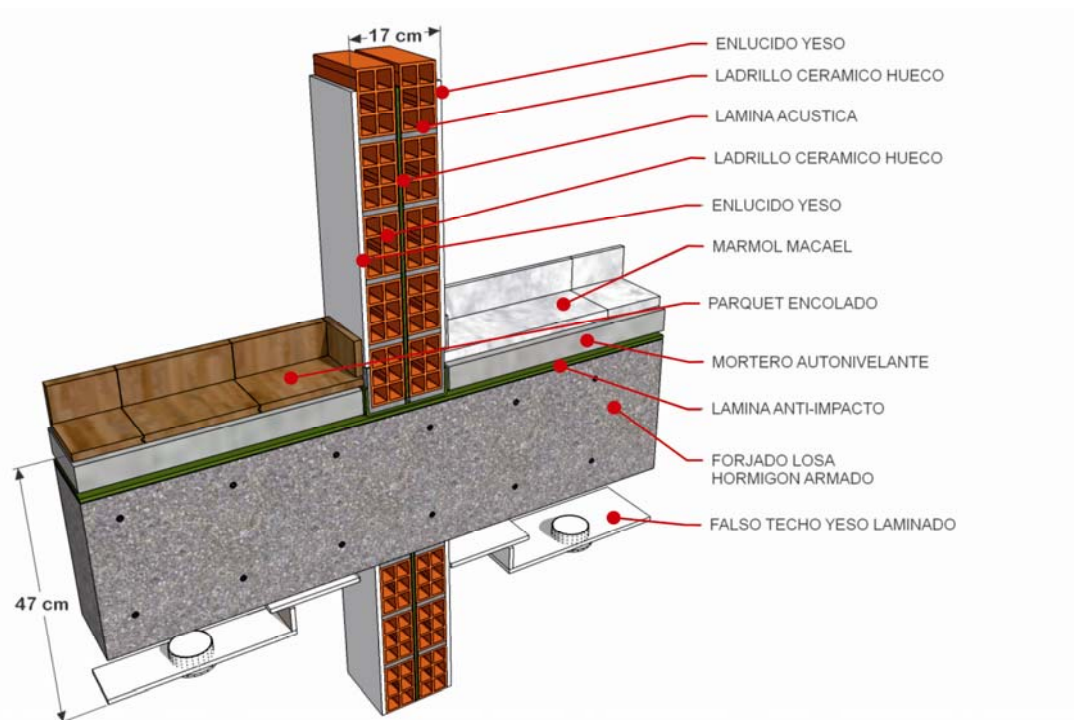
## **PAVIMENTOS**

Para conseguir un ambiente elegante y acogedor en el interior de las viviendas, se ha colocado en el comedor salón y recibidor MÁRMOL MACAEL SELECCIONADO, pulido y vitrificado “in situ”. En los dormitorios, distribuidores y pasillos se obtiene un mayor confort y calidez mediante parquet encolado de una lama de madera de ROBLE FINLANDES BLANQUEADO, de la casa TIMBERWISE. En éstos, el rodapié tiene una discreta altura de 4 cm, siendo su acabado en laca mate del mismo color que las puertas.

