

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES

Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST

SECRETARI ACCIDENTAL

AJUNTAMENT D'ALZIRA

ORANGERIE

PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VIVIENDAS BIOCLIMÁTICAS EN EL SECTOR PPR11-TORRETXÓ

AVENIDA PADRE POMPILIO. ALZIRA

OCTUBRE 2023

Promotor

Ayuntamiento de Alzira

Arquitecto

Héctor Salcedo García

Arquitecto Colaborador

Javier Monge Fernández

studio swes. arquitectos

www.studioswes.com

mail@studioswes.com



identificador: hKQjE2/SQ_688ApZEMDkMMBzH2ZC3P4E=

URL: <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

studio
swes.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA



Proyecto subvencionado

PLAN IRTA 2022. Innovación e investigación para la transición ecológica en la arquitectura.

Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.

Generalitat Valenciana.



Innovació i recerca
per a la transició ecològica
en l'arquitectura

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

studio
swes.

ÍNDICE.

I. GENERALIDADES.

- I.1 Objeto del Proyecto de Ordenación Urbanística.
- I.2 Emplazamiento.
- I.3 Promotor.
- I.4 Arquitecto/os.

II. ANTECEDENTES.

- II.1 Encuadre urbano (e: 1-15.000)
- II.2 Contexto paisajístico (e: 1-5.000)
- II.3 Conexiones y movilidad (e: 1-5.000)
- II.4 Estructura de barrio (e: 1-5.000)

III. PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

III.1 Ordenación General de la macromanzana.

- III.1.1 Objetivos a escala de barrio.
- III.1.2 Objetivos proyectuales de la ordenación.
- III.1.3 Necesidades urbanas.
- III.1.4 Justificación de la solución adoptada.
- III.1.5 Descripción general de la geometría de la ordenación.

III.2 Definición del programa funcional.

III.3 Análisis de condiciones urbanísticas y encaje preliminar del programa.

- III.3.1 Planeamiento vigente.
- III.3.2 Composición y desarrollo del programa.

Accesos.

Construcciones sobre rasante.

Construcciones bajo rasante.

Espacios exteriores.

III.4 Análisis de posibilidades para la división del proyecto en fases.

III.5 Cronograma orientativo.

III.6 Análisis preliminar de costes.

III.7 Imágenes generales de la ordenación.



URL: <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

studio
swes.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA



Identificador i1KG|E29SQ 6S8APZEM10 K1MBZ BZ7C3PA4-
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA / MEMORIA

I Generalidades



I. GENERALIDADES

I.1 OBJETO DEL PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El objeto del estudio es la redacción de un Proyecto de Ordenación Urbanística para evaluar y definir la ordenación de la macromanzana objeto del concurso con intervención de jurado European 16 en el emplazamiento de Alzira, así como desarrollar el proyecto ganador del primer premio, bajo el lema Orangerie, del arquitecto Héctor Salcedo García.

El estudio parte del requerimiento por parte del Ayuntamiento de Alzira de disponer una manzana residencial de 30.046m²t de edificabilidad residencial que desarrolle el proyecto Orangerie.

I.2 EMPLAZAMIENTO

Los terrenos sobre los cuales se redacta el presente Proyecto de Ordenación Urbanística están situados en el entorno del Torretxó, en el municipio de Alzira, incluidos en el Sector PPR11 Torretxó (naranja). Se trata de un sector incluido en el casco urbano y que el Plan General vigente clasifica como suelo urbanizable. Actualmente constituye un vacío urbano rodeado de suelo consolidado. Dichos terrenos separan el centro de la ciudad con los denominados barrios de la Alquerieta y el Torretxó.

La macromanzana residencial objeto del Proyecto de Ordenación Urbanística (amarillo) limita:

- Al sur, con la calle Massalavés.
- Al norte, con el vial proyectado junto a la nueva comisaría de Policía Local (equipamiento de servicios públicos).
- Al este, con el vial proyectado junto al CEIP Pintor Teodoro Andreu (equipamiento educativo cultural. Centros docentes).
- Al oeste, con la Avenida Padre Pompilio.

El área del proyecto de ordenación urbanística tiene forma trapezoidal, con una superficie de 14.529 m².

El sector donde se localiza la parcela afecta a un área de suelo urbano residencial y dotacional que engloba una superficie total de 186.499 m². Se propone en el sector el desarrollo de una zona de dotaciones de emergencia, a nivel municipal y

supramunicipal, iniciado con la construcción del edificio de la policía local, al norte de la parcela objeto de este Proyecto de Ordenación Urbanística.

En los terrenos no hay ninguna construcción existente. La avenida Padre Pompilio dispone de los servicios urbanísticos para la conexión de las infraestructuras de la edificación. No se conocen servidumbres. La parcela residencial incluye total o parcialmente las siguientes parcelas catastrales:

2674007YJ2327S0001IU
2674001YJ2327S0001MU
2674004YJ2327S0001RU
2674006YJ2327S0001XU
2674005YJ2327S0001DU

Existe un proyecto de urbanización del sector.

I.3 PROMOTOR

El presente estudio se redacta por encargo de:

Ayuntamiento de Alzira.

Fecha del encargo: julio, 2023.

I.4 ARQUITECTO/OS

Arquitecto autor del proyecto:

Héctor Salcedo García, nº colegiado 6672 del COA Sevilla.
c. Justino Matute 17, 1ºB. 41010, Sevilla.

tl. 667 557 451

mail: mail@studioswes.com / hsalcedo@studioswes.com

web: www.studioswes.com

Arquitecto colaborador:

Javier Monge Fernández, nº colegiado 5792 del COA Sevilla.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

studio
swes.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA / MEMORIA

II Antecedentes



II. ANTECEDENTES

En el año 2021, la Dirección General de Agenda Urbana y Arquitectura del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana convoca un concurso de proyectos de arquitectura dentro de la convocatoria "EUROPAN 16" con el objetivo de ayudar al Ayuntamiento de Alzira a encontrar respuestas arquitectónicas y urbanas innovadora para el solar objeto del presente estudio de detalle.

Como consecuencia del fallo, el ayuntamiento de Alzira lleva a cabo el encargo profesional de la redacción del Proyecto Básico de Edificación Bioclimática al arquitecto ganador tal y como se recogía en las condiciones del concurso.

Para ello se firma un Protocolo General de Actuación entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el Ayuntamiento de Alzira, en el que se establece la voluntad por ambas partes de desarrollar el Proyecto de Ordenación Urbanística y Estudio de Detalle como actuaciones necesarias para llevar a cabo el diseño de la tipología urbana propuesta de macromanzana peatonal de uso residencial. Al mismo tiempo, se acuerda la contratación de la redacción del Proyecto Básico de la primera fase de la actuación prevista sobre la macromanzana.

Este protocolo habilita a la Administración Local a la contratación posterior del proyecto ganador mediante un negociado sin publicidad.

El objeto del encargo está subvencionado por la Generalitat Valenciana a través del Plan Irta 2022, mediante resolución de fecha 15 de noviembre de 2022.

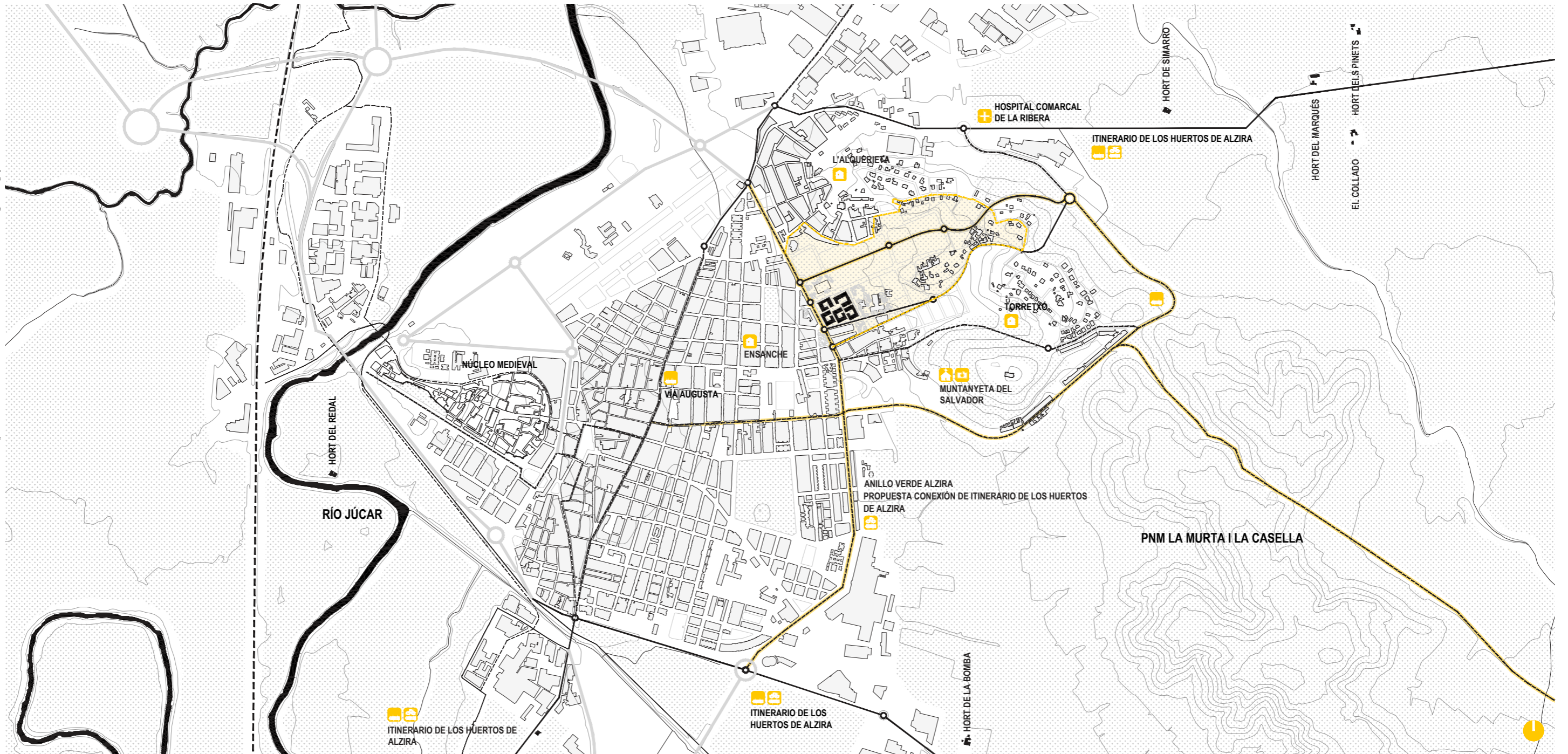
Con fecha 5 de junio de 2023 se firma un Convenio de colaboración entre la Generalitat Valenciana, a través de la Vicepresidencia Segunda y Consellería de Vivienda y Arquitectura Bioclimática y el Ayuntamiento de Alzira para la colaboración en la materialización del encargo por el Ayuntamiento de Alzira para el desarrollo del proyecto ganador del concurso EUROPAN 16.

Con fecha 11 de octubre de 2023 se constituye el encargo del Ayuntamiento de Alzira y el arquitecto Héctor Salcedo García para desarrollar la Fase 1: Proyecto de Ordenación Urbanística de viviendas bioclimáticas en el sector PPR11 Torretxó; la Fase 2: Estudio de Detalle; y la Fase 3: Proyecto Básico de 50 viviendas bioclimáticas en el sector PPR11 Torretxó, mediante un procedimiento negociado sin publicidad.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

