

Memoria de Calidades

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

CONTENIDO DE ESTA MEMORIA

01	Sistema estructural Cimentación y estructura portante
02	Sistema envolvente Fachada, cubierta y aislamiento
03	Sistema de compartimentación Particiones y carpintería interior
04	Sistema de acabados Revestimientos, solados y pintura
05	Sistema de instalaciones Electricidad, climatización, protección contra incendios

01 SISTEMA ESTRUCTURAL

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).
-

02 SISTEMA ENVOLVENTE

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.

04 SISTEMA DE ACABADOS

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 escayola lisa sustentada con esparto y pasta de escayola, 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 eléctrica de garaje del edificio, comprendiendo la derivación individual, los cuadros generales de distribución y la instalación interior de los locales, incluido el alumbrado de emergencia y sus equipos 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.
- 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.
- Montacoches de doble embarque, hidráulico, tres paradas, cabina cerrada, con puertas de 6 hojas, homologado, para hueco de 315x590 cm.
- 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 y garaje, detector de humos, termostático y detector de monóxido de carbono. Central de alarma de garaje 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 y garajes, con numeración en calle, numeración de plantas y puertas, y señalización homologada de evacuación en caso de incendio.
-