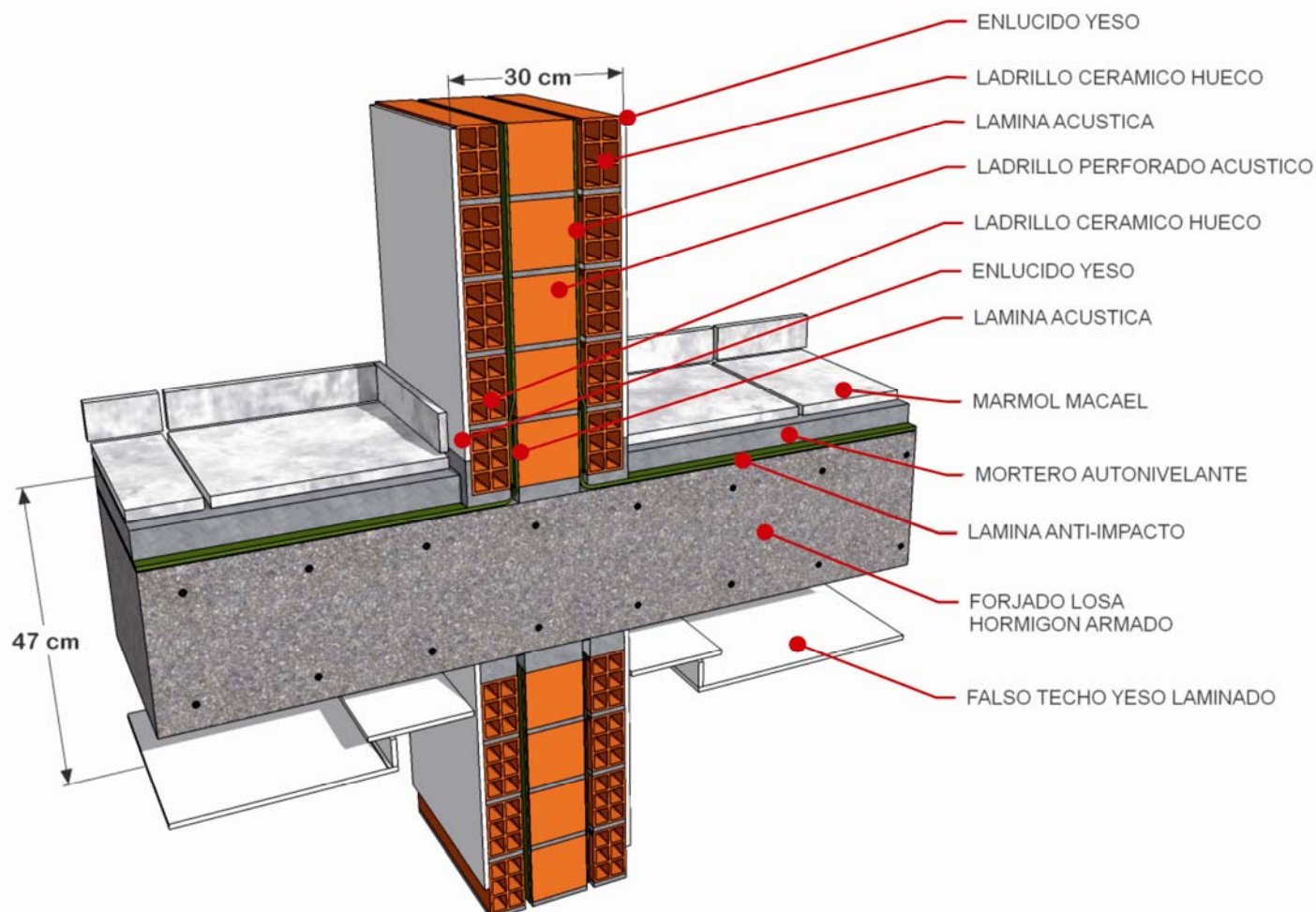
## DISTRIBUCIONES INTERIORES

La tabiquería interior está ejecutada mediante fábrica de ladrillo hueco de diferentes espesores, enlucido con yeso maestreado, garantizando la planeidad necesaria para la posterior aplicación del revestimiento de pintura lisa.

La división entre dormitorio y comedor- salón tiene un tratamiento acústico especial, resolviéndose con una doble hoja de ladrillo de 7 cm de espesor y lámina aislante de 5 mm. En el caso de dormitorio con cocina la solución es la misma que la anterior.



Las medianeras entre viviendas, están realizadas con doble tabique hueco, colocándose entre éstos un tabicón de ladrillo perforado acústico de 12 cm de espesor, revestido por ambas caras con una lámina acústica de 5 mm.