II.1 Encuadre urbano



Encuadre urbano. Alzira-Conurbación
escala 1/15.000

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

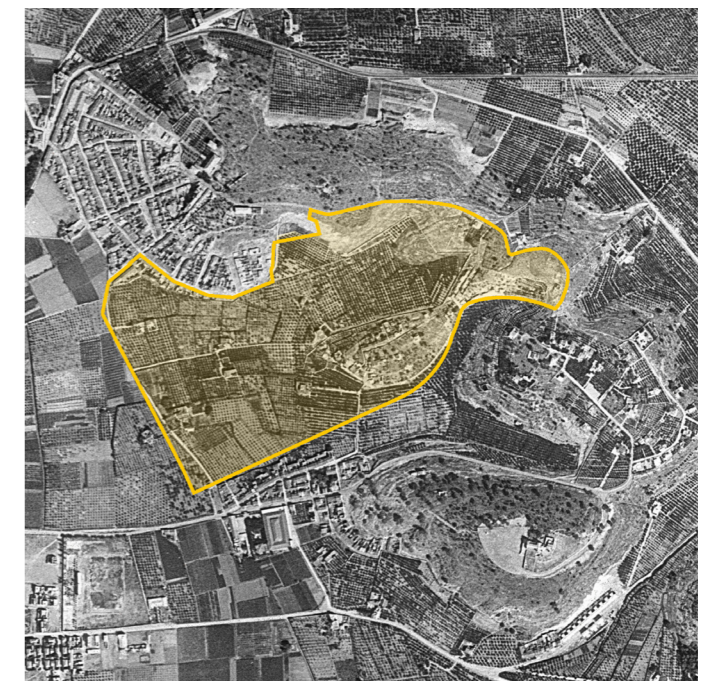
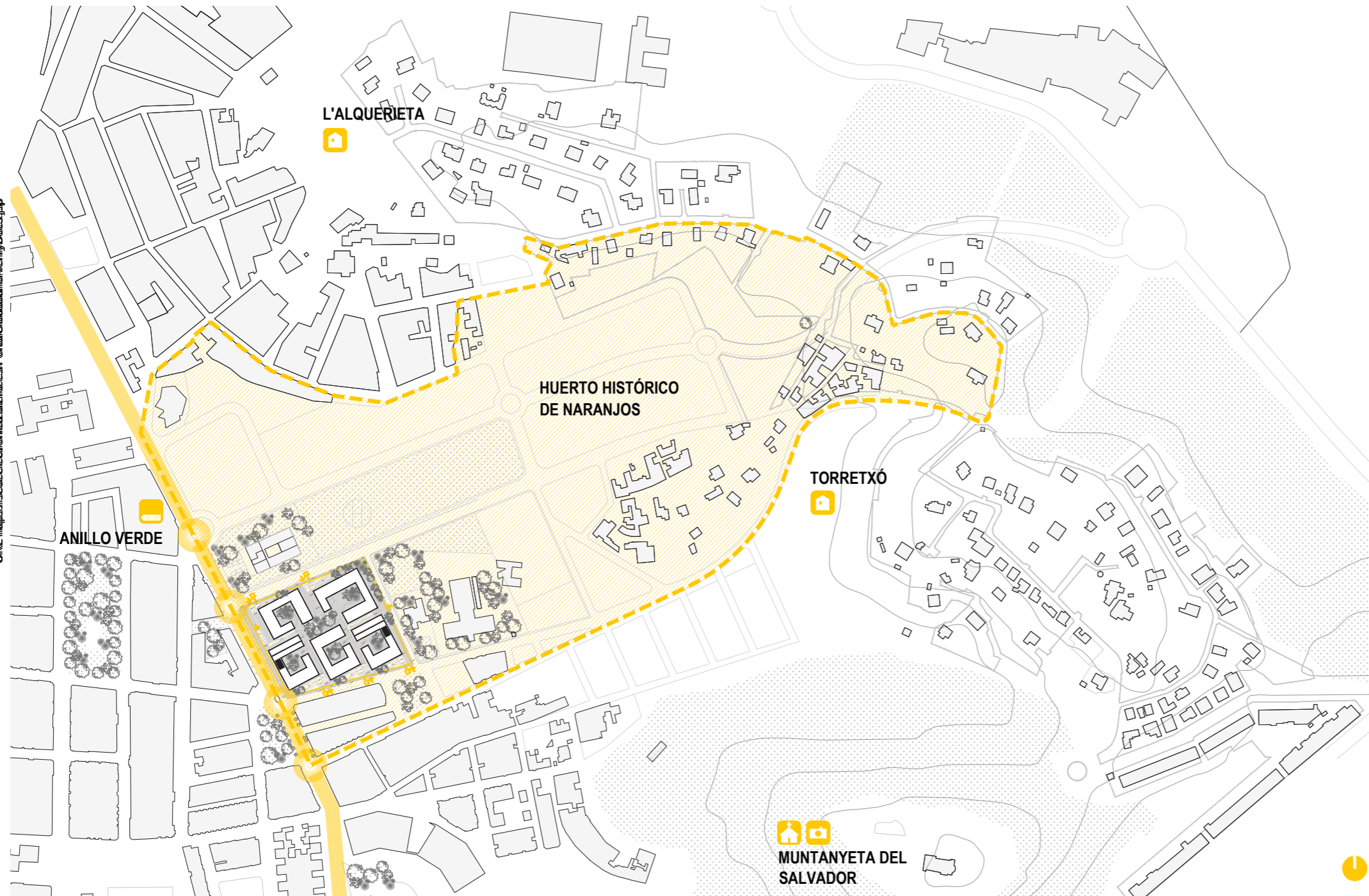
CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

II.2 Contexto paisajístico

II.2 Contexto paisajístico

El proyecto se localiza al noreste de Alzira, entre los barrios de La Alquerieta y El Torretxó. El área donde se inserta el Proyecto de Ordenación Urbana ha sido históricamente una extensa zona de huertos de naranjos. Actualmente es un área bajo un proceso de renovación. La revitalización e integración entre el territorio y el uso de todos los recursos (naturales, ecológicos, infraestructurales) es un requisito fundamental en la planificación de la visión futura del área. La propuesta se define como un conjunto integrado y continuo que reúne los espacios de mayor interés medioambiental, cultural, social, visual, recreativo y las conexiones ecológicas y funcionales que las relacionan entre sí.

El Ayuntamiento de Alzira trabaja en el proyecto de anillo verde, una infraestructura periurbana que conecta diferentes infraestructuras alrededor de la ciudad y define un cinturón verde que circunvala toda la ciudad. Este anillo verde se proyecta tangente (por la avenida Padre Pompilio) a la macromanzana objeto del Proyecto de Ordenación Urbanística.



Área de reflexión. Contexto paisajístico.
escala 1/5.000

Fotografía aérea del emplazamiento. Año 1956.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

II.3 Conexiones y movilidad

II.3 Conexiones y movilidad

La situación del sector en el ámbito de la ciudad implica disponer los elementos urbanísticos necesarios para conseguir una adecuada integración basada en la movilidad urbana sostenible con distintos modos de transporte.

El proyecto se localiza dentro del Sector PPR-11 Torretxó, donde se proyecta un nuevo viario (modificación puntual PGOU/2002 Torretxó) de conexión de la ciudad con el Hospital de la Ribera.

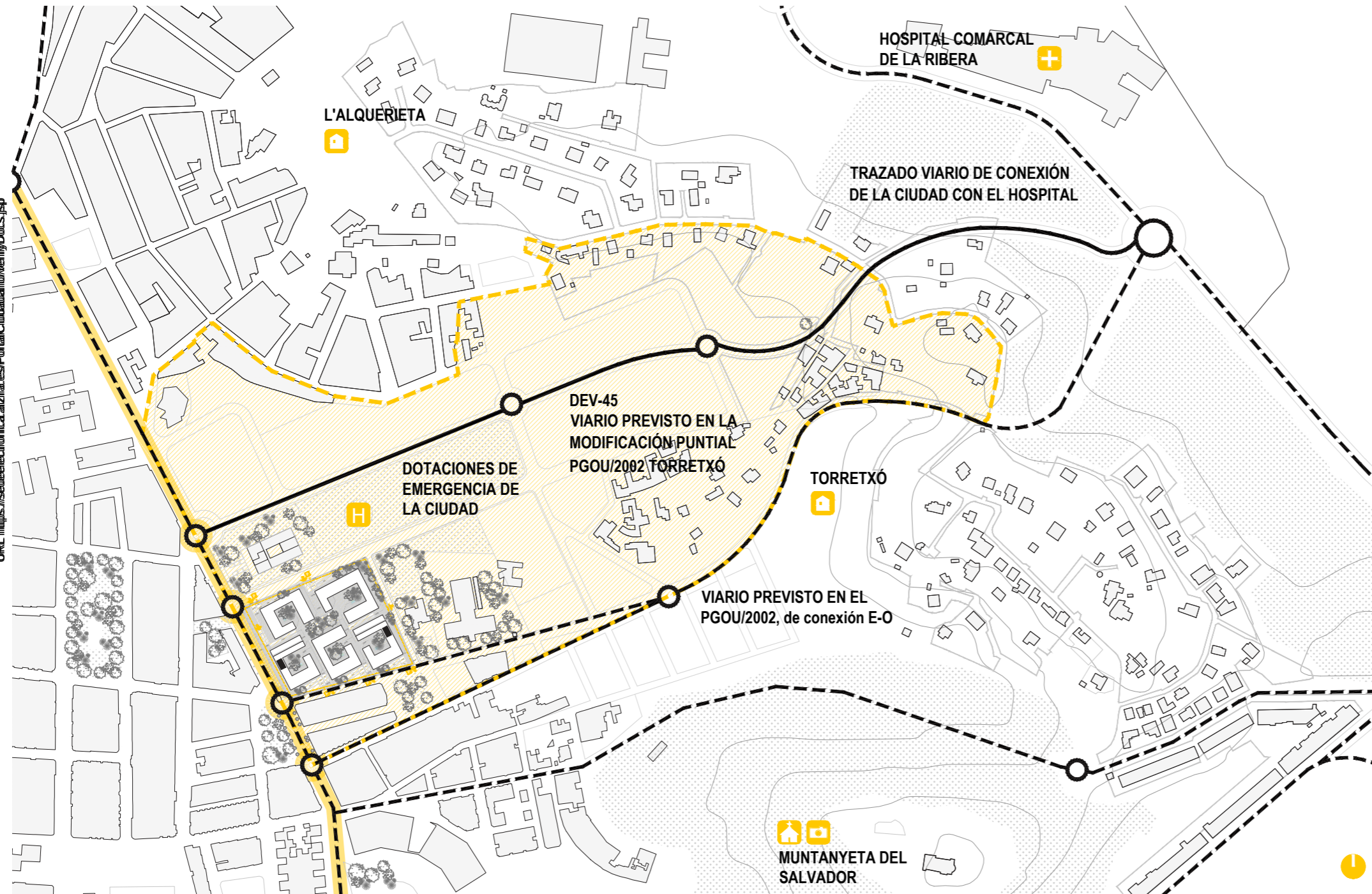
La conexión del área se debe resolver mediante diferentes modos de transporte, priorizando los desplazamientos a pie y en bicicleta a los distintos puntos de la ciudad, considerando conectar con los puntos de intercambio de otros transportes públicos urbanos y comarcales.

Con el desarrollo del sector del Torretxó se logrará la comunicación del centro urbano desde la Avenida Padre Pompilio a través de la nueva avenida DEV-45 con el Hospital Comarcal de La Ribera, así como mejorar la permeabilidad del barrio de l'Alquerieta con el centro de la ciudad. Si a esta nueva ordenación añadimos líneas de autobuses y una red de carriles bici interconectados se alcanzará una movilidad sostenible.

El sector debe recoger y descongestionar el intenso tráfico en la entrada norte de la ciudad de Alzira, por lo que se plantea la implantación de una movilidad urbana sostenible, así como una red de movilidad asociada a este enclave estratégico con dotaciones básicas de emergencia: bomberos, policía, helipuerto y viario de enlace con el Hospital Comercial.

Toda la edificación del sector tiene un componente de volumetría aislado y de gran escala, que permite una percepción clara desde la Avenida Padre Pompilio.

La esquina en la que se situará la manzana residencial objeto del presente Proyecto de Ordenación Urbanística, permitirá colmar la trama urbana que desarrollará su ordenación en un Estudio de Detalle, que permitirán integrar su volumetría e imagen en el entorno inmediato tanto residencial como dotacional.



Área de reflexión. Conexiones y movilidad.
escala 1/5.000

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

studio
swes.

II.4 Estructura de barrio

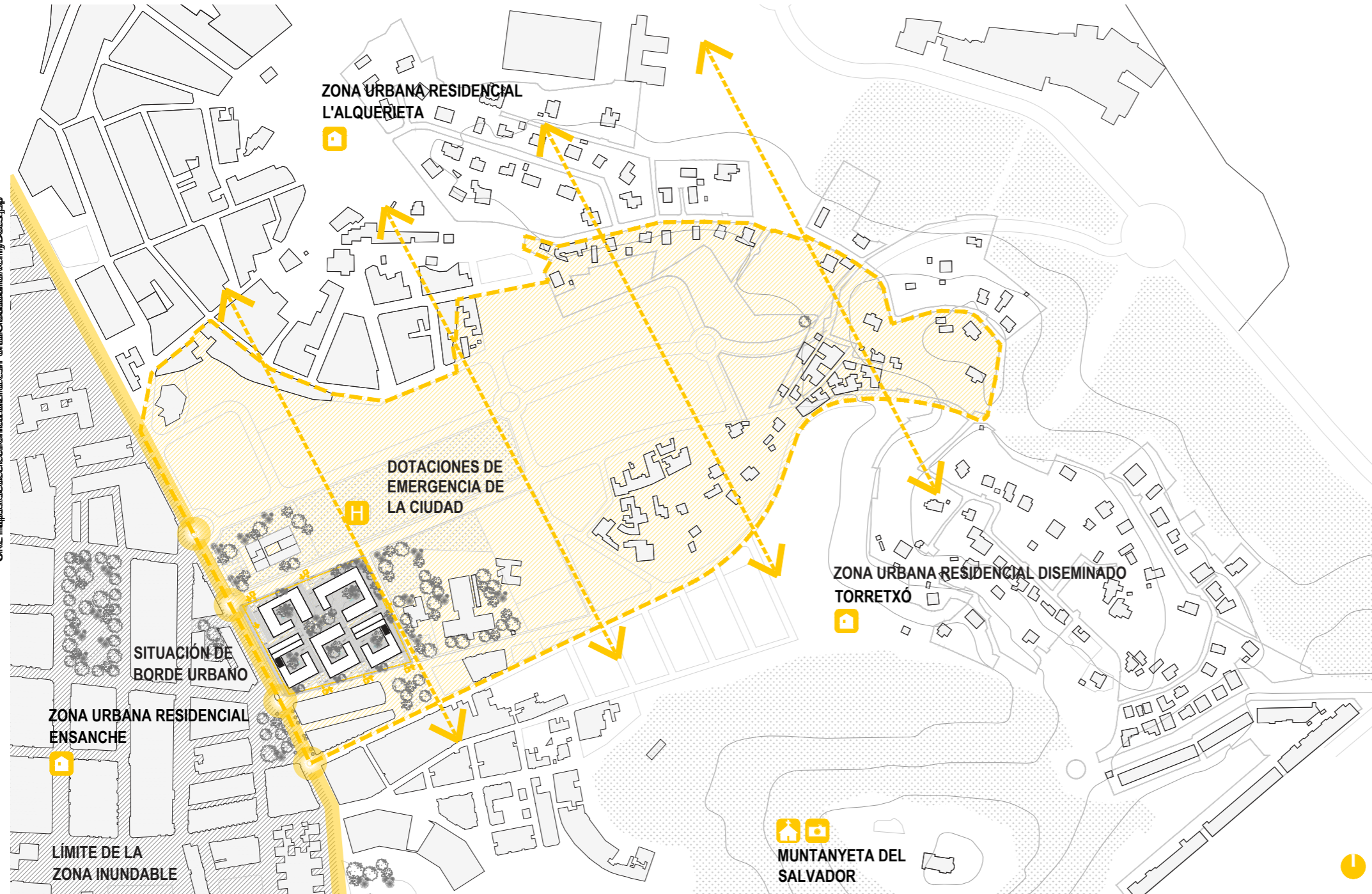
II.4 Estructura de barrio

El nuevo sector se plantea como un elemento de planeamiento urbano que integra distintas zonas de la ciudad: el barrio de edificaciones diseminadas del Torretxó, el barrio de L'Alquerieta, la zona de ensanche de la ciudad y la zona del Hospital Comarcal. El Proyecto de Ordenación Urbana se plantea como un elemento de cohesión urbano y social, como un metabolismo inclusivo. La integración de las zonas urbanísticas de la ciudad existente tiene como prioridad la igualdad, la perspectiva de género, la inclusión y la accesibilidad universal.

