



GRUPO MERINO & OLIMPIO

Edificio

Dr. Ferrán

Alzira · C/ Doctor Ferrán, 64

Obra nueva · 2027

Obra nueva

EN EL CENTRO DE ALZIRA

FEB 2027

ENTREGA PREVISTA

grupomerinoolimpio.com

info@grupomerinoolimpio.com · 685 74 48 25

EL PROYECTO

Un edificio nuevo en el centro de Alzira

En el número 64 de la calle Doctor Ferrán, en pleno centro de Alzira, este edificio de nueva construcción abre fachada a dos calles. Los áticos cuentan con terraza propia, orientada a las mejores vistas del entorno.

El edificio conecta con Valencia en cuarenta minutos por la línea de Cercanías C2, y da acceso directo a la A-7 y la AP-7: Alzira queda a un paso de la capital, sin renunciar al ritmo de una ciudad de tamaño humano.

El interior se entrega terminado, con cocina equipada, armarios empotrados y acabados de calidad en cada estancia: listo para entrar a vivir sin obras ni esperas.



01

EL EDIFICIO

Ficha técnica

Referencia	Edificio Dr. Ferrán · C/ Doctor Ferrán 64, 46600 Alzira
Promotor	Merino & Olimpio S.L.
Arquitecto	Francisco Javier Quiles Herrero
Composición	Viviendas y áticos, dos orientaciones
Superficies	112,61 m ² – 118,78 m ² útiles
Orientaciones	Este (Tipo A) · Oeste (Tipo B)
Entrega prevista	Febrero 2027
Normativa	CTE · EHE · ICT



El salón, pensado para desconectar al final del día



Tardes de sofá con las montañas de fondo

02

LAS VIVIENDAS

Dos orientaciones, dos tipologías

Viviendas con tres dormitorios y dos baños cada una. Los áticos incorporan tres dormitorios y dos baños en el ático A, y cuatro dormitorios y tres baños en el ático B, ambos con terraza propia. Todas las viviendas cuentan con galería; las de planta primera añaden terraza.



Baño



Cocina



Tipo A — orientación este

Tipo A · orientación este

136,97 – 137,97 m² CCC · 114,09 – 114,79 m² útiles · 3 hab · 2 baños · galería, terraza en planta primera



Distribución tipo · planta primera



El dormitorio principal, con vistas a Alzira



Un comedor para las grandes ocasiones

Tipo B — orientación oeste

Tipo B · orientación oeste

136,47 m² CCC · 112,61 – 112,71 m² útiles · 3 hab · 2 baños · galería, terraza en planta primera



Distribución tipo · planta primera



La cocina, el corazón de la casa



Un baño luminoso para el día a día



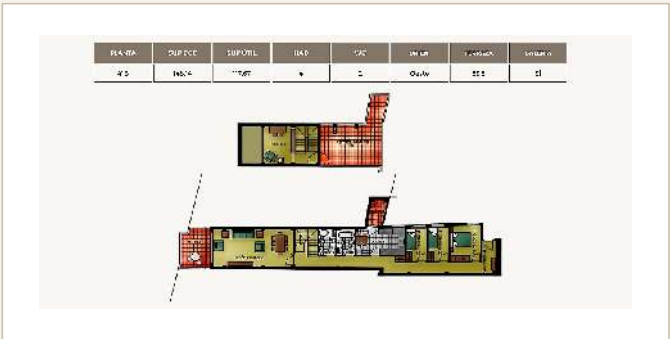
Áticos A y B

Áticos, bajo cubierta

148,14 – 151,37 m² CCC · 117,67 – 118,78 m² útiles · 3–4 hab · 2–3 baños · terraza propia



Ático A



Ático B



Despertar con las vistas del casco urbano de Alzira



Un espacio propio para el teletrabajo

03

CONSTRUCCIÓN

Sistemas y materiales

Resumen de los sistemas constructivos del edificio. El detalle completo, partida por partida, está disponible en la Memoria de Calidades.

Sistema estructural	Losa de cimentación HA. Pórticos de HA con pilares y vigas planas. Forjados nervados con bovedilla EPS.
Fachada	Ladrillo caravista + aislante de lana mineral + trasdosado cerámico.
Carpintería exterior	Aluminio lacado blanco. Doble acristalamiento Climalit 6/14/6.
Suelos vivienda	Mármol nacional sobre mortero de cemento y capa autonivelante.
Agua caliente	Equipo compacto de aerotermia — cumplimiento DB HE-4 CTE.
Climatización	Aire acondicionado por conductos en todas las viviendas, con unidad exterior e interior instaladas.
Ascensor	450 kg / 6 personas · 7 paradas · puertas automáticas.