## FALSOS TECHOS

Todas las estancias de la vivienda tienen falso techo continuo realizado con placas de yeso laminado (tipo PLADUR o KNAUF) suspendidas del forjado con estructura oculta de perfiles de acero galvanizado. Las placas empleadas son especiales para la ejecución de techos, obteniéndose una planeidad extraordinaria para su acabado final. El encuentro de estas con la tabiquería se ha resuelto, excepto en cocinas y baños, con un oscuro perimetral de 2 x 2cm. Además de lo anterior, la utilización de este sistema tiene las siguientes ventajas:.

- La cámara de aire que se forma entre el forjado y las placas del techo suspendido, permite el paso de todo tipo de instalaciones y colocar aparatos de iluminación en cualquier punto de la vivienda.
- Los cantos de las placas están diseñados para que las juntas entre estas una vez rellenadas sean invisibles y no aparezcan grietas o fisuras..
- Mayor aislamiento térmico y acústico.
- Mayor protección contra el fuego del forjado y de las instalaciones que discurren por la cámara.

## COCINAS

Mobiliario de cocina de la firma PORCELANOSA, modelo G-560, diseñado siguiendo criterios ergonómicos y estéticos, con una composición claramente ordenada y pensada para disfrutar de cada componente que la integra. Amueblada con módulos altos y bajos acabados en LACA BLANCA alto brillo, en sintonía con el revestimiento de paredes y suelo. La bancada es de SILESTONE, modelo YUKON, con canto de 4 cm de espesor y zócalo superior del mismo material.

Equipadas con innovadores y eficientes electrodomésticos alemanes de última generación de la casa SIEMENS, acabado en ACERO INOXIDABLE y compuesta de :

- Placa de inducción de tres fuegos.
- Horno eléctrico digital, autolimpiable, con varias versiones de funcionamiento.
- Microondas.
- Campana extractora de humos de funcionamiento silencioso de la casa GUTMANN

Los revestimientos cerámicos son de gran formato, de la firma PORCELANOSA, modelos MASSINA CALIZA 33,3X100 cm y MICROCEMENTO BLANCO 43,5x65,9 cm respectivamente.

Fregadero de resina de una y dos cubetas independientes con válvulas de desagüe automáticas, instaladas bajo encimera, modelo SUBLINE 400-U color gris oscuro, de la marca BLANCO y grifería monomando de acero inoxidable con teleducha extraíble y caño giratorio, modelo K7 de la casa germana GROHE.

## **BAÑOS**

En las zonas de baño y aseo los alicatados cerámicos y baldosas de gres son de PORCELANOSA, colocados combinando piezas de gran formato, modelo INDIA ARENA 31,6x90 cm, con mosaicos de acabado continuo, modelos MINIMOSAIC PEARL 20x33,3 cm, VENEZIA NACAR 20x31,6 cm y FIRENZE NACAR 20x31,6 cm.

El pavimento de éstos es el modelo INDIA ARENA 43,5x 65,9 cm.

Los aparatos sanitarios son de la colección PALOMBA de la marca suiza LAUFEN. Creados por la reconocida pareja de diseñadores LUDOVICA Y ROBERTO PALOMBA, tienen un diseño actual y guardan una relación estética y formal con el resto de acabados del baño.

En el baño principal la bañera es de fundición, modelo OVE de JACOB DELAFON y medidas de 170x75 cm. En el resto de baños se ha instalado un plato de ducha extraplano de diferentes formatos y medidas, de resinas blancas de alta resistencia y antibacterias, tipo KRION de PORCELANOSA. Todas las bañeras y platos de ducha disponen de mampara de vidrio templado con tratamiento antical de la marca PROFILTEK.

Las griferías monomando y rociadores son de primera calidad, modelos VERIS y RAINSHOWER V de la casa GROHE, acabado en cromo brillo. En el caso de las bañeras y platos de ducha se ha instalado empotrada con sistema termostático.

El lavabo y la encimera del mueble de baño son de resinas de alta resistencia tipo CORIAN, color blanco. Éstas, están colocadas sobre mueble de baño suspendido, color blanco o marrón chocolate acabado en la laca alto brillo y con cajones extraíbles. Además, sobre éste se ha instalado un espejo con iluminación fluorescente integrada y lámina antivaho.