La estructura de barrio entorno a la propuesta resulta estratégica como charnela entre tejidos preexistentes consolidados. Su urbanización supone una oportunidad única ya que permite no solo resituar dotaciones a una cota no inundable, sino también mejorar cuestiones relativas a la movilidad y la conectividad.

El Proyecto de Ordenación Urbanística asume por un lado el reto de establecer una escala residencial de transición entre las manzanas de la zona residencial del ensanche y las zonas residenciales de l'Alquerieta y del Torretxó. Y por otro lado, resolver la conexión de la trama del barrio de l'Alquerieta con el borde del ensanche de la ciudad evitando la marginalidad, posibilitando la compatibilidad de los usos dotacionales, así como la inclusión del tejido diseminado del barrio del Torretxó en la trama urbana a través de espacios públicos y viarios peatonales compatibles con las distintas tipologías.

El proyecto constituye el eje central que debe articular el futuro urbanismo en esta área de Alzira, como un elemento capaz de relacionar entre sí los distintos espacios libres, los usos históricos de esta zona y equipamientos de la ciudad y de ponerlos en conexión directa con su territorio. Los valores del paisaje de naranjos han perdido relevancia progresivamente y por esta razón se propone recuperar la identidad social y productiva, así como los valores medioambientales de este territorio histórico. La propuesta se basará en una estructura ortogonal similar a la estructura de plantación de huertos de naranjos, y establecerá espacios públicos permeables, de relación y cohesión fomentando una estructura de barrio sostenible e inclusivo.



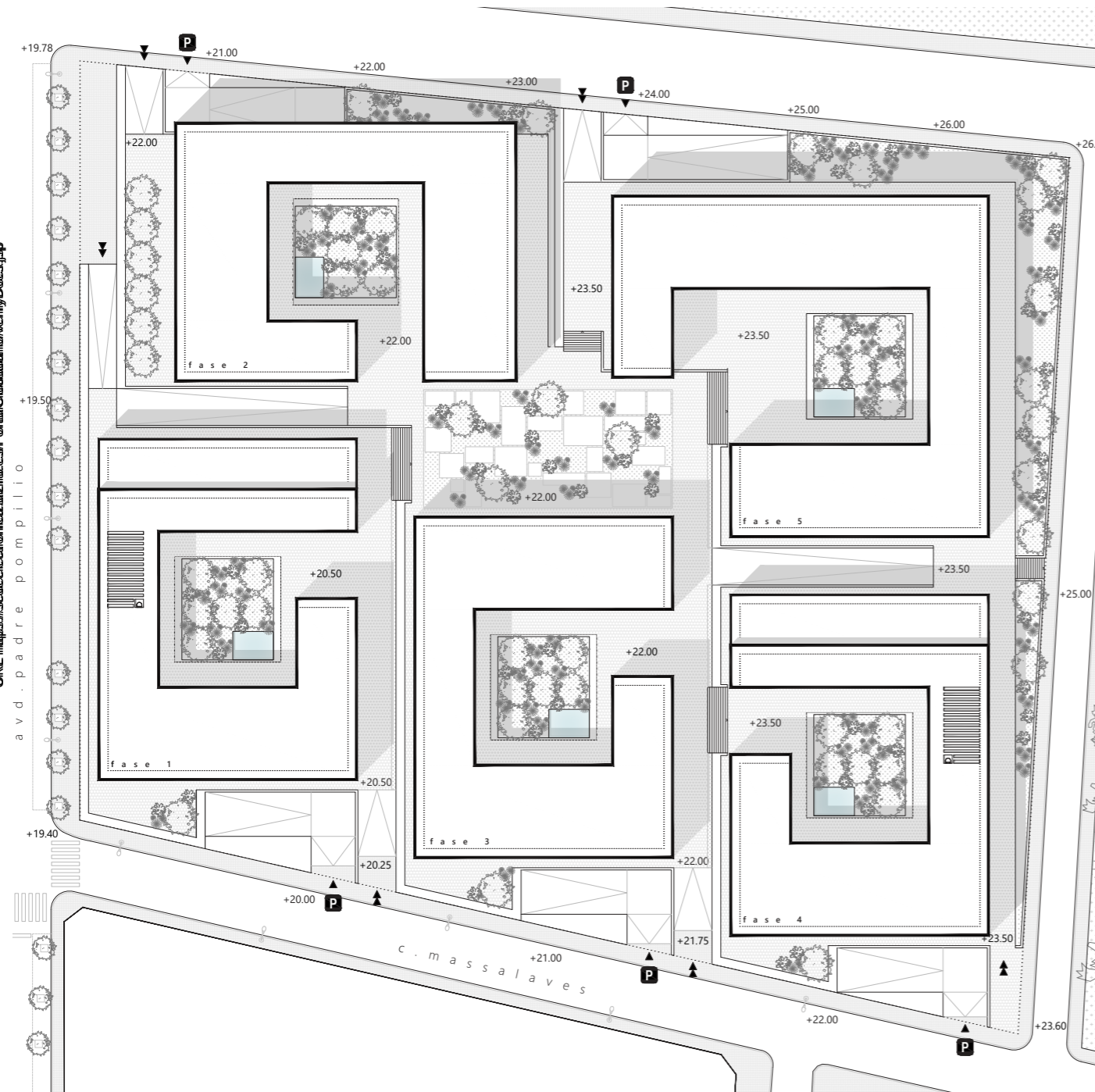
Área de reflexión. Estructura de barrio.
escala 1/5.000

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA / MEMORIA

III Proyecto de Ordenación Urbanística

III.1 Ordenación General de la macromanzana



Plano de ordenación. Planta de cubierta.
escala 1/800

III.1 ORDENACIÓN GENERAL DE LA MACROMANZANA

III.1.1 Objetivos a escala de barrio.

La regeneración del barrio de la Alquerieta y la inclusión del barrio del Torretxó son condicionantes básicas para establecer los primeros objetivos a escala de proximidad.

Partiendo de la reflexión sobre cuestiones como la condición de límite de la ciudad, se establecen los principales objetivos del Proyecto de Ordenación Urbanística:

- Potencial integrador. Área residencial que fomente la igualdad y diversidad entre diferentes barrios.
- Capacidad de resiliencia. Área urbana de transición entre lo rural (campos de cultivo) y lo urbano (zona de ensanche de la ciudad).
- Incorporar los nuevos modos de vida social y familiar, así como de relaciones intergeneracionales.
- Referente de estrategias de eficiencia energética.
- Respuesta pasiva al entorno climático.

III.1.2 Objetivos proyectuales de la ordenación.

El objetivo principal del Proyecto de Ordenación Urbanística es diseñar para la manzana residencial un espacio con tipología urbana de macromanzana peatonal, apta para albergar un uso residencial sobre rasante y aparcamiento en subsuelo.

El diseño del programa de edificación para la manzana debe ser preferentemente plurifamiliar.

La actuación en este entorno urbano debe convertirse en la punta de lanza de los esfuerzos para combatir las desigualdades y las rupturas sociales de la zona intervenida, no solo respecto al ámbito social, sino también al físico, convirtiéndose así en un ejemplo de intervención alternativo respecto a los que el mercado inmobiliario viene implantando.

III.1.3 Necesidades urbanas.

El Proyecto de Ordenación Urbanística de la macromanzana toma en consideración las necesidades establecidas en el Plan

Parcial PPR11 Torretxó.

- Articulación con la ciudad.
- Articulación con edificaciones residenciales diseminadas próximas.
- Movilidad intra y extraurbana.
- Borde de ciudad.
- Red de espacios públicos.

III.1.4 Justificación de la solución adoptada.

El uso global asignado por el planeamiento a esta manzana es el Residencial. El Ayuntamiento de Alzira, tras llevar a cabo una actualización de sus necesidades, requiere el desarrollo del proyecto Orangerie mediante la ordenación en cinco bloques residenciales, asignando en una primera fase un edificio de 50 viviendas situado en la esquina suroeste de la manzana, en la confluencia de la Avenida Padre Pompilio y la calle Massalavés. El resto de edificabilidad se repartirá en el resto de edificaciones.

La edificabilidad total máxima asignada por el planeamiento para este ámbito de actuación es de 30.046m²t.

III.1.5 Descripción general de la geometría de la ordenación.

Consideraciones iniciales

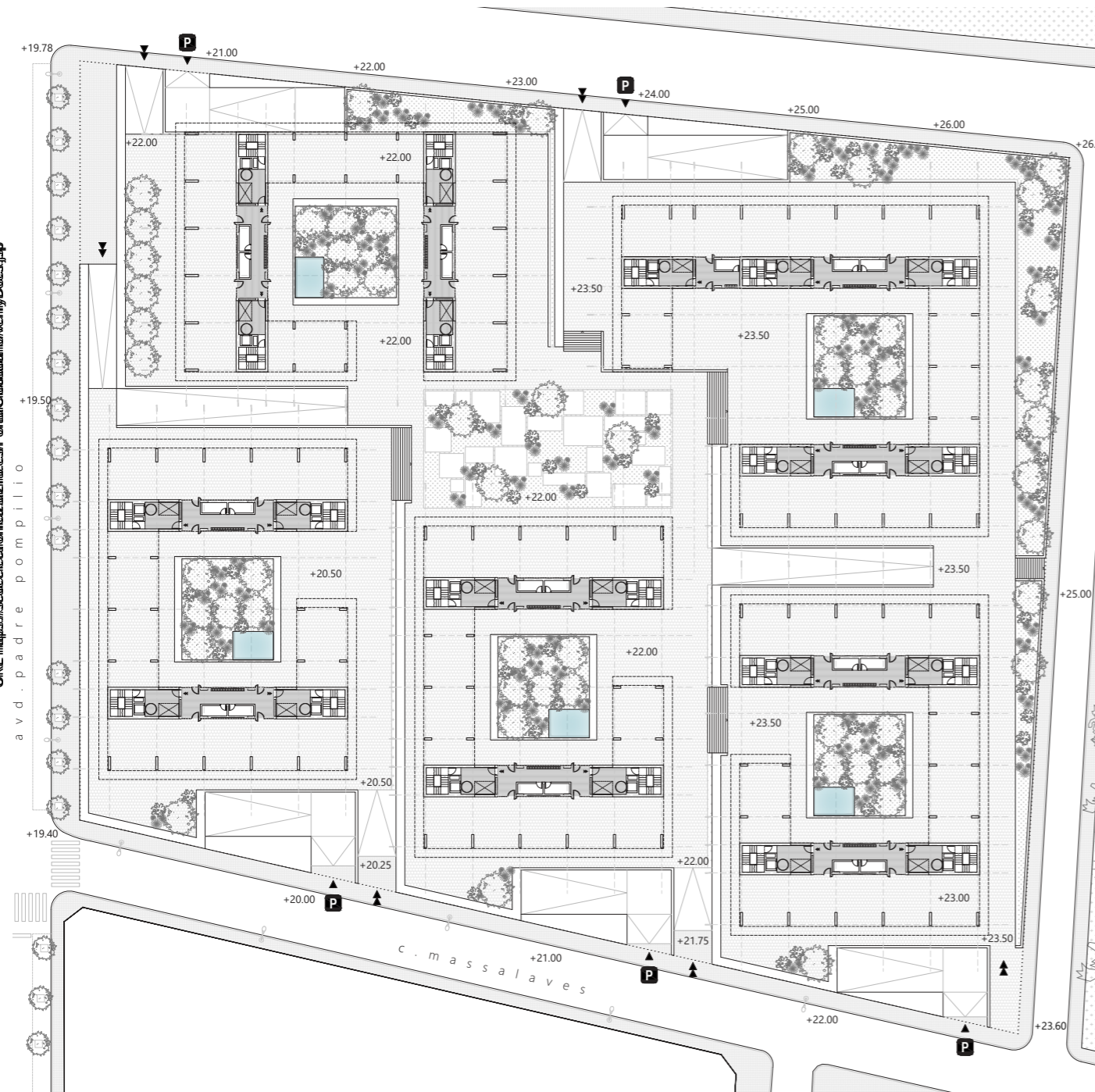
El Proyecto de Ordenación Urbanística propone una división en 5 bloques para evitar el impacto que supondría la construcción de un bloque único que concentrara toda la edificabilidad. Esta división permite fragmentar la macromanzana en 5 sectores y reducir así la escala de esta macromanzana.

Se favorece, al mismo tiempo, la posibilidad de un desarrollo, en su ejecución, en 5 fases. Por otra parte, esta división en sectores permite adaptar la edificación a la topografía existente y cada uno contará con una alineación específica para evitar la continuidad de las fachadas entre bloques distintos.

Se obtiene un resultado volumétrico más orgánico que suaviza el impacto que supone introducir una edificabilidad tan elevada.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

III.1 Ordenación General de la macromanzana



Plano de ordenación. Planta baja.
escala 1/800

Edificaciones

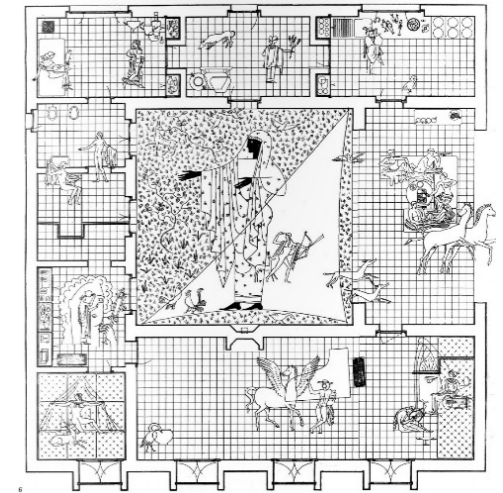
Usamos algunas referencias arquitectónicas para construir la idea del proyecto.

