

**PLAN ESPECIAL: MANZANA DEL HOSPITAL MILITAR**

**DOCUMENTO Nº 5: PLAN DE ETAPAS**

## ÍNDICE DEL DOCUMENTO Nº 5 - PLAN DE ETAPAS

5.1 - INTRODUCCIÓN . . . . .	1
5.2 - PRIMERA ETAPA . . . . .	2
5.2.1 - DESCRIPCIÓN.	
5.2.2 - OBRAS DE URBANIZACIÓN; CARGAS.	
5.2.3 - PLAZOS DE EJECUCIÓN.	
5.3 - SEGUNDA ETAPA . . . . .	4
5.3.1 - DESCRIPCIÓN	
5.3.2 - OBRAS DE URBANIZACIÓN; CARGAS	
5.3.3 - PLAZOS DE EJECUCIÓN	

## 5.1 - INTRODUCCIÓN

En virtud del artículo 85 del Reglamento de Planeamiento, los Planes Especiales del Tipo de reforma interior con las finalidades del artículo 83.1 del citado Reglamento, contendrán aquellas determinaciones y documentos de los Planos Parciales que sean adecuados a los fines que persigan, a las características de las operaciones previstas y a los usos que se asignen al suelo y, como mínimo, los previstos en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma.

A tenor de lo anterior y como se establece en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento que el documento "Plan de Etapas" se redactará separadamente del estudio económico financiero y describirá detalladamente el reflejado en el plano correspondiente de la documentación gráfica, en este caso el P-7 "Plan de Etapas"

Dicho Plan de Etapas, en virtud del artículo 54 del Reglamento de Planeamiento, se fijará para 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.

En cada etapa habrá de preverse, en función del tipo de Plan Especial:

- Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.
- Las obras de urbanización correspondientes.
- Las determinaciones de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimientos de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

En cuanto a la previsión de plazos para la ejecución de las edificaciones, se piensa que al tratarse de una actuación urbanística por el sistema de expropiación cuya razón básica es la reestructuración y previsión de nuevos equipamientos, ello vendrá claramente definido en función de la situación socio-política de cada momento así como de la decisión municipal que se adopte en cada caso, lo cual no impide a que se especifiquen con carácter vinculante y recomendado, según los casos.

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

### 5.2.1 - DESCRIPCIÓN

En esta primera etapa se plantea la puesta en uso de la zona Este del ámbito, a cuyo efecto se delimita por el Oeste con las alineaciones de las parcelas edificables nº 4 y 5, lo cual supone que dentro de la misma se incluyen las siguientes calificaciones pormenorizadas con sus superficies correspondientes:

- Parcela edificable nº 6 . . . . .	4.317,12 m <sup>2</sup> s
- Zona Verde colindante con la parcela nº 6 . . . . .	1.316,05 m <sup>2</sup> s
- Itinerario peatonal . . . . .	3.876,11 m <sup>2</sup> s
- Áreas peatonales . . . . .	7.728,00 m <sup>2</sup> s
. Al Este de la parcela nº 6 . . . . .	4.475,00 m <sup>2</sup> s
. Al Norte de la parcela nº 6 y Este de la parcela nº 4. . . . .	3.253,00 m <sup>2</sup> s
- Pasos peatonales . . . . .	219,20 m <sup>2</sup> s
- Red viaria . . . . .	1.158,60 m <sup>2</sup> s
- Áreas de aparcamiento . . . . .	1.680,50 m <sup>2</sup> s
. Junto al Paseo de la Zumaquera . . . . .	988,50 m <sup>2</sup> s
. Junto a la calle Luis Orgaz . . . . .	692,00 m <sup>2</sup> s
- Aceras . . . . .	1.775,50 m <sup>2</sup> s
<b>SUPERFICIE TOTAL 1ª ETAPA . . . . .</b>	<b>22,071,08 m<sup>2</sup>s</b>

Como ya se ha expuesto anteriormente dentro de la superficie correspondiente a esta primera etapa se encuentra el edificio nº 6 al cual se le asigna un aprovechamiento de 10.128 m<sup>2</sup>c.

Para posibilitar la urbanización y edificación prevista sería imprescindible derribar los actuales pabellones denominados con los números 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 según el plano adjuntado al punto 1.7.2 de la Memoria, resultando un total de 2.826 m<sup>2</sup>c.

## 5.2.2 - OBRAS DE URBANIZACIÓN; CARGAS

Con las obras de urbanización previstas en esta primera etapa se consigue finalizar y poner en uso casi el 50% del ámbito ordenado.