Un espacio abierto y luminoso para el día a día



Amplitud y luz natural en el salón

04

MEMORIA DE CALIDADES

Memoria de calidades completa

Detalle constructivo íntegro, partida por partida, del Edificio Dr. Ferrán (C/ Doctor Ferrán, 64 · Alzira). Sistema estructural, envolvente, compartimentación, acabados e instalaciones, tal y como figura en el proyecto redactado por el arquitecto Francisco Javier Quiles Herrero para Merino & Olimpio S.L.

Promotor Merino & Olimpio S.L. · **Arquitecto** Francisco Javier Quiles Herrero · **Fecha** Marzo 2026

Cimentación y estructura portante

- La cimentación con losa de hormigón armado de canto constante de 60 cm sobre hormigón de limpieza y muro de contención de 30 cm, también de hormigón armado.
- La estructura portante se compone de pórticos de hormigón armado constituidos por pilares de sección cuadrada, rectangular o circular y por vigas planas o de canto.
- Los forjados nervados son unidireccionales con canto 25+5/70 con bovedilla de poliestireno expandido EPS (intereje entre nervios de 70 cm, canto de bovedilla de 25 cm y capa de compresión de 5 cm).
- La cimentación y la estructura cumplen la normativa vigente en el momento de su construcción (Instrucción EHE).

Fachadas, cubiertas y cerramientos

- Fachadas a viales compuesta por un cerramiento de ladrillo caravista tomado con mortero 1:6 de cemento, enfoscado por su cara interior con mortero de cemento hidrófugo de 1,5 cm de espesor, aislante de lana mineral de 5 cm de espesor, trasdosado con ladrillo cerámico de hueco doble de 7 cm de espesor tomado con mortero 1:6 de cemento con revestimiento interior de yeso.
- Fachada a patio de luces compuesta por un cerramiento de ladrillo cerámico de hueco doble de 11,5 cm tomados con mortero 1:6 de cemento, enfoscado exteriormente con mortero de cemento 1:6 de 1,5 cm de espesor, enfoscado por su cara interior con mortero de cemento hidrófugo de 1,5 cm de espesor, aislante de lana mineral de 5 cm de espesor, ladrillo cerámico de hueco doble de 7 cm de espesor tomado con mortero 1:6 de cemento con revestimiento interior de yeso.
- Carpintería exterior de aluminio lacado en color blanco con acristalamiento doble 6/14/6 en general o con laminar de seguridad en su caso 4.4/14/6, o 4.4/14/4.4, con butiral mate en baños, con prestaciones de baja emisividad y con persiana enrollable de PVC en su caso. Las hojas son abatibles/oscilobatientes según casos o correderas, cumpliendo todo ello con el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- Cubiertas. Azotea transitable formada sobre el forjado por barrera de vapor, formación de pendiente con hormigón celular, lámina asfáltica de 4 Kg/cm², aislamiento térmico a base de paneles de poliestireno extrusionado XPS machihembrados y baldosín cerámico sobre mortero de cemento en cubiertas superiores o bien de gres cerámico antideslizante en terrazas de áticos.
- Suelos en contacto con locales no habitables. Forjado más solado, como entre viviendas, más la manta acústica correspondiente.
- Suelos en contacto con espacio exterior. Zonas en vuelo, donde tenemos el mismo forjado y solado entre viviendas más aislante térmico por el exterior.
- Medianeras con edificios colindantes. Cerramiento de ladrillo cerámico de hueco triple de 11 cm tomados con mortero 1:6 de cemento, previo aislante a base de poliuretano de célula cerrada proyectado de 3 cm de espesor sobre edificios colindantes y cámara de aire.
- Medianeras libres. Composición idéntica al cerramiento de los patios interiores: ladrillo cerámico de hueco doble de 11,5 cm tomados con mortero 1:6 de cemento, enfoscado exteriormente con mortero de cemento 1:6 de 1,5 cm de espesor, enfoscado por su cara interior con mortero de cemento hidrófugo de 1,5 cm de espesor, aislante de lana mineral de 5 cm de espesor, ladrillo cerámico de hueco doble de 7 cm de espesor tomado con mortero 1:6 de cemento

con revestimiento interior de yeso.

- Solera ventilada de hormigón armado de 30+5 cm de canto, sobre encofrado perdido de piezas de polipropileno reciclado C-30 CAVITI, realizada con hormigón armado HA 25/B/12/IIa fabricado en central, vertido con cubilote, y malla electrosoldada ME 10x10 Ø5-5 B500T 6x2,20 UNE-EN 100080, sobre separadores homologados, en capa de compresión de 5 cm de espesor, con juntas de retracción.