La propuesta toma de referencia una configuración urbana basada en el sistema Expansiva de Jørn Utzon (fig. 1), basado en un proceso de geometrización, modulación y estandarización del proyecto arquitectónico que permite una ordenación urbana aditiva, flexible y resiliente.

El proyecto se divide en cinco (5) edificios, con la planta baja libre, y 5-6 plantas de altura (PB+5 / PB+6).

Con el objetivo de agotar la edificabilidad, así como de generar cierta variación volumétrica en la manzana, se han establecido diferentes alturas para cada bloque. Así, los dos bloques situados al norte presentan una altura de PB+6, mientras que los tres edificios localizados en la zona sur de la manzana presentan una altura de PB+5. De estos tres últimos, los edificios en los extremos este y oeste, establecen un retranqueo en la última planta hacia el interior de la parcela.

El proyecto de ordenación urbanística propone volumetrías sencillas y constantes, que generan diversidad por su



Casa patio en Procida, 1938. Bernard Rudofsky

implantación y relación entre ellas.

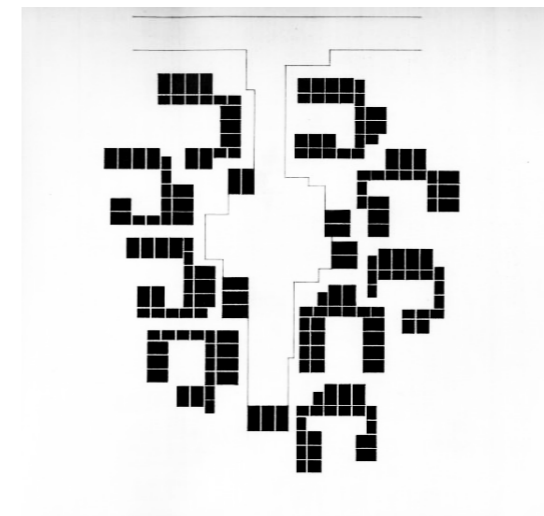
A su vez, los edificios residenciales desarrollan el esquema de edificación en bloque con patio interior.

Las plantas bajas quedan libres, resguardando las viviendas de posibles inundaciones. La vegetación y el espacio libre urbano debe colonizar la macromanzana en planta baja, aprovechando los espacios de sombra bajo las edificaciones.

Cada edificio se configura en torno a un gran patio de manzana (fig 2.), abriéndose en una de sus esquinas para conectar las cinco edificaciones a través del espacio público intermedio.

Los patios interiores, por un lado, se fundamentan en su condición antropológica, como espacios de relación, de lugares propicios para la intimidad de las personas que viven y trabajan en los edificios, siendo capaces de generar oportunidades de interacción social que de otra manera nunca hubieran existido. Y, por otro lado, está su condición climática, como sistemas pasivos y naturales de control ambiental frente a las altas temperaturas.

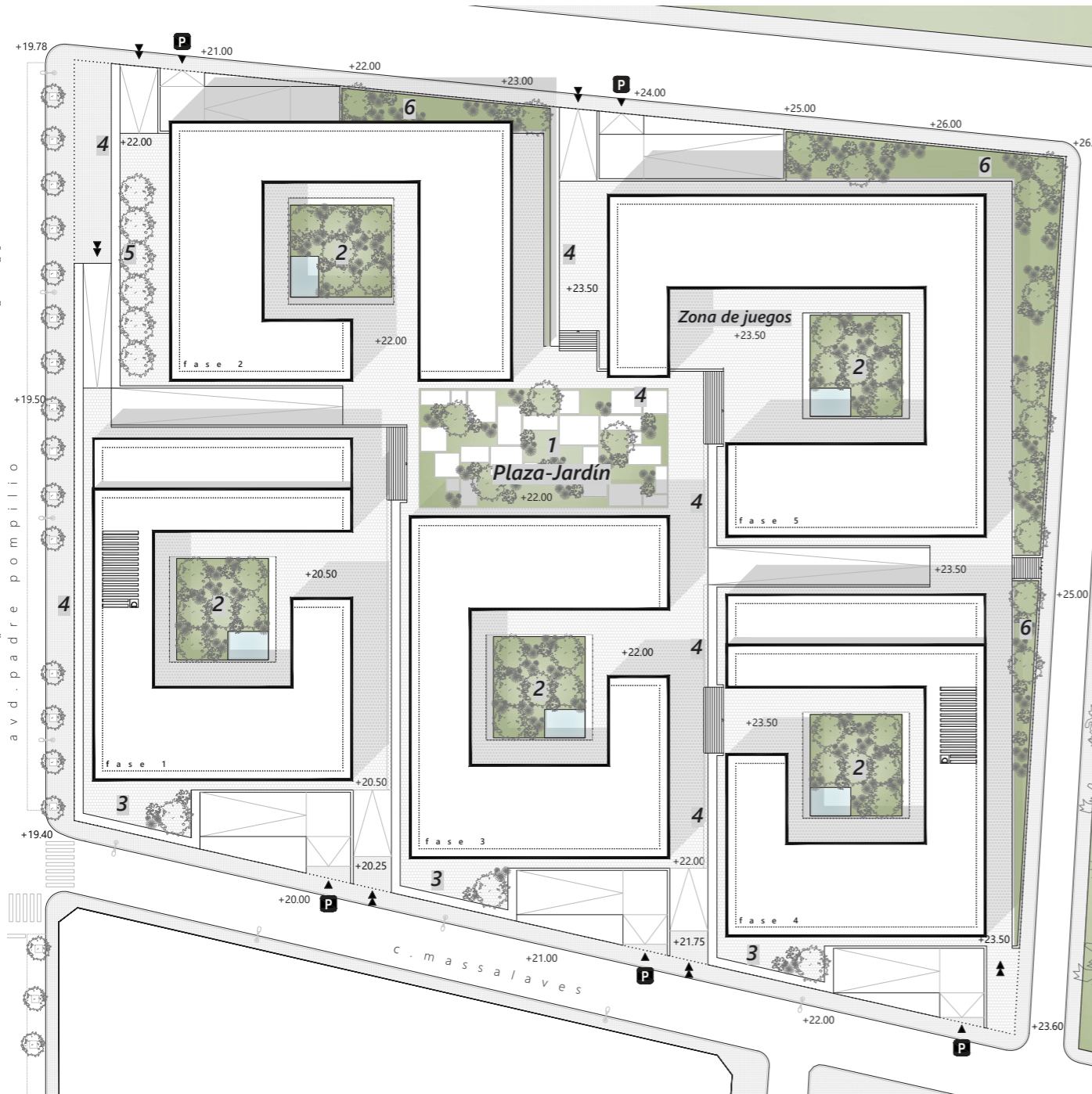
Cada patio interior de las edificaciones incorpora en su zona central un gran elemento urbano, que sirve de macetero para



Sistema Expansiva, 1969. Jørn Utzon

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

III.1 Ordenación General de la macromanzana



Plano de ordenación. Paisajismo.
escala 1/800

1 Plaza-jardín.

Jardín de herbáceas, selección de árboles autóctonos y pavimento exterior tipo losas de piedra.

2 Patios

Jardín de naranjos, tapizantes y lámina de agua. Banco perimetral de hormigón.

3 Plazoletas

Espacios de estancia, con banco perimetral y selección de árboles autóctonos (sur).

4 Maceteros

Macetero lineal corrido para formación de parapeto con selección de arbustos y flores.

5 Jardín oeste

Macetero corrido y selección de árboles autóctonos para protección solar (oeste) y acústica.

6 Jardín noreste

Jardín de herbáceas y selección de árboles autóctonos.

la plantación de naranjos, que dan nombre al proyecto, que se diseña con un perímetro que sirve de banco corrido para los vecinos, como zona de estancia y encuentro social. Además, estos elementos incorporan láminas de agua que refrescan el ambiente, y que funcionarán con agua reciclada de lluvia. De esta forma, las plantas bajas en soportales, así como los patios interiores, ofrecen la oportunidad de usos vecinales y recreativos para la comunidad.

Las fachadas exteriores quedan configuradas por unas terrazas lineales y continuas, de 1,20m de ancho (vuelo) que definen un espacio exterior de extensión de las viviendas. Las fachadas a los patios interiores no presenta vuelos ni balcones y se definen por planos verticales con huecos.

Espacio público

El espacio público resuelve la topografía del solar, introduciendo diferentes plataformas horizontales, conectadas entre sí mediante rampas y escaleras, garantizando siempre la plena accesibilidad al interior de la macromanzana y a cada uno de los edificios residenciales.

Los accesos peatonales a la manzana se producen al sur, por la calle Massalavés; en la esquina sureste a nivel de la calle; al este por el nuevo vial proyectado junto al CEIP Pintor Teodoro Andreu, y al norte por el nuevo vial proyectado a la altura de la nueva comisaría de Policía Local. El acceso principal se entiende por la esquina noroeste, en la avenida Padre Pompilio a través de una rampa peatonal accesible.

La propuesta presenta una solución para conectar todo el perímetro a través de un gran espacio libre, a modo de espacio

público urbano. Esta oportunidad de conexión se articula en diferentes plataformas promoviendo la accesibilidad urbana y la creación de espacios de distribución, estancia, y accesos a los diferentes portales de las edificaciones residenciales.

En la posición central del solar aparece un espacio libre (plaza-jardín) al que desembocan todas las calles que surgen entre los edificios y que se convierte en el corazón de la ordenación.

Cada edificio residencial debe resolver su propio aparcamiento bajo rasante, por lo que se disponen cinco (5) entradas mediante rampas de 6m de ancho para el acceso de vehículos a las plantas de aparcamiento en sótano. Tres de estos accesos se producen por la calle Massalavés, y dos accesos por el vial norte, liberando así la fachada principal a la avenida Padre Pompilio.

El tratamiento del espacio público abierto y bajo las edificaciones se resolverá con un paisajismo que incorpore elementos naturales (árboles, arbustos, tapizantes, etc.) así como espacios con diferentes tipos de pavimentos (piedra, tierra compactada, adoquines, etc.). A nivel de estructura verde, se recomienda la plantación de árboles cuidadosamente seleccionados, así como arbustos y plantas tapizantes que vayan acompañando los caminos y definiendo volúmenes puntuales.

En la selección de la vegetación debe prevalecer la plantación de especies autóctonas o características del lugar. La selección de pavimentos debe asentarse en criterios de funcionalidad, facilidad de ejecución y adaptación a las condiciones del lugar. En este sentido se proponen pavimentos de piedra (tipo granito), adoquines, baldosas de hormigón coloreado y tierra compactada.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

studio swes.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

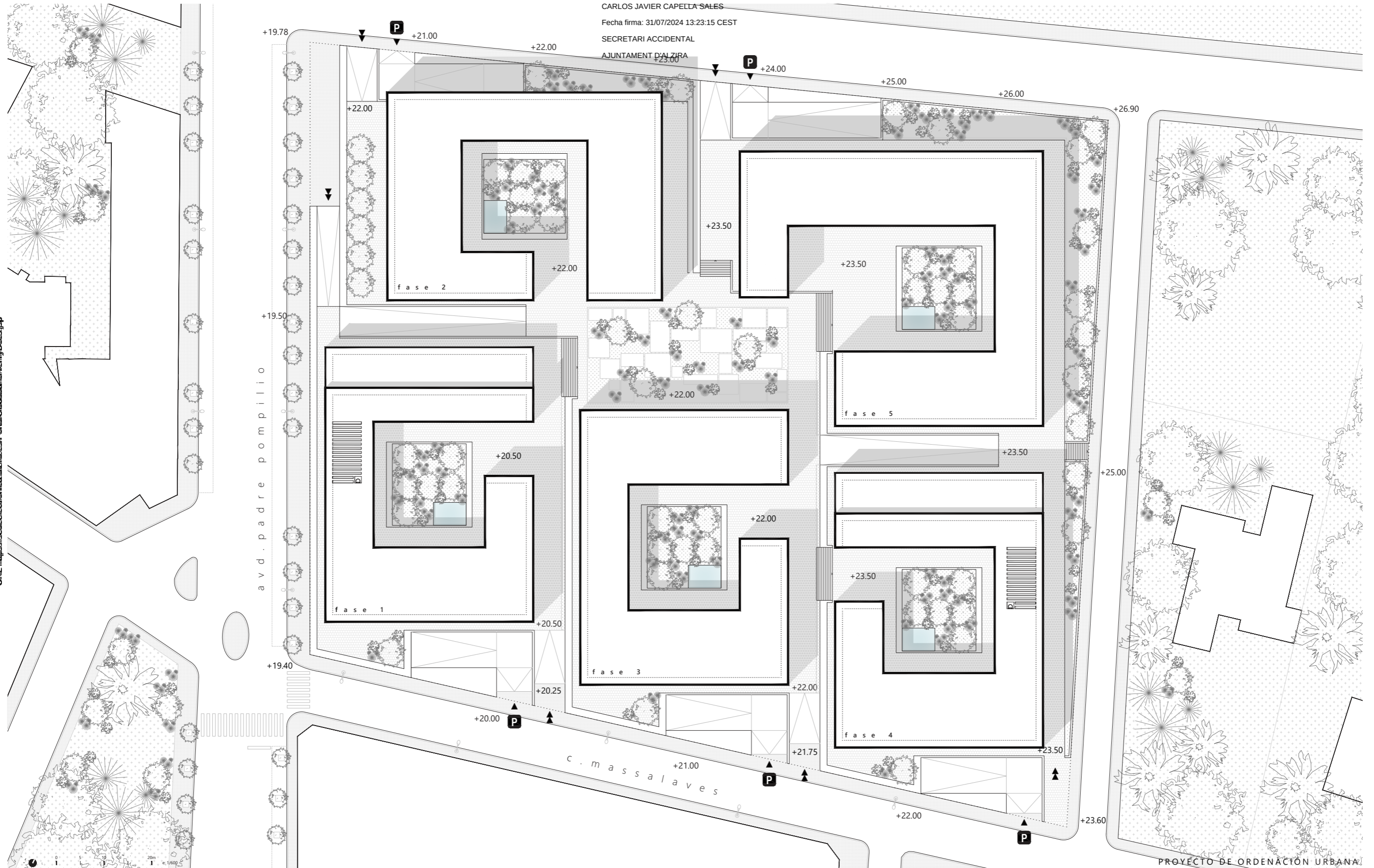


Identificador i14Gj E29SQ 6S8APZEMJD KLM8Z BZ7C3PA4-
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

