

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL POLÍGONO Nº 5 :

"FERROCARRIL"

DOCUMENTO Nº 5: PLAN DE ETAPAS

ÍNDICE DEL DOCUMENTO Nº 5 - PLAN DE ETAPAS

5.1 - INTRODUCCIÓN	1
5.2 - PRIMERA ETAPA DE URBANIZACIÓN: DESCRIPCIÓN, OBRAS DE URBANIZACIÓN-CARGAR Y PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	1
5.2.1 - DESCRIPCIÓN	1
5.2.2 - OBRAS DE URBANIZACIÓN; CARGAS	2
5.2.3 - PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	3
5.3 - SEGUNDA ETAPA DE URBANIZACIÓN:DESCRIPCIÓN, OBRAS DE URBANIZACIÓN-CARGAR Y PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	4
5.3.1 - DESCRIPCIÓN	4
5.3.2 - OBRAS DE URBANIZACIÓN; CARGAS	4
5.3.3 - PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	5
5.4 - ETAPA "A" DE LA EDIFICACIÓN	5
5.4.1 - DESCRIPCIÓN	5
5.4.2 - PLAZOS DE EJECUCIÓN	6
5.5 - ETAPA "B" DE LA EDIFICACIÓN	6
5.5.1 - DESCRIPCIÓN	6
5.5.2 - PLAZO DE EJECUCIÓN	6
5.6 - EDIFICACIONES EN EL AREA FERROVIARIA	7

5.1 - INTRODUCCIÓN

En virtud del artículo 85 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y como mínimo los previstos para los Planes Parciales (art. 83), salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma. En todo caso, los Planes Especiales que además propongan operaciones integradas de reforma interior, contendrán la delimitación de la unidad de ejecución, fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

A tenor de lo anterior es por lo que el documento. "Plan de Etapas" se redacta separadamente del "Estudio Económico-Financiero" y en el se describirá detalladamente lo reflejado en el plano correspondiente del documento nº 3 "Planos de Proyecto", en particular en el P-8 "Estado Proyecto: Plan de Etapas".

En el presente Plan de Etapas se fijarán las de las obras de urbanización debiendo justificar su coherencia con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de las edificaciones previstas y sus dotaciones, y de los elementos que componen las distintas redes de servicios.

Así, en cada etapa habrá de preverse lo siguiente:

- Los plazos para dar cumplimiento al deber de urbanización.
- Los plazos para solicitar licencias de edificación.
- Las obras de urbanización correspondientes.
- Las edificaciones correspondientes.

5.2.- PRIMERA ETAPA DE URBANIZACIÓN: DESCRIPCIÓN, OBRAS DE URBANIZACIÓN-CARGAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

5.2.1.- DESCRIPCIÓN

En la primera etapa de urbanización se plantea la puesta en uso de toda la zona Sur del ámbito así como la realización de las conexiones viarias Norte-Sur.

Dentro de la misma se incluyen las siguientes calificaciones pormenorizadas.

- VG (remodelación)	1.108,89 m2s
- VL-1 (remodelación)	263,46 m2s
- VL-2	10.771,49 m2s
- VL-3	1.083,35 m2s
- VL-4	609,14 m2s
- VL-6	1.115,54 m2s
- VL-8 (parte Sur junto al EL-2)	127,71 m2s
- ZV-1	6.954,32 m2s
- EL-1	276,01 m2s
- EL-2	867,39 m2s

SUPERFICIE TOTAL DE LA 1ª ETAPA DE URBANIZACIÓN 23.177,30 m2s

Como es evidente, dentro de esta primera etapa de urbanización se realizarán los pasos localizados sobre el viario del sistema general (c/ Corazonistas) y los relacionados con los viarios locales (c/ San Antonio-Aguirre Miramón y c/ Fueros).

Para llevar a cabo las obras de urbanización se deberá proceder al derribo del cierre y parte del garaje de la propiedad c/ Marqués de Urquijo nº 1 así como del actual cierre Sur de las instalaciones ferroviarias.