03 · SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN

Particiones y carpintería interior

- Particiones divisorias entre viviendas y zonas comunes. Ladrillo cerámico hueco doble de 7 cm de espesor tomados con mortero de cemento 1:6, capa de aislamiento acústico de 5 cm de lana de roca y ladrillo cerámico hueco doble de 7 cm de espesor tomados con mortero de cemento 1:6 para revestir con yeso o piezas cerámicas.
- Particiones en viviendas. Ladrillo cerámico hueco doble de 7 cm de espesor tomados con mortero de cemento 1:6, para revestir.
- Carpintería interior de las viviendas. Carpintería de tablero de fibra de madera DM, precerco de pino de 100x45 mm, cerco de 100x30 mm, tapajuntas de 70x12 mm, lacados en blanco, herrajes en acero cromado de 80 mm. Hojas de 72x203 cm en habitaciones, cocinas, baños y en salón comedor de 82x203 cm mínimo o con dos hojas, acristaladas éstas y las de cocinas con vidrio de seguridad 4.4 con butiral mate. Armarios con puertas lisas con el mismo acabado en los dormitorios principales. La entrada a la vivienda tendrá una hoja de 82x203 cm blindada.

Revestimientos, solados y pintura

- Revestimientos exteriores en patios. Revestimiento continuo impermeable, de espesor medio de 1,5 cm, con sellos de idoneidad técnica.
- Revestimientos interiores. Enlucido de yeso de espesor 1,5 cm colocado a buena vista; en cuartos húmedos (baños, cocinas) revestimiento cerámico color tomado con cemento cola, sobre enfoscado rugoso.
- Falsos techos de placa de pladur lisa sustentada con esparto y pasta de pladur, en general en baños, cocinas y pasillos.
- Falso techo registrable en baño, en previsión de la unidad interior de aire acondicionado, realizado con paneles de 60x60 cm, liso a base de escayola, fibra de vidrio y perlita, con sustentación vista a base de perfil primario y secundario lacados, rematado perimetralmente con perfil angular y suspendido mediante tirantes roscados de varilla galvanizada de diámetro 3 mm.
- Solados. Pavimento general de baldosas de mármol nacional tomado sobre capa de mortero de cemento y arena (1:6) de 3 cm de espesor y capa de regularización autonivelante. Pavimento cerámico en baños y cocinas tomado sobre capa de mortero de cemento y arena (1:6) de 3 cm de espesor y capa de regularización autonivelante. Acabado de las cubiertas planas transitables con baldosa cerámica tomada sobre capa de mortero de cemento 1:6 de 3 cm de espesor.
- Pintura. Paramentos horizontales y verticales del interior de las viviendas con pintura plástica lisa, en combinación con el resto de acabados.

05 · SISTEMA DE INSTALACIONES

Acondicionamiento ambiental y equipamiento

- Instalación completa receptora de agua en el edificio, compuesta por acometida y llaves, tubo de alimentación hasta cuarto de aguas, batería de contadores, depósito regulador, grupo de presión, calderín y llaves, montantes y derivaciones hasta cada vivienda o local, instalación completa de agua fría y caliente en baños y cocinas, incluidas las tomas de lavavajillas y lavadora, así como en los servicios comunitarios.
- Instalación eléctrica en el edificio de viviendas, comprendiendo las instalaciones de enlace con la CGP (caja general de protección), la línea repartidora canalizada y la centralización de contadores, las derivaciones individuales de cada vivienda y de las zonas comunes, las instalaciones interiores de cada vivienda y de las zonas comunes, y la instalación de alumbrado de emergencia con circuito independiente y aparatos autónomos.
- Instalación de infraestructura de telecomunicaciones del edificio (ICT), comprendiendo red de RTV, captación de satélite digital, acceso y distribución de telefonía + RDSI, canalizaciones e infraestructura común de servicios de telecomunicación.
- Instalación de equipo compacto de aerotermia para producción de ACS (agua caliente sanitaria) en cocinas, en cumplimiento del DB de Ahorro de Energía HE-4 (contribución mínima de energía renovable para cubrir la demanda de ACS) del Código Técnico de la Edificación.
- Instalación de ventilación. Las viviendas disponen de un sistema de ventilación en cumplimiento del DB de Salubridad HS-3 (Calidad del Aire Interior) del Código Técnico de la Edificación.

Nota: al ser mármol natural, el tono y el veteado de las piezas pueden presentar variaciones; no se garantiza una coloración uniforme entre baldosas.