studio swes.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA



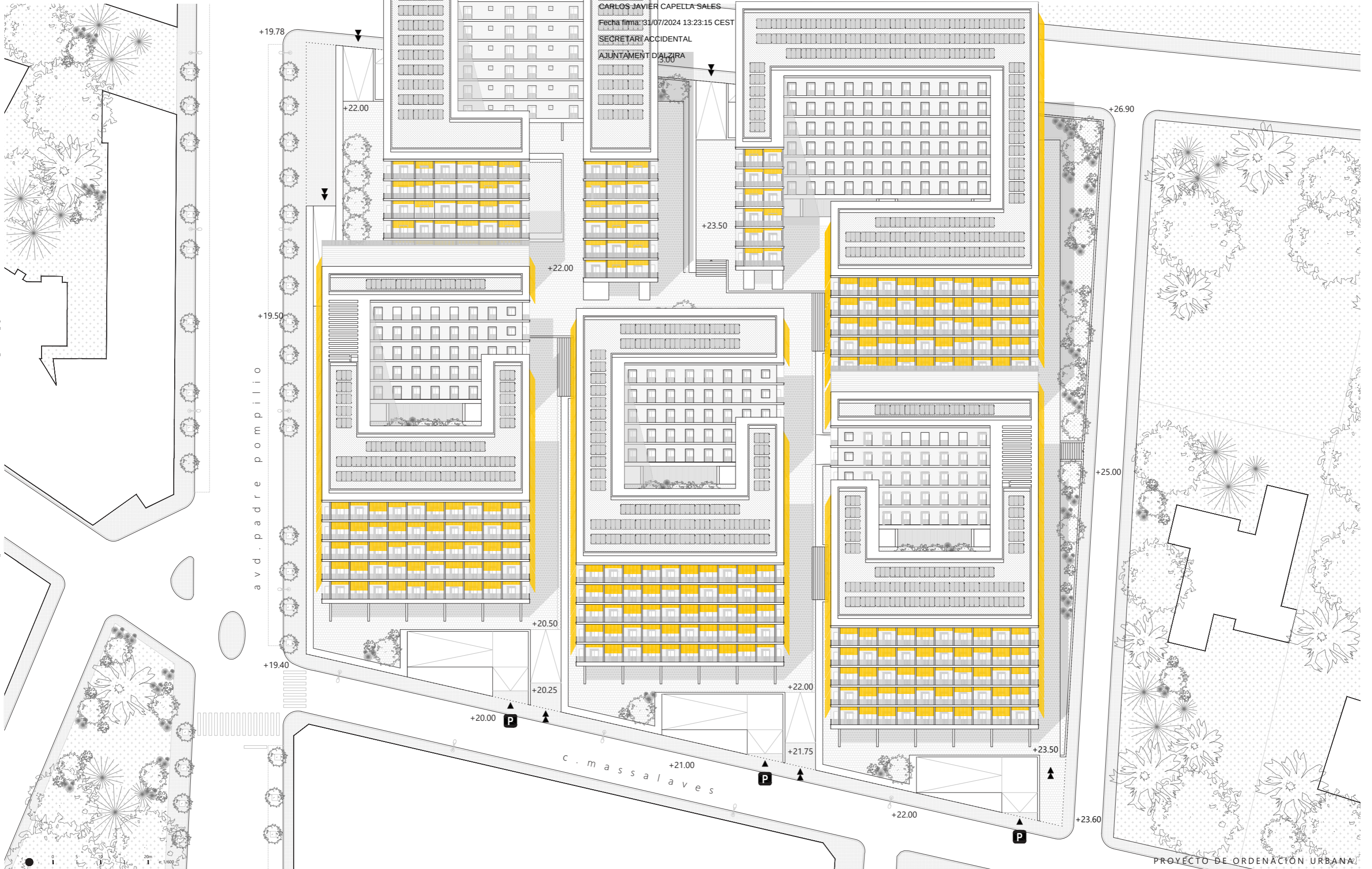
Identificador i16G| E29SQ 6S8APZEMJD KLM6Z BZ2JC3P4E-
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

studio swes.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA



Identificador i16Gj E29SQ 6S8FpZEMjD KLMjZ BZ7C3P4E-
URL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

studio
swes.

III.1 Ordenación General de la macromanzana VOLUMETRÍA GENERAL



Vista general de la ordenación.



Vista general de la ordenación.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

studio swes.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

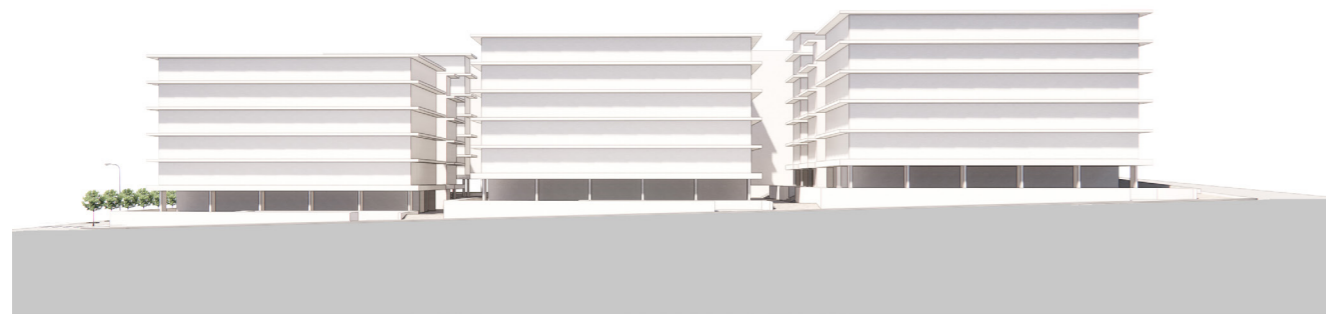
III.1 Ordenación General de la macromanzana ALZADOS



Alzado Norte



Alzado Oeste (Avda. Padre Pompilio)



Alzado Sur (C. Massalaves)



Alzado Este



URRL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

III.2 Definición del programa funcional

III.2 DEFINICIÓN DEL PROGRAMA FUNCIONAL

Programa de necesidades

Para la redacción del Proyecto de Ordenación Urbanística se debe tener en cuenta que el Ayuntamiento de Alzira busca con esta intervención nuevas dinámicas urbanísticas basadas en criterios de sostenibilidad económica y medioambiental para la ciudad, mediante respuestas innovadoras que resuelvan la problemática inherente provocada en esta zona por la dispersión de barrios, su aislamiento y desconexión urbana.

Usos

- Residencial Plurifamiliar en bloque (RPB)
- Espacios públicos libres y zonas verdes.

Descripción del programa funcional

La propuesta tiene el potencial de desarrollar el proyecto Orangerie como un proyecto urbano de viviendas bioclimáticas capaz de proveer espacios sociales y recreativos, así como valorar el patrón ecológico del lugar y los valores culturales y paisajísticos.

Se trata, por tanto, de implementar un programa funcional de viviendas bioclimáticas de alquiler, de uno, dos y tres dormitorios, con un marcado carácter sostenible, eficientes energéticamente e innovadoras en su concepción y construcción.

Se establece un programa residencial en los cinco bloques que componen la ordenación, completándolo con un uso de aparcamiento en subsuelo, cumpliendo con la dotación mínima de plazas de aparcamiento para el número total de viviendas.

En la planta baja, se incorpora un programa funcional de espacio público libre, además de los accesos peatonales a cada bloque (portales) y los accesos (rampas) al aparcamiento bajo rasante.

Edificabilidad y número de viviendas

El programa funcional se desarrolla con una edificabilidad residencial máxima de 30.046m²t donde se proyectan alrededor de 300 viviendas públicas en régimen de alquiler protegido.

Condición bioclimática

Dentro del programa funcional cabe destacar la condición inicial de viviendas bioclimáticas del proyecto, que da respuesta al programa inicial de necesidades.

El diseño de esta arquitectura bioclimática debe procurar edificaciones adaptadas a las características naturales de lugar. Se establece que el proyecto bioclimático se basará en técnicas bioclimáticas que, a la vez, estén interconectadas por diferentes métodos:

- Aprovechamiento/protección de la radiación solar.
- Transformación de la radiación solar en calor.
- Sistemas de almacenamiento/liberación de calor.
- Orientaciones y ventilación natural de las edificaciones.

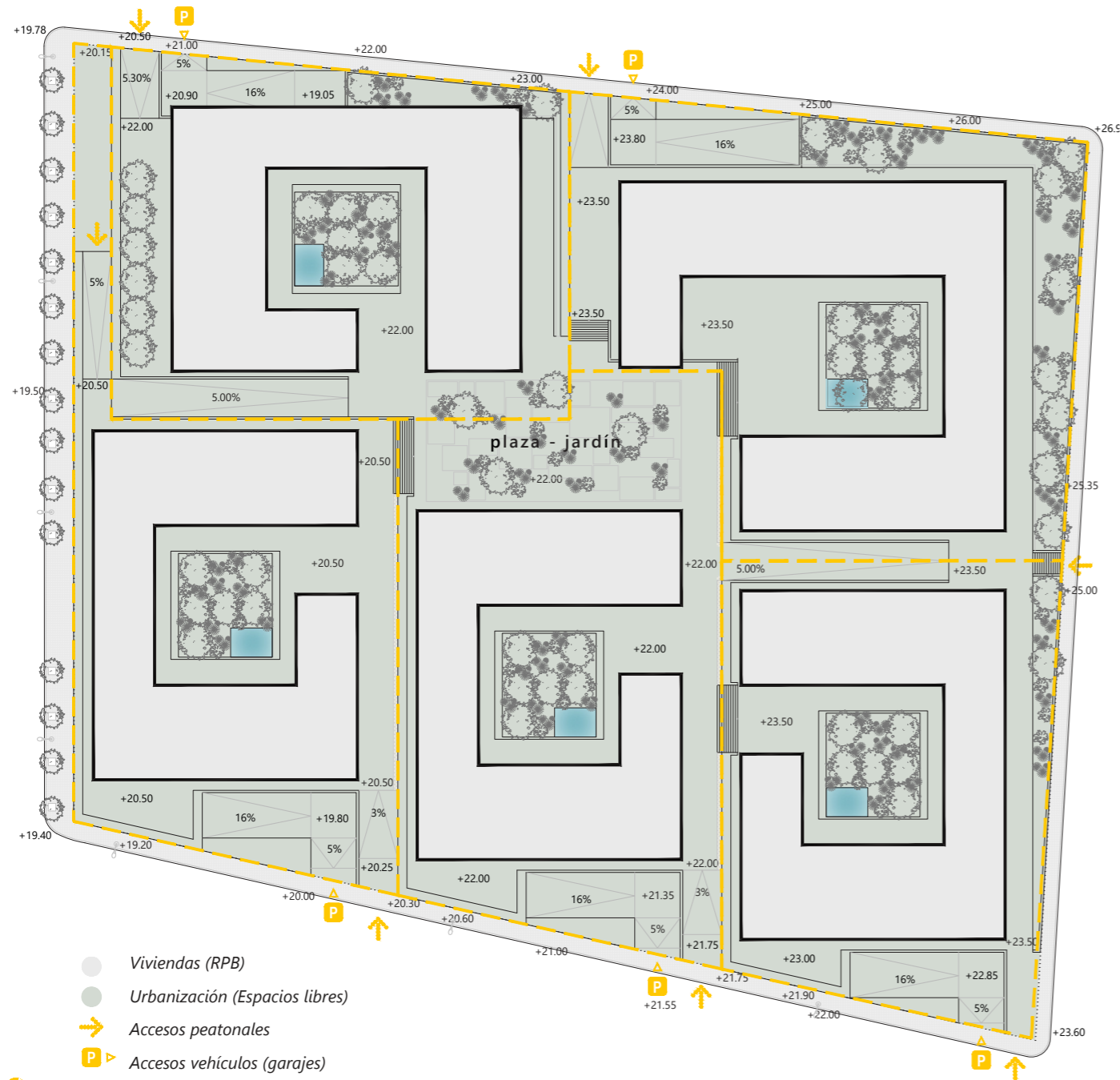
La interconexión de estos puntos implica el diseño integral del conjunto dentro del proyecto de ordenación urbanística.

Las estrategias de diseño de la arquitectura y de los espacios urbanos han de considerar los siguientes parámetros climáticos:

- Temperatura.
- Humedad.
- Radiación solar.
- Viento.
- Precipitaciones.