Todos los baños y aseos están equipados con toalleros y portarrollos, modelo KUBIC de POM D'OR, acabado cromo brillo. También, en cada baño se ha instalado un radiador toallero de la marca suiza ZEHNDER.

## **CARPINTERIA INTERIOR**

Para lograr un mayor grado de seguridad en la vivienda la puerta de entrada es acorazada, modelo SPARTA de DIERRE, equipada con cerradura de seguridad y cuatro puntos antipalanca. El bombillo es de la casa suiza KABA, de máxima seguridad con protección contra ganzuado, antitaladro, método bumping y duplicado de llaves no autorizado.

Las puertas interiores de distribución son lisas, de suelo a techo con tarja superior, lacadas en BLANCO MATE o VISÓN ALTO BRILLO, con cantos macizos, burlete perimetral y galces y tapajuntas encolados. El picaporte es de la casa ARNONE DIN y las manivelas, manillones, tiradores y topes de GRÖEL, acabado cromo brillo.

Los armarios empotrados se han diseñado optimizando el espacio interior al máximo. Están revestidos interiormente y totalmente equipados con baldas, barra de colgar, bandejas, cajones e iluminación interior de tira LED con encendido automático. Los herrajes y bisagras de éstos son de la casa alemana HETTICH. El frente de armario es liso y acabado con laca VISÓN ALTO BRILLO.

Los empanelados lisos que decoran y revisten parte del recibidor tienen el mismo acabado que los frentes de armario.

## **PINTURA**

La pintura de toda la vivienda es LISA, acabado plástico SEDA mate en paredes y plástico mate en techos, colores MAQUILLAJE y BLANCO respectivamente.

Para una correcta aplicación de la pintura de las viviendas, los paramentos de éstas se han revestido mediante tendido y guarnecido de yeso maestrado. A continuación, se ha lijado con medios mecánicos toda la superficie de éstos, se les ha dado una mano de imprimación y un doble enlucido de yeso muy fino. Después, se han lijado nuevamente y se les ha aplicado una primera mano de pintura plástica diluida muy fina y por último una segunda mano con el acabado final.

## **CLIMATIZACIÓN**

El sistema de climatización instalado es individual para cada vivienda.

La calefacción se resuelve mediante **RADIADORES** de acero de la marca suiza **ZEHNDER**, modelo **EXCELSIOR** color blanco, ligeros, con alta potencia calorífica y fáciles de limpiar. La caldera es estanca individual a gas con acumulación, de la casa alemana **VAILLANT**.

El Aire acondicionado es **INVERTER**, con bomba de calor, de la marca **MITSUBISHI**, está instalado en el falso techo de baños y cocinas y tiene rejillas de impulsión de la marca alemana **TROX** en comedor-salón, cocina y dormitorios. Cada vivienda dispone de varias unidades interiores, de 2 a 4 en función del tipo de vivienda, que permiten seleccionar la temperatura por zonas y un funcionamiento silencioso.

## **FONTANERÍA Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE**

Instalación de **FONTANERIA**, mediante tubería de polipropileno y polietileno reticulado, para servicio, de agua fría y caliente.

La producción de agua caliente sanitaria, tanto para calefacción como para consumo, se obtiene mediante caldera individual estanca con acumulación, de la marca alemana **VAILLANT**, apoyada por una instalación de paneles termosolares, energía renovable, respetuosa con el medio ambiente, que reduce el consumo y mejora la eficiencia energética.



## **ELECTRICIDAD, TELEFONÍA Y TELEVISIÓN**

El grado de electrificación de la vivienda es ELEVADO, según indicaciones específicas del reglamento electrotécnico de baja Tensión. Todas las viviendas se han dimensionado en potencia a contratar y número de circuitos muy por encima de las exigencias de éste, con el fin de tener una reserva importante para posibles usos futuros.