- Ascensor eléctrico de 450 kg de carga, velocidad 1 m/seg, para 6 personas, con puertas automáticas en cabina, 7 paradas, cabina de 1000x1200 mm, alarma y alumbrado de emergencia, puertas exteriores automáticas.
- Aire acondicionado en todas las viviendas, con unidad exterior e interior instaladas, comprendiendo conductos rectangulares formados con paneles rígidos de fibra de vidrio, difusores de impulsión y rejillas de retorno de aluminio lacado blanco.
- Instalaciones de protección contra incendios: extintores en elementos comunes, detector de humos, termostático y detector de monóxido de carbono. Central de alarma para señalización y control, detección de incendios y de monóxido, con fuente propia de alimentación, señal de alarma y avería, para tres zonas. Pulsadores de alarma y sirena exterior con señal óptica y acústica.
- Vídeo portero para el edificio, dando servicio a las viviendas.
- Mobiliario de cocina con cuerpo de tablero melamínico de 19 mm de espesor, compuesto por mueble alto y bajo con apertura con uñero, encimera pétreo, campana extractora, horno eléctrico y placa encimera.
- Buzón de correos para empotrar.
- Señalización completa del edificio, con numeración en calle, numeración de plantas y puertas, y señalización homologada de evacuación en caso de incendio.

05

EL ENTORNO

Alzira, Ribera Alta

Alzira es una ciudad de 45.000 habitantes en la comarca de la Ribera Alta, a cuarenta kilómetros de Valencia. Cuenta con tres parques urbanos y servicios completos a pie de calle. El Anillo Verde y el Parque Natural de la Murta y la Casella están a poco más de veinte minutos caminando desde el edificio.



Entorno natural cercano al edificio



Parque Natural de la Murta y la Casella

A veintiún minutos caminando desde el edificio, junto al Anillo Verde.

A pie y en transporte

A PIE

- 2 min Transporte público — líneas urbanas 1 y 2
- 3 min Farmacia
- 4 min Supermercado
- 8 min Parque de l'Alquenència · 52.000 m²
- 10 min Hospital
- 19 min Parque Arabia Saudí
- 21 min Anillo Verde · Parque Natural de la Murta y la Casella

EN TRANSPORTE

- Cercanías C2**
Valencia en 40 minutos
- Autovía A-7**
Eje principal de la Comunitat Valenciana
- Autopista AP-7**
Conexión norte-sur, acceso directo
- Carril bici**
Alzira-Algemesí, primera fase completada
- Camino Natural**
Antic Trenet, ruta junto al Júcar



Alzira — plano orientativo del núcleo urbano



Edificio Dr. Ferrán

Alzira · Obra nueva · Entrega febrero 2027

grupomerinoolimpio.com

info@grupomerinoolimpio.com · 685 74 48 25

Precios

Edificio Dr. Ferrán · C/ Doctor Ferrán, 64 — C/ Ángel del Alcázar, 11 · Alzira (Valencia)



Unidad	Sup. CCC	Hab.	Baños	Precio	Precio + 10% IVA
Vivienda 1ªA	137,97 m²	3	2	208.000 €	228.800 €
Vivienda 1ªB	136,47 m²	3	2	198.000 €	217.800 €
Vivienda 2ªA	137,97 m²	3	2	208.000 €	228.800 €
Vivienda 2ªB	136,47 m²	3	2	198.000 €	217.800 €
Vivienda 3ªA VENDIDO	136,97 m²	3	2	VENDIDO	VENDIDO
Vivienda 3ªB	136,47 m²	3	2	198.000 €	217.800 €
Ático 4ªA	151,37 m²	3	2	300.000 €	330.000 €
Ático 4ªB	148,14 m²	4	2	290.000 €	319.000 €

FORMA DE PAGO

- 15% del precio de la vivienda + IVA a la firma del contrato.
- 5% del precio de la vivienda + IVA en cuotas mensuales, hasta el mes de febrero.
- Saldo pendiente (80%): a liquidar en la escritura, prevista para febrero.

Documento de carácter informativo. Precios sujetos a disponibilidad y a las condiciones del contrato de compraventa. Superficies según proyecto definitivo visado. Promotor: Merino & Olimpio S.L.



SIMULACIÓN — Vivienda 1ªA (208.000,00 € + IVA, total 228.800,00 €)

- A la firma del contrato (15% + IVA): 31.200,00 € + 3.120,00 € de IVA = 34.320,00 €
- Cuotas mensuales hasta febrero (5% + IVA): 10.400,00 € + 1.040,00 € de IVA = 11.440,00 €
- Resto a la entrega, prevista para febrero (80% + IVA): 166.400,00 € + 16.640,00 € de IVA = 183.040,00 €

Cálculo orientativo; aplicar los mismos porcentajes proporcionalmente al precio de cada vivienda.

grupomerinoolimpio.com

info@grupomerinoolimpio.com · 685 74 48 25