Así mismo, las condiciones de confort se rigen por los siguientes parámetros:

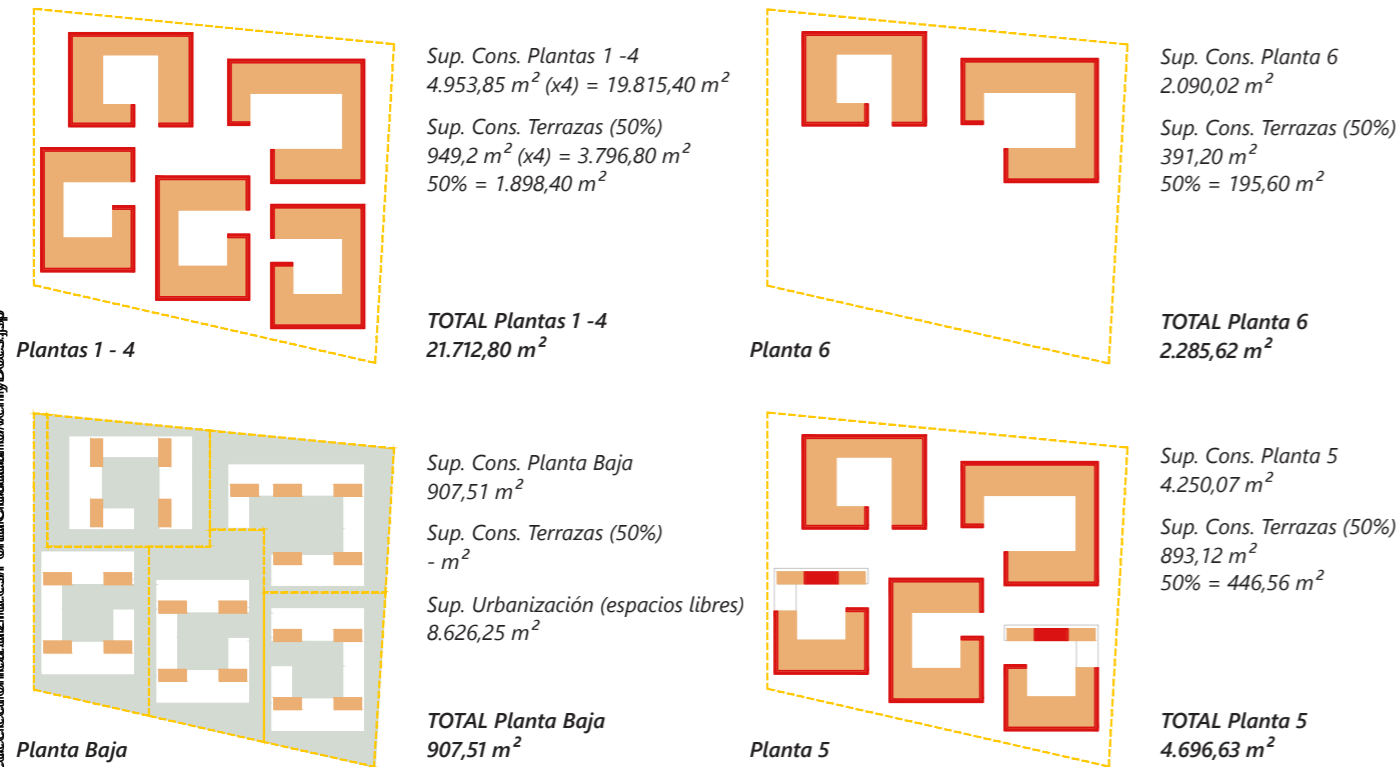
- Higrotérmico.
- Salubridad.
- Luminosidad.
- Acústica.
- Seguridad.



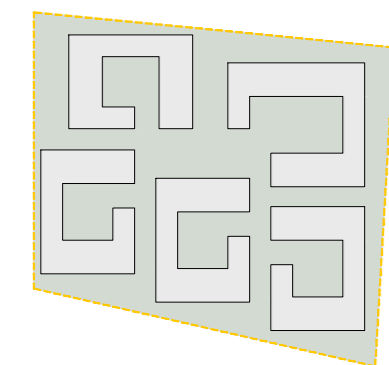
Plano de ordenación. Programa funcional
escala 1/800

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

III.3 Análisis de condiciones urbanísticas y encaje preliminar del programa

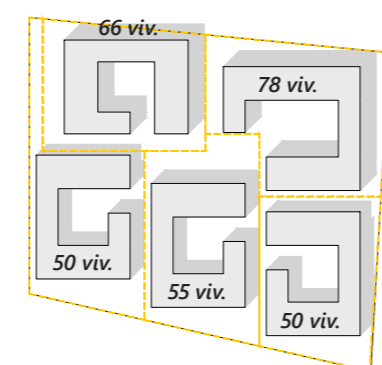


EDIFICABILIDAD TOTAL
29.602,56 m²



Superficie parcela
14.529,30 m²

OCUPACIÓN
5.903,05 m² (41%)



Nº TOTAL VIVIENDAS
299

III.3 ANÁLISIS DE CONDICIONES URBANÍSTICAS Y ENCAJE PRELIMINAR DEL PROGRAMA

III.3.1 Planeamiento vigente.

Se solicita la información urbanística a efectos de conocimiento de la normativa urbanística aplicable a la parcela objeto del Proyecto de Ordenación Urbanística.

Urbanísticamente, el planeamiento vigente incluye los terrenos objeto de desarrollo en un sector de suelo urbanizable, PPR-11, con dos unidades de ejecución, la UER-111 y la UER-112, con una superficie total de 186.499 m² y suelo urbano incluido en el PAR06.

Realizada la medición topográfica, resulta un total de 186.839 m², en lo que respecta al sector PPR-11.

La modificación del Plan General tiene como objeto y contenido básico modificar el uso dotacional previsto en el PGOU/2022, usos deportivo-DED-2, definido en la UER-111. Se ha tramitado una Modificación Puntual del PGOU con la siguiente tabla:

	SECTOR (m ²)	UE 1 (m ² s)	UE2 (m ² s)
SUPERFICIE	186.839	126.392	60.447
RED PRIMARIA TOTAL	63.520	21.632	41.888
ZONA VERDE PRIMARIA	41.888	0	41.888
EQUIPAMIENTO PRIMARIO	8.145	8.145	0
VIARIO PRIMARIO	13.487	13.487	

RED SECUNDARIA TOTAL	89.995	81.513	8.482
ZONA VERDE SECUNDARIA	13.463	13.463	0
EQUIPAMIENTO SECUNDARIO	54.563	54.563	0
VIARIO SECUNDARIO	21.969	13.487	8.482

SUP LUCRATIVA	33.324	23.247	10.077
----------------------	--------	--------	--------

EDIFICABILIDAD	UE-1	UE-2
RPB	30.046 m ² !	0 m ² !
RUA	95 m ² !	642 m ² !
TBE	5.000 m ² !	0 m ² !
RUH	0 m ² !	15.996 m ² !

III.3.2 Composición y desarrollo del programa.

Accesos

La propuesta plantea una serie de accesos peatonales a la macromanzana asociados a cada uno de los cinco bloques residenciales.

De esta forma la estrategia de accesibilidad a los edificios de vivienda se establece a través del espacio público.

Todos los accesos peatonales son accesibles.

Construcciones sobre rasante

La propuesta plantea la construcción sobre rasante de cinco edificios de uso residencial. La planta baja será libre, con soportales bajo las edificaciones. Únicamente se permite la construcción de los accesos a los edificios (portales y espacios para contadores) como espacios cerrados en planta baja.

Construcciones bajo rasante

Bajo rasante se plantean únicamente los espacios destinados a aparcamiento, trasteros y espacios técnicos asociados a los edificios residenciales.

Espacios exteriores

Los espacios exteriores se distinguen en dos categorías:

a. Espacios públicos libres y de circulación. Serán aquellos espacios entre edificaciones, intersticiales, que sirven de acceso al interior de la macromanzana residencial. Son espacios de circulación interna, así como estancia (plazoletas y jardines).

b. Patios interiores de las edificaciones. Serán los patios interiores de cada uno de los cinco edificios, tendrán un carácter abierto, y se entenderán como espacios de estancia y transición entre los espacios públicos libres de circulación y los accesos a las viviendas. En estos patios se proyectan unos grandes espacios ajardinados (maceteros) con bancos perimetrales para sentarse, que podrán albergar árboles y dotar de una estructura paisajista al interior de las edificaciones.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

III.4 Análisis de posibilidades para la división del proyecto en fases

III.4 ANÁLISIS DE POSIBILIDADES PARA LA DIVISION DEL PROYECTO EN FASES

El presente Proyecto de Ordenación Urbanística establece la posibilidad de dividirse y desarrollarse en diferentes fases. Se han establecido un máximo de 6 fases que corresponden a la siguiente división:

Fase 0: Urbanización y adecuación del interior de la manzana.

Fase 1: Edificación 1. Edificio de 50 viviendas y planta sótano de aparcamiento.

Fase 2: Edificación 2. Edificio de 66 viviendas y planta sótano de aparcamiento.

Fase 3: Edificación 3. Edificio de 55 viviendas y planta sótano de aparcamiento.

Fase 4: Edificación 4. Edificio de 50 viviendas y planta sótano de aparcamiento.

Fase 5: Edificación 5. Edificio de 78 viviendas y planta sótano de aparcamiento.

La división en fases quedaría inicialmente organizada a partir de los viarios existentes.

Fase 0: Urbanización y adecuación del interior de la manzana.

En la Fase 0 del proyecto se urbanizará todo el perímetro de la manzana, definiendo su geometría final. La manzana estará dotada de todos los servicios e infraestructuras urbanas necesarias para la ejecución de las siguientes fases.

En esta fase inicial se procederá a la adecuación de la topografía interior de la manzana para adaptarla a las plataformas establecidas en el Proyecto de Ordenación Urbanística, de manera que éstas queden definidas ya en la fase 0.

La plataforma a cota +20.50m quedará definida por el sector 1 (fase 1), la plataforma a cota +22.00m englobará los sectores 2 y 3 (fases 2 y 3), y la plataforma +23.50m será la definida por los sectores 4 y 5 (fases 4 y 5).

Fase 1: Edificación 1. Edificio de 50 viviendas y planta sótano de aparcamiento.

La Fase 1 corresponde al sector 1, en el extremo suroeste de la manzana. Este sector, situado en la plataforma a cota +20.50m, incorpora todo el frente de la avenida Padre Pompilio, de forma que ya en la fase primera la urbanización de ese frente de la manzana quede ejecutado. En esta primera fase se desarrollará un primer edificio de 50 viviendas bioclimáticas de altura máxima PB+5.

Fase 2: Edificación 2. Edificio de 66 viviendas y planta sótano de aparcamiento.

La Fase 2 corresponde al sector 2, en el extremo noroeste de la manzana. Este sector está situado en la plataforma a cota +22.00m, y desarrollará un edificio de 66 viviendas bioclimáticas de altura máxima PB+6.

Fase 3: Edificación 3. Edificio de 55 viviendas y planta sótano de aparcamiento.

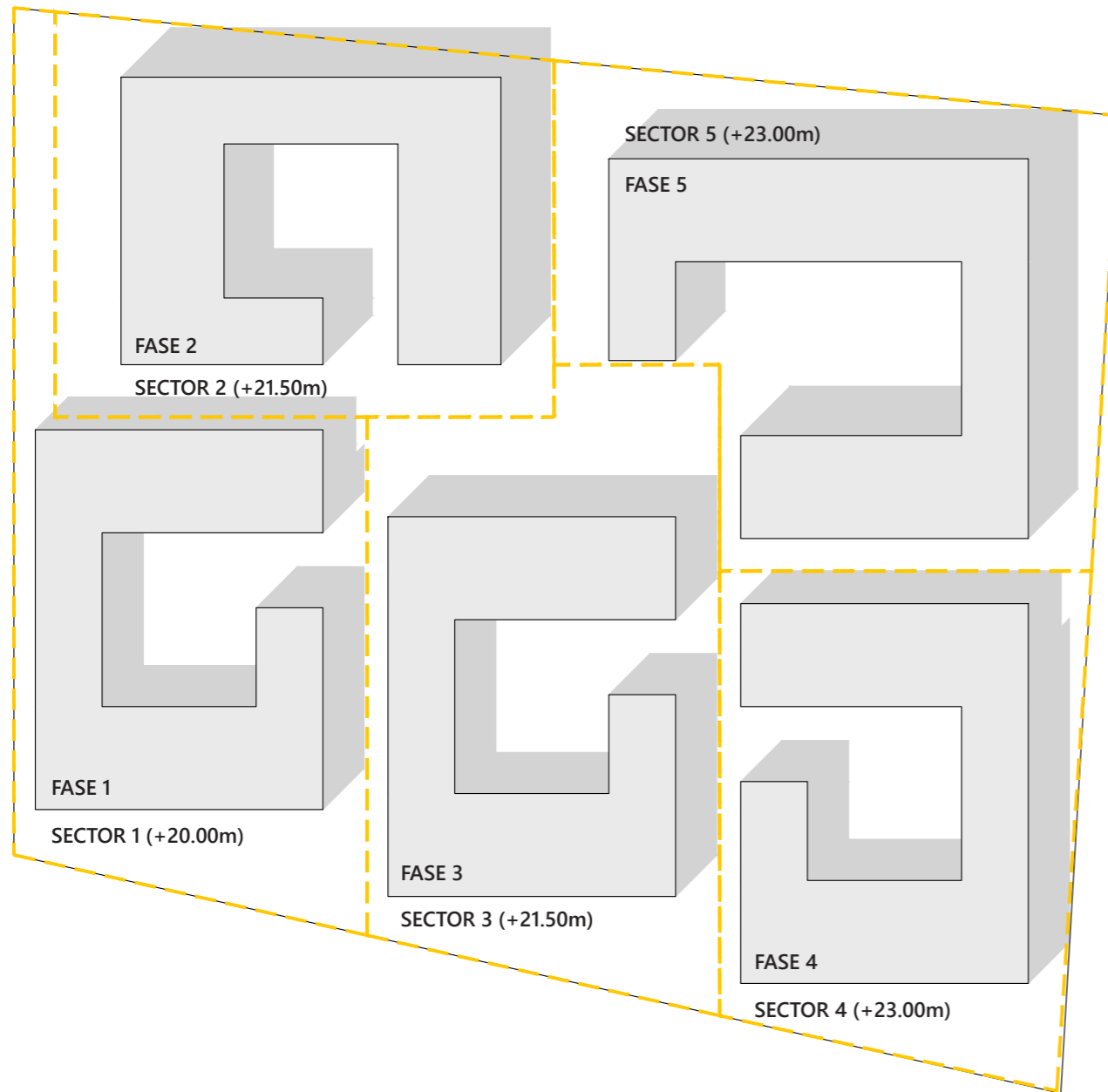
La Fase 3 corresponde al sector 3, en la zona central-sur de la manzana. Se sitúa en la plataforma a cota +22.00m, y desarrollará un edificio de 55 viviendas bioclimáticas así como la plaza central de la urbanización de la manzana de altura máxima PB+5.

Fase 4: Edificación 4. Edificio de 50 viviendas y planta sótano de aparcamiento.