5.2.2.- OBRAS DE URBANIZACIÓN: CARGAS

La relación de las actuaciones especificadas en el punto anterior con la valoración de los costes de urbanización establecidas en el documento nº 6 "Estudio Económico Financiero" dan los siguientes resultados, de carácter estimativo:

- P. Marqués de Urquijo entre c/ Corazonistas y S. Antonio . .	54.500.000
- P. Marqués de Urquijo entre c/ Mtz. Aragón y A. Miramón . .	65.500.000
- Nuevo vial c/ M. Urquijo entre c/ Corazonistas y S. Antonio .	89.000.000
- Nuevo vial c/ M. Urquijo entre c/ Mtz. Aragón y A. Miramón .	62.300.000
- Nuevo vial c/ M. Urquijo entre c/ A. Miramón y C. Izarduy . .	73.100.000
- Escaleras peatonales c/ Martínez de Aragón	8.000.000
- Escaleras peatonales c/ Aguirre Miramón	8.000.000

- Cierre entre c/ Corazonistas y San Antonio	15.200.000
- Cierre entre c/ Martínez de Aragón y Aguirre Miramón	15.200.000
- Cierre entre c/ Aguirre Miramón y Comandante Izarduy	17.100.000
- Muro calle nuevo túnel c/ San Antonio	12.500.000
- Muro calle nuevo túnel c/ Fueros	12.500.000
- Reforma de la c/ Corazonistas	13.400.000
- Reforma de la c/ Martínez de Aragón	21.800.000
- Reforma de la c/ Fueros	21.800.000
- Reforma de la c/ Comandante Izarduy	20.000.000
- Ampliación puente Paseo de la Senda	155.600.000
- Ampliación puente c/ San Antonio	303.500.000
- Paseo bajo el ferrocarril c/ Fueros	390.000.000
- Derribos	5.000.000

SUBTOTAL 1.364.200.000

- P.P. Honorarios de redacción del Proyecto Plan Especial (60%)	3.120.000
- Honorarios redacción Proyecto Urbanización, Derribos, Seguridad e Higiene, etc. e inspección de obras, Aprox. 0,02 sobre coste urbanización	27.284.000

SUBTOTAL 30.404.000

COSTE TOTAL PRIMERA ETAPA DE URBANIZACIÓN 1.394.604.000

5.2.3. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Se establece el siguiente plazo máximo, con carácter vinculante, para llevar a cabo lo estipulado en la primera etapa de urbanización.

- Finalización de las obras de urbanización y derribo, previa redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización, dos años y medio a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Especial.

5.3.- SEGUNDA ETAPA DE URBANIZACIÓN: DESCRIPCIÓN, OBRAS DE URBANIZACIÓN-CARGAS Y PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

5.3.1.- DESCRIPCIÓN

En la segunda etapa de urbanización se plantea la puesta en uso de toda la zona Norte del ámbito, así como la reforma necesaria en la conexión peatonal Norte-Sur (Paso del Duende).

Dentro de la misma se incluyen las siguientes calificaciones pormenorizadas:

- VL-5 (remodelación)	571,63 m2s
- VL-7	1.063,13 m2s
- VL-8 (parte Norte)	268,80 m2s
- EL-3	13.666,78 m2s

SUPERFICIE TOTAL DE LA 2ª ETAPA URBANIZACIÓN 15.570,34 m2s

Para llevar a cabo las obras de urbanización se deberá proceder al derribo de una parte del edificio Anexo a la actual Estación de viajeros así como el existente en la zona de mercancías.

5.3.2.- OBRAS DE URBANIZACIÓN; CARGAS

La relación de las actuaciones especificadas en el punto anterior, con la valoración de los costes de urbanización establecidos en el documento nº 6 "Estudio Económico Financiero" dan los siguientes resultados de carácter estimativo.