Todas las cajas de empalmes eléctricos han sido ubicadas en la parte trasera de los armarios empotrados, registrándose cuando sea necesario a través de éstos. Esta solución permite que no queden a la vista en las paredes de la vivienda las molestas tapas de plástico, mejorando el acabado final de las mismas.

Todas las viviendas cuentan con instalación de antena colectiva de TV y FM y canalización para televisión digital. Así mismo y para disfrutar de las últimas tecnologías, el salón-comedor dispone de preinstalación de Home Cinema.

Se han instalado tomas de televisión y telefonía en cada uno de los dormitorios, en el salón comedor y la cocina.

Además, MOVISTAR ha cableado todo el edificio hasta la entrada a las viviendas con fibra óptica, siendo éste pionero en el uso doméstico de esta tecnología.

Los mecanismos eléctricos son de alta calidad y diseño actual, de la marca NIESSEN colección OLAS, acabados en jazmín, titanio y arena según el tipo de revestimiento donde se ubiquen.

Los cuadros eléctricos se han equipado en su totalidad con elementos de la casa suiza ABB.

## **SEGURIDAD**

La seguridad tiene una especial importancia en esta promoción. Todas las viviendas dispondrán de un completo equipamiento de seguridad que consta de:

- Instalación de alarma cableada con varios detectores de presencia, conectada con la conserjería directamente y posibilidad de conexión a central receptora de alarmas.
- Puerta acorazada de entrada a la vivienda.
- Video portero comunicado con la conserjería.

## **ZONAS COMUNES**

Las zonas comunes mantienen la calidad y el diseño proyectado para el interior de las viviendas, tanto en el uso de materiales de alta calidad y primeras marcas como en la configuración de los espacios.

### **Pavimentos**

Tonos suaves y claros en escaleras y distribuidores, colocándose piezas de diferentes formatos de piedra de ULLDECONA, pulida y vitrificada “in situ”.

### **Ascensores**

De la casa OTIS, silenciosos, de mínimo consumo energético y mantenimiento, con memoria selectiva y variador de frecuencia. Cabinas decoradas combinando acero inoxidable satinado con espejos claros y oscuros y pavimento de piedra de ULLDECONA de gran formato.

## **Cerrajería**

Con el fin de dar una mayor comodidad, se ofrece un completo sistema de amaestramiento de llaves para los accesos a vivienda, zaguán, garaje y ascensores.

## **Seguridad**

- Vigilancia 24 horas.
- Sistema de circuito cerrado de televisión conectado con la conserjería, controlando los accesos al zaguán y garaje.

## **Zaguán**

Zaguán de acceso al edificio decorado con pavimento de diferentes formatos combinados a despiece romano de piedra de ULLDECONA vitrificada, aplacados de mármol ONIX y MACAEL, empanelados de laca mate color visón, revestimientos de paramentos y puertas de acero inoxidable satinado, espejos de tono oscuro e iluminación de tipo arquitectónico de la firma FLOS.

## **Garaje**

Compuesto por tres plantas de sótano, con amplias calles, rampas y plazas de aparcamiento para facilitar la circulación y maniobras dentro del mismo. Los paramentos se han revestido mediante enfoscado de mortero hidrófugo maestrado y el pavimento se ha realizado con una solera de hormigón fratasado acabada con dos capas continuas de resinas al agua de alta resistencia a la abrasión, siendo las plazas y calles de color naranja y verde respectivamente.

El edificio se ha diseñado con un zaguán común para las tres escaleras, con el fin que los gastos de uso y mantenimiento de los servicios y zonas comunes tengan un coste mínimo por vivienda.



**Calle Micer Masco, nº42**

**46010 - VALENCIA**

**INMOBILIARIA GUADALMEDINA, S.A.**  
**Dr. Romagosa, 1 – 1º · 46002 Valencia – ESPAÑA**  
**Tel. +34 96 353 20 02 · Fax. +34 96 353 24 99**  
**ventas@grupoigsa.es**  
**www.grupoigsa.es**