La Fase 4 corresponde al sector 4, en el extremo sureste de la manzana. Este sector está situado en la plataforma a cota +23.50m, y desarrollará un edificio de 50 viviendas bioclimáticas de altura máxima PB+5.

Fase 5: Edificación 5. Edificio de 78 viviendas y planta sótano de aparcamiento.

La Fase 5 corresponde al sector 5, en el extremo noreste de la manzana. Este sector se sitúa en la plataforma a cota +23.50m, y desarrollará un edificio de 78 viviendas bioclimáticas de altura máxima PB+6.

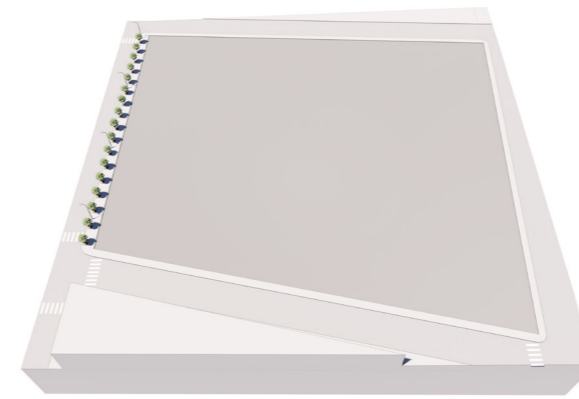


Plano de parcelación y fases.
escala 1/800

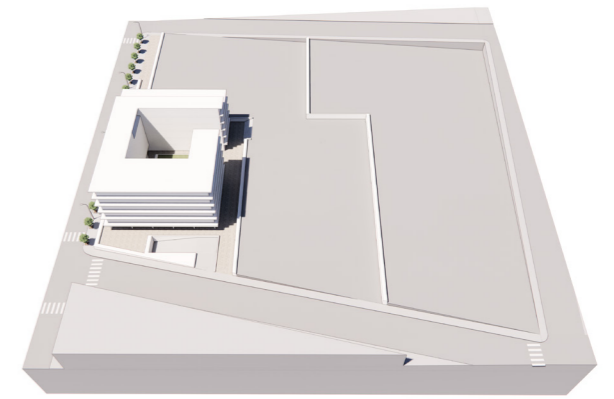
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

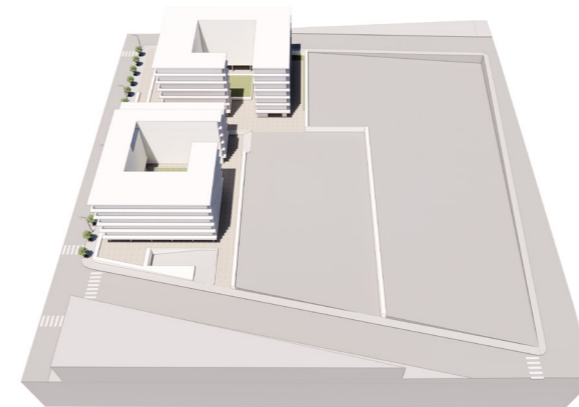
III.4 Análisis de posibilidades para la división del proyecto en fases



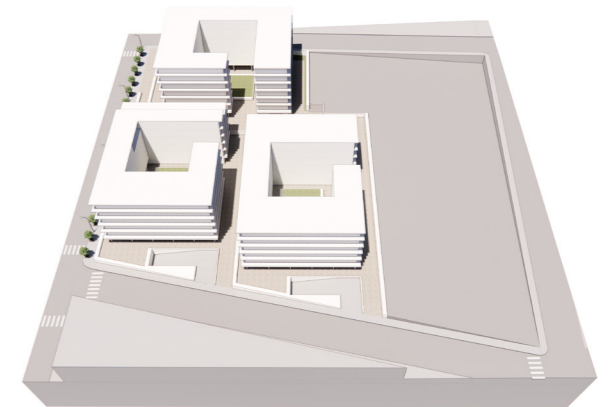
FASE 0



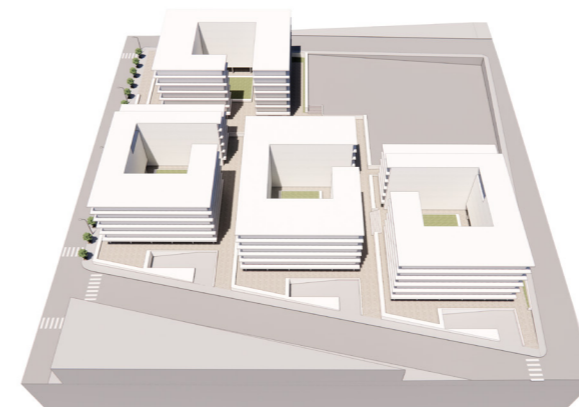
FASE 1



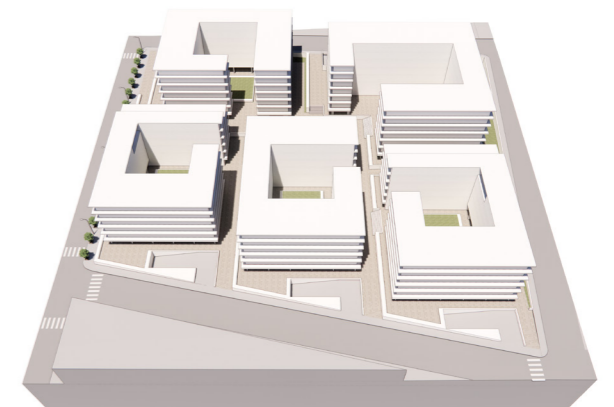
FASE 2



FASE 3



FASE 4



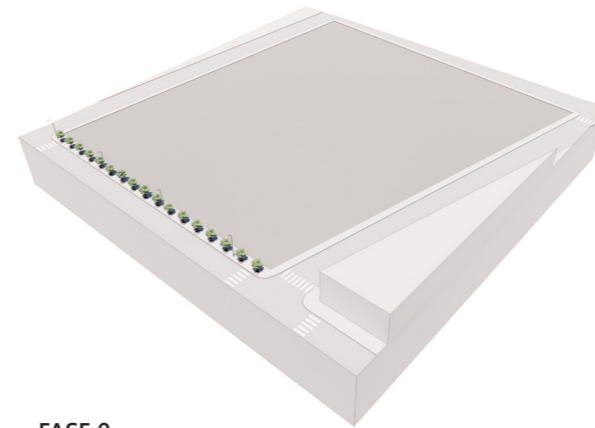
FASE 5



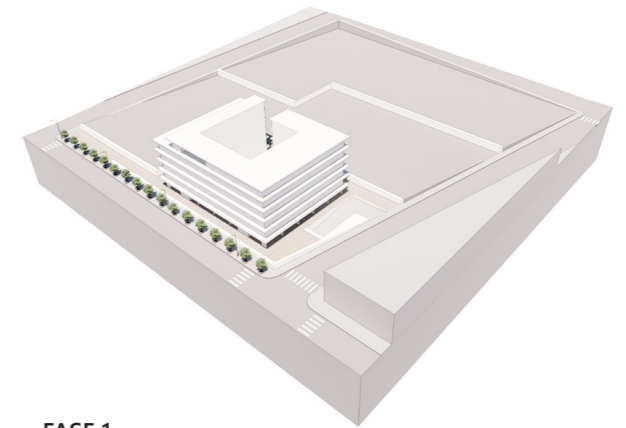
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

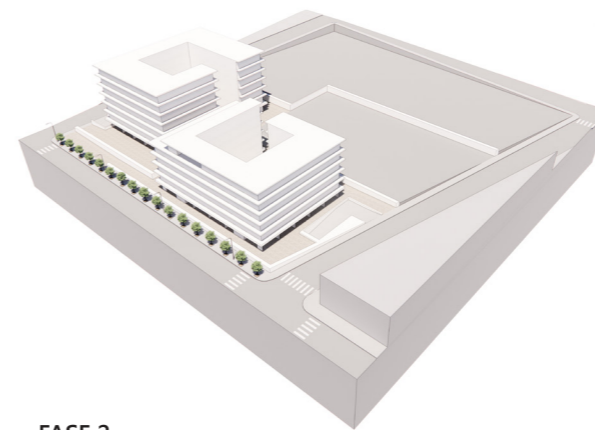
III.4 Análisis de posibilidades para la división del proyecto en fases



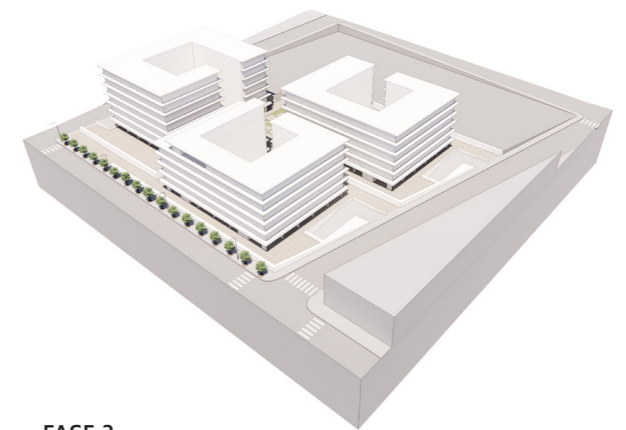
FASE 0



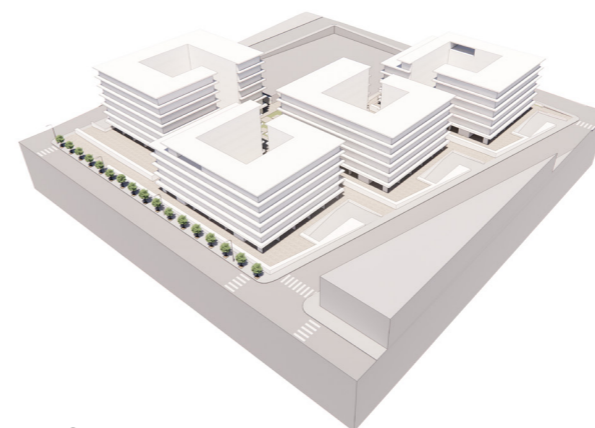
FASE 1



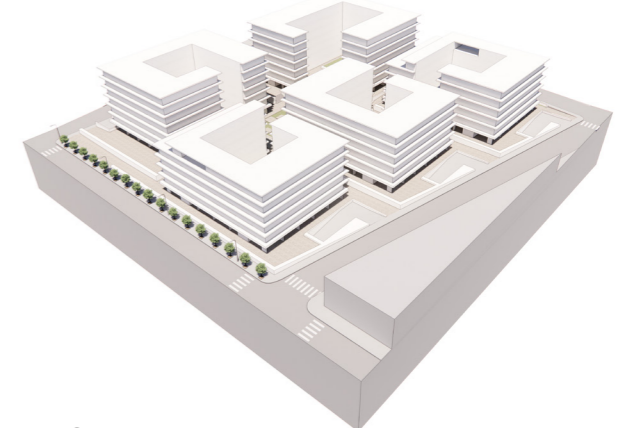
FASE 2



FASE 3



FASE 4



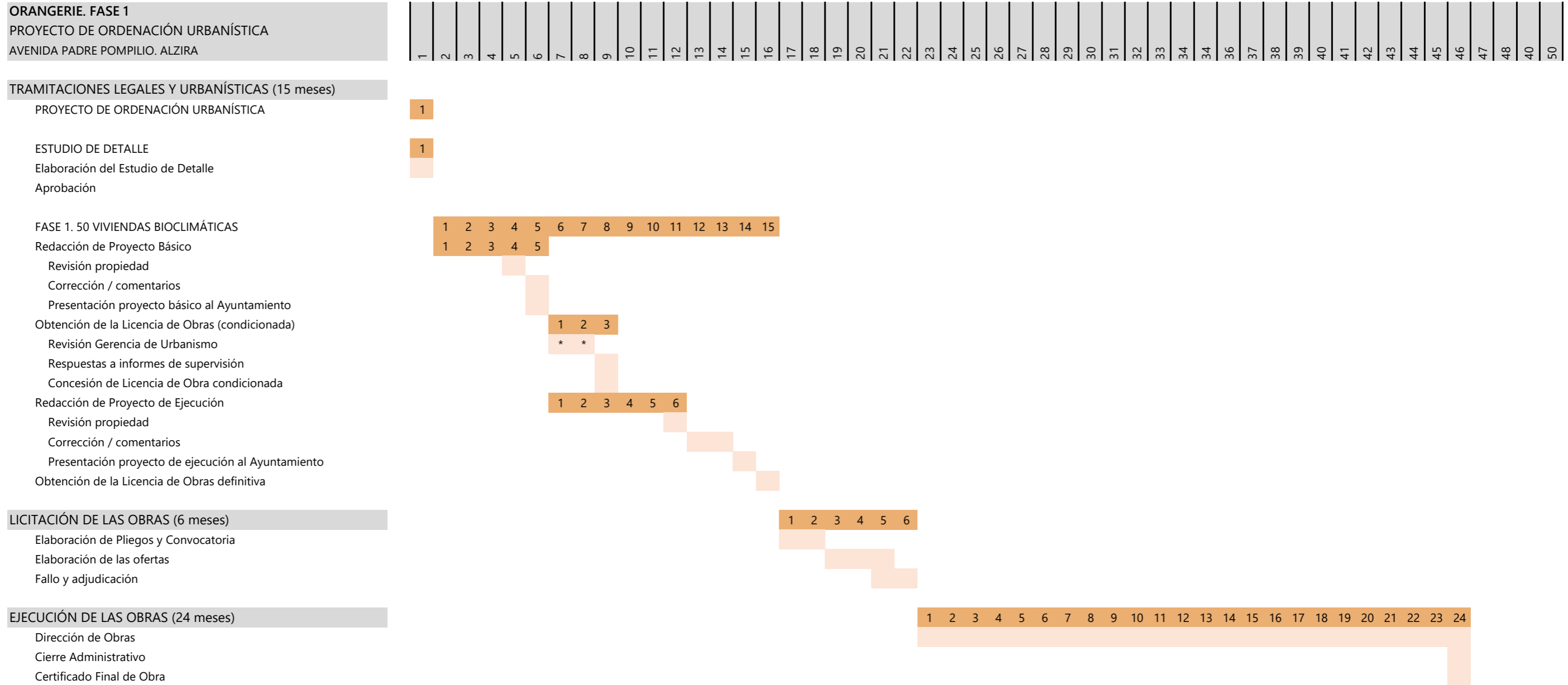
FASE 5



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

III.5 Cronograma orientativo
FASE 1



NOTAS

- a. Este cronograma atiende a una planificación de la Fase 1
 - b. Los periodos establecidos para las fases de proyectos son fijos, y estarán condicionados por el desarrollo del Estudio de Detalle.
 - c. Los tiempos de visado del Colegio de Arquitectos, en caso de ser necesario, tendrán que añadirse al presente cronograma.
- Según RD 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, art. 4, se podrá sustituir por el informe de la Oficina de Supervisión de Proyectos de la Administración Pública competente en los casos previstos en la normativa de contratación pública.
- (*) Estimación de plazos. Establecer con la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Alzira.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