- Zona peatonal Norte del ferrocarril (EL-3)	186.700.000
- Graderío de la zona peatonal Norte	34.200.000
- Plataforma y edificio ubicado en la zona peatonal Norte	93.300.000
- Reforma Paso del Duende	7.000.000
- Reforma de la c/ Rioja	14.000.000
- Accesos nuevos al Paso del Duende	28.000.000
- Derribos	13.000.000
- Desmontaje instalaciones ferroviarios	10.000.000

SUBTOTAL 386.200.000

- P.P. Honorarios de redacción del Proyecto Plan Especial (40%)	2.080.000
- Honorarios redacción Proyecto Urbanización, Derribos, Seguridad e Higiene, etc. e inspección de obras, Aprox. 0,02 sobre coste urbanización	7.724.000
SUBTOTAL	9.804.000

COSTE TOTAL SEGUNDA ETAPA DE URBANIZACIÓN . 396.004.000

5.3.3.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Se establece el siguiente plazo máximo, con carácter vinculante, para llevar a cabo lo estipulado en la segunda etapa de urbanización.

- Finalización de las obras de urbanización y derribo, previa redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización, tres años a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Especial.

Es preciso aclarar que la consideración de dos etapas para realizar la urbanización no excluye que puedan llevarse con orden diferente o simultáneamente siempre y cuando se cumplan los plazos máximos establecidos.

5.4 - ETAPA "A" DE LA EDIFICACIÓN

5.4.1 - DESCRIPCIÓN

En esta etapa se plantea poner en uso las parcelas edificables proyectadas en la zona Norte del ámbito. De manera que quede perfectamente rematadas las manzana del siglo XIX.

Dentro de la misma se incluyen las parcelas calificadas pormenorizadamente como:

- C-O	160,43 m2s
- ET (C-O)	418,92 m2s
- RC-1	1.996,47 m2s
- RC-2	3.432,16 m2s

SUPERFICIE TOTAL DE LA ETAPA "A" 6.007,98 m2s

5.4.2.- PLAZO DE EJECUCIÓN

Se establece el siguiente plazo máximo, con carácter vinculante, para llevar a cabo lo estipulado en la presente etapa de edificación.

- Solicitar licencia para la construcción del edificio de que se trate en un plazo de cuatro años a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Especial.

5.5.- ETAPA "B" DE LA EDIFICACIÓN

5.5.1.- DESCRIPCIÓN

En esta etapa se plantea poner en uso las parcelas edificables proyectadas en la zona Sur del ámbito, de manera que se remate el nuevo viario de la calle Marqués de Urquijo.

Dentro de la misma se incluyen las parcelas calificadas pormenorizadamente como:

- | | | |
|--------|-------|------------|
| - EG-1 | | 999,55 m2s |
| - EG-2 | | 635,99 m2s |

SUPERFICIE TOTAL DE LA ETAPA "B" 1.635,54 m2s

5.5.2.- PLAZO DE EJECUCIÓN

Se establece el siguiente plazo máximo, con carácter vinculante, para llevar a cabo lo estipulado en la presente etapa de edificación.

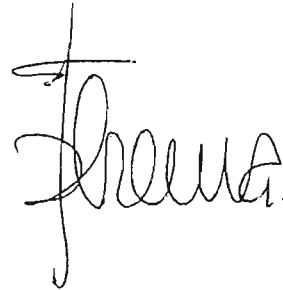
- Solicitar licencia para la construcción del edificio de que se trate en un plazo de seis años a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Especial.

5.6.- EDIFICACIONES EN EL AREA FERROVIARIA

Tanto para la edificación ET-2 como ET-3 no se plantean plazos algunos de solicitud de licencia ya que se entienden que la construcción dependerá de la propia disponibilidad económica y modernización que lleve a cabo la empresa RENFE. A su vez, por su ubicación, no se estima sustancial para la funcionalidad del área ordenada.

También es preciso añadir que la nueva parcela ET-2, con su aprovechamiento máximo, está diseñada para el caso de plantearse una actuación sustitutoria del edificio actual, el cual se encuentra en situación de "sustitución diferida" permitiéndose en él obras de rehabilitación que no supongan aumento de la superficie construida existente ni modifique la volumetría actual.

Vitoria-Gasteiz, Marzo de 1994



Arquitecto director: D. Eduardo Tabuenca de la Peña.

Arquitectos colaboradores: D. Juan Adrián Bueno Agero
D. Roberto Ercilla Abaitua
D. Miguel Angel Campo Díaz

Ingeniero de Caminos: D. Jesús Marcos Egado