studio
swes.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

III.6 Análisis preliminar de costes
FASE 1

ORANGERIE. FASE 1			
PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
AVENIDA PADRE POMPILIO. ALZIRA			
ESTUDIO PREVIOS		Coste (€)	
ESTUDIO TOPOGRÁFICO		0,00	
ESTUDIO GEOTÉCNICO		0,00	
PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN			
Superficie Construida Estimada sobre resante (m ²)	5.496,00		
*Ratio (€/m ²)	772,80		
		4.247.309	
Superficie Construida Estimada bajo resante (m ²)	2.445,00		
**Ratio (€/m ²)	500,00		
		1.222.500	
Superficie Urbanización (m ²)	2.734,00		
***Ratio (€/m ²)	66,00		
		180.444	
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)		5.650.253	
GASTOS GENERALES (13% del PEM)	734.533		
BENEFICIO INDUSTRIAL (6% del PEM)	339.015		
TOTAL PRECIO DE CONTRATA ANTES DE IVA	6.723.801		
IVA (21%)	1.411.998		
TOTAL PRECIO CONTRATA CON IVA		8.135.799	
HONORARIOS ARQUITECTO		Coste (€)	21% IVA
Trabajos previos y Proyecto Básico (40%)	88.599,83	18.605,96	107.205,79
Proyecto de Ejecución (30%)	66.449,87	13.954,47	80.404,34
Dirección de Obra (30%)	66.449,87	13.954,47	80.404,34
TOTAL HONORARIOS (3,8% sobre PEM)	221.499,57	46.514,91	268.014,48
HONORARIOS ARQUITECTO TÉCNICO		Coste (€)	21% IVA
Dirección de Ejecución (30%)	66.449,87	13.954,47	80.404,34
OTROS HONORARIOS		Coste (€)	21% IVA
Coordinación Seguridad y Salud y ESS	32.000,00	6.720,00	38.720,00
LICENCIAS E IMPUESTOS		% PEM	Coste (€)
LICENCIA AYUNTAMIENTO			
LICENCIA AOCUPACIÓN			
ICIO			
FIANZA GESTIÓN DE RESIDUOS			
FIANZA DAÑOS VIA PÚBLICA			
ACOMETIDAS			
TOTAL GASTOS ORIENTATIVOS. FASE 1.		8.522.938	

(*) El ratio considerado corresponde al módulo de edificación del IVE para obra nueva y calidades medias.

(**) El ratio considerado es aproximadamente un 65% del ratio de construcción sobre rasante.

(***) El ratio considerado corresponde al módulo de urbanización del IVE para plaza peatonal incluyendo instalaciones y dotaciones.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

studio swes.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

III.6 Análisis preliminar de costes
TODAS LAS FASES

ORANGERIE.			
PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA			
AVENIDA PADRE POMPILIO. ALZIRA			
ESTUDIO PREVIOS		Coste (€)	
ESTUDIO TOPOGRÁFICO		0,00	
ESTUDIO GEOTÉCNICO		0,00	
PRESUPUESTO DE CONSTRUCCIÓN			
Superficie Construida Estimada sobre resante (m ²)		32.144,00	
*Ratio (€/m ²)		772,80	
		24.840.883	
Superficie Construida Estimada bajo resante (m ²)		12.736,00	
**Ratio (€/m ²)		500,00	
		6.368.000	
Superficie Urbanización (m ²)		2.400,00	
***Ratio (€/m ²)		66,00	
		158.400	
PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)		31.367.283	
GASTOS GENERALES (13% del PEM)		4.077.747	
BENEFICIO INDUSTRIAL (6% del PEM)		1.882.037	
TOTAL PRECIO DE CONTRATA ANTES DE IVA		37.327.067	
IVA (21%)		7.838.684	
TOTAL PRECIO CONTRATA CON IVA		45.165.751	
HONORARIOS ARQUITECTO		Coste (€)	21% IVA
Trabajos previos y Proyecto Básico (40%)		476.782,70	100.124,37
Proyecto de Ejecución (30%)		357.587,03	75.093,28
Dirección de Obra (30%)		357.587,03	75.093,28
TOTAL HONORARIOS (3,8% sobre PEM)		1.191.956,76	250.310,92
			1.442.267,68
HONORARIOS ARQUITECTO TÉCNICO		Coste (€)	21% IVA
Dirección de Ejecución (30%)		357.587,03	75.093,28
			432.680,30
OTROS HONORARIOS		Coste (€)	21% IVA
Coordinación Seguridad y Salud y ESS		100.000,00	21.000,00
			121.000,00
LICENCIAS E IMPUESTOS		% PEM	Coste (€)
LICENCIA AYUNTAMIENTO			
LICENCIA AOCUPACIÓN			
ICIO			
FIANZA GESTIÓN DE RESIDUOS			
FIANZA DAÑOS VIA PÚBLICA			
ACOMETIDAS			
TOTAL GASTOS ORIENTATIVOS. FASE 1.		47.161.699	

(*) El ratio considerado corresponde al módulo de edificación del IVE para obra nueva y calidades medias.

(**) El ratio considerado es aproximadamente un 65% del ratio de construcción sobre rasante.

(***) El ratio considerado corresponde al módulo de urbanización del IVE para plaza peatonal incluyendo instalaciones y dotaciones.



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

III.6 Análisis preliminar de costes
Datos del IVE

19/7/23, 18:21 Módulo de urbanización | IVE

Módulo de urbanización de viales

Plazas peatonales y zonas verdes

Plaza peatonal
 Plaza ajardinada
 Zona verde

Instalaciones y dotaciones:

Red de alcantarillado
 Alumbrado público

Módulo de urbanización:

Plaza peatonal = 66,00 €/m²
 (*) Módulo para actuación singular = 142,00 €/m²

(*) Actuaciones singulares en centros históricos o bienes de interés cultural

Descripción:

Pavimentos duros
 Pavimentos peatonales ejecutados sobre suelo con CBR>5, incluida la formación de la base de pavimentación, embaldosados y adoquinados, sin incluir la excavación.

Red de alcantarillado
 Red de recogida de aguas pluviales compuesta colectores de hasta 315mm de diámetro, imbornales y su conexión a la red, incluida la excavación y relleno de zanjas en tierras.

Alumbrado público
 Instalación de una línea de alumbrado público comprendiendo: 2 tubos de PVC de 90mm de diámetro; 4 conductores de 10mm², 2 conductores de 2.5mm² y un cable de tierra RV 0.6/1KV de 1x16mm²; el montaje e instalación del número y disposición de farolas necesarias para cumplir con los requisitos de seguridad y visibilidad vigentes, incluidas luminarias, lámparas tipo LED, la cimentación del báculo, el registro para la conexión y la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

Red de riego
 Instalación de una conducción de riego compuesta por un tubo de PVC, incluidas arquetas, la excavación y el relleno de zanjas en cualquier tipo de terreno.

Mobiliario urbano
 Suministro y montaje de conjunto de mobiliario urbano de gama media compuesto bancos, papeleras, apercibicis, bolardos y bebederos, incluido las bases y/o soportes y elementos de fijación.

Jardinería
 Suministro y plantación de arbolado de gama y altura media, incluido el relleno y apisonado del fondo del hoyo y el primer riego.

Relación de los capítulos habituales de una obra de urbanización, indicando cuales están contemplados por el módulo y cuáles no:

Capítulos cubiertos:	Capítulos no cubiertos:
<ul style="list-style-type: none"> Movimiento de tierras. (*) Firmes y pavimentos. Red de alcantarillado. Red de media y baja tensión. Abastecimiento de agua y riego. Alumbrado público. Telecomunicaciones. Semaforización. Distribución de gas. Mobiliario urbano. 	<ul style="list-style-type: none"> Demoliciones. Señalización. Reposición de servicios. Estructuras. Dotaciones no habituales. Gestión de residuos. Control de calidad. Seguridad y salud

https://www.five.es/modulo-de-urbanizacion/ 2/3

19/7/23, 18:18 Módulo de edificación | IVE

MBE = 736 €/m²
 Módulo Básico de Edificación vigente desde Febrero 2023

OBRA NUEVA REHABILITACIÓN

Tipos constructivos

RESIDENCIAL

Fecha de cálculo Julio 2023 MBE 07/2023 = 736 €/m²

COSTE UNITARIO DE EJECUCIÓN = 772,80 €/m²

Ct TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN	Ch Nº DE PLANTAS	Cu UBICACIÓN CENTRO HISTÓRICO
<input type="radio"/> Entre medianeras <input checked="" type="radio"/> Abierta <input type="radio"/> En hilera <input type="radio"/> Unifamiliar aislada	<input type="radio"/> nº de plantas<3 <input checked="" type="radio"/> 3 < nº de plantas<8 <input type="radio"/> nº de plantas>8	<input checked="" type="radio"/> No <input type="radio"/> Si
Cv Nº DE VIVIENDAS	Cs SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDAS	Cc CALIDADES
<input type="radio"/> nº de viviendas>80 <input checked="" type="radio"/> 20 < nº de viviendas<80 <input type="radio"/> nº de viviendas <20	<input type="radio"/> S viviendas>70m ² <input checked="" type="radio"/> 45m ² < S viviendas < 70m ² <input type="radio"/> S viviendas < 45m ²	<input type="radio"/> Básico <input checked="" type="radio"/> Medio <input type="radio"/> Alto

Edificación residencial abierta con una altura de entre 3 y 8 plantas, de entre 20 y 80 viviendas de una superficie útil media de entre 45 y 70m² y de un nivel medio de acabados.

https://www.five.es/modulo-de-edificacion/ 2/4



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

studio
swes.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

III.7 Imágenes generales de la ordenación INTEGRACIÓN URBANA Y CONTEXTO



Vista aérea.



URL: <https://sedelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

studio
swes.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

III.7 Imágenes generales de la ordenación INTEGRACIÓN URBANA Y CONTEXTO



Vista aérea.



URL: <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

studio
swes.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

III.7 Imágenes generales de la ordenación INTEGRACIÓN URBANA Y CONTEXTO



Vista aérea.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

studio
swes.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

III.7 Imágenes generales de la ordenación PROYECTO DE ARQUITECTURA



Vista desde la Avenida Padre Pompilio.



Apartmenthaus Kurfurstendamm.
Heide von Beckerath Alberts. Berlin, Alemania (2000-2006)



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

studio
swes.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

III.7 Imágenes generales de la ordenación PROYECTO DE ARQUITECTURA



Vista desde la Avenida Padre Pompilio.



Highrise of Homes.
James Wines (1982) (MoMA)



URL: <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

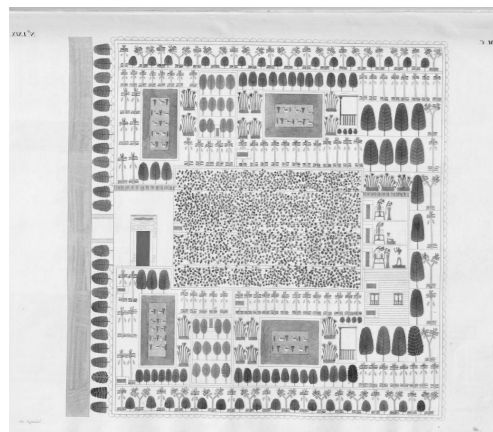
CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

studio
swes.

III.7 Imágenes generales de la ordenación PROYECTO DE ARQUITECTURA



Vista jardín interior.



Jardín de Sennefer.
Egipto



DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

studio
swes.

III.7 Imágenes generales de la ordenación PROYECTO DE ARQUITECTURA



Vista jardín interior.



La Murta.
Alzira



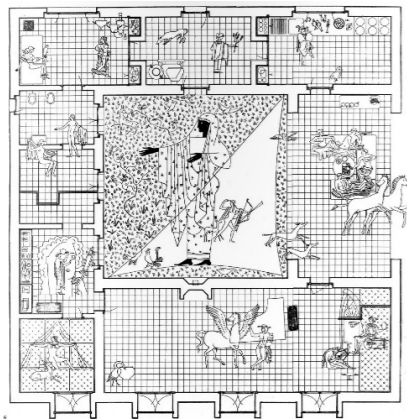
DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

III.7 Imágenes generales de la ordenación
PROYECTO DE ARQUITECTURA



Vista patio interior del edificio de la Fase 1.



Casa en Procida.
Bernard Rudofsky (1938)



URRL <https://sedeelectronica.alzira.es/PortalCiudadano/verifyDocs.jsp>

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de Alzira en sesión de 25 de Julio de 2024.
EL SECRETARIO-ACCTAL

studio
swes.

CARLOS JAVIER CAPELLA SALES
Fecha firma: 31/07/2024 13:23:15 CEST
SECRETARI ACCIDENTAL
AJUNTAMENT D'ALZIRA

Sevilla, octubre 2023

Héctor Salcedo García
Arquitecto COAS 6672

studio swes. arquitectos

www.studioswes.com
mail@studioswes.com

HECTOR SALCEDO GARCIA
Fecha firma: 23/10/2023 10:25:16 CEST