La relación de las actuaciones son las especificadas en el punto anterior con la valoración de costes de urbanización establecidos en el Documento nº 6 "Estudio Económico Financiero" y que son:

<u>ACTUACIÓN</u>	<u>SUPERFICIE m<sup>2</sup>s</u>	<u>COSTE CONTRATA PTAS.</u>
- Zona verde	1.316,05	5.922.225.-
- Itinerario peatonal	3.876,11	48.451.375.-
- Áreas peatonales	7.728,00	139.104.000.-
- Pasos peatonales	219,20	2.301.600.-
- Red viaria	1.158,60	2.317.200.-
- Áreas de aparcamiento	1.680,50	10.923.250.-
- Aceras	1.775,50	18.642.750.-
<b>TOTAL URBANIZACIÓN</b>		<b>227.662.400.-</b>
- Derribos	2.826 m <sup>2</sup> c	7.065.000.-
<b>TOTAL DERRIBOS</b>		<b>7.065.000.-</b>
- Otros costes. Redacción de Proyectos e inspección de obras. Aprox. 0,05 s/ coste urbanización		11.383.120.-
<b>COSTE TOTAL PRIMERA ETAPA:</b>		
- Urbanización		227.662.400.-
- Derribos		7.065.000.-
- Otros Costes		11.383.120.-
		<hr/>
		<b>246.110.520.-</b>

### 5.2.3 - PLAZOS DE EJECUCIÓN

Se establecen los siguientes plazos máximos con carácter vinculante para llevar a cabo lo estipulado en la primera etapa.

- 19 Finalización de las obras de urbanización y derribo, previa redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización, tres años a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial o de la finalización del expediente expropiatorio, en el caso de que este se concluya con posterioridad.
- 20 Comienzo de la edificación sobre la parcela nº 6, cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial o de la finalización del expediente expropiatorio, en el caso de que este se concluya con posterioridad.

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

#### 5.3.1 - DESCRIPCIÓN

En esta segunda etapa se plantea la puesta en uso del resto del ámbito, esto es todo aquello no contemplado en la primera etapa y que está delimitado en el Este por las alineaciones de las parcelas edificables nº 4 y 5 colindantes con el espacio libre de dominio y uso público definido como itinerario peatonal.

Dentro de esta segunda etapa se contemplan las siguientes calificaciones pormenorizadas con sus superficie correspondiente:

- Parcelas edificables . . . . .	15.755,47 m <sup>2</sup> s
. Edificio nº 1 . . . . .	2.312,19 m <sup>2</sup> s
. Edificio nº 2 . . . . .	664,49 m <sup>2</sup> s
. Edificio nº 3 . . . . .	664,49 m <sup>2</sup> s
. Edificio nº 4 . . . . .	6.057,15 m <sup>2</sup> s
. Edificio nº 5 . . . . .	6.057,15 m <sup>2</sup> s
- Zona verde, interior entre las parcelas nº 1, 4 y 5 . . . . .	3.677,59 m <sup>2</sup> s
- Área peatonal al Norte de la parcela nº 4 . . . . .	2.141,91 m <sup>2</sup> s
- Pasos peatonales, en ambos extremos de la parcela nº 1 y al Sur de la nº 5 . . . . .	2.137,08 m <sup>2</sup> s
- Área de aparcamiento, junto al Paseo de la Zumaquera . . . . .	988,50 m <sup>2</sup> s
- Aceras, junto a las parcelas nº 2 y 3 . . . . .	135,50 m <sup>2</sup> s
<b>SUPERFICIE TOTAL 2ª ETAPA . . . . .</b>	<b>24.836,05 m<sup>2</sup>s</b>

Como ya se ha expuesto anteriormente, dentro de la superficie correspondiente a esta segunda etapa se encuentran los edificios nº 1, 2, 3, 4 y 5 a los cuales se les asigna los aprovechamientos que figuran en la memoria haciendo un total de 34.887,70 m<sup>2</sup>c.

Para posibilitar la urbanización y edificación prevista sería imprescindible derribar el pabellón denominado con el nº 2 según el plano adjuntado al punto 1.7.2 de la Memoria, con una superficie de 488 m<sup>2</sup>c. igualmente cabe la posibilidad de tener que derribar los nºs 3, 4, 5, 15 y 16 si se aplica en ellos los criterios de renovación. En este segundo caso el total alcanzaría los 4.712 m<sup>2</sup>c.

### 5.3.2 - OBRAS DE URBANIZACIÓN; CARGAS:

Con las obras de urbanización previstas en esta segunda etapa se consigue finalizar y poner en uso la totalidad del ámbito para el que se redacta el presente Plan Especial.

La relación de las actuaciones son las especificadas en el punto anterior con la valoración de costes de urbanización establecidas en el Documento nº 6 "Estudio Económico Financiero" y que son:

<u>ACTUACIÓN</u>	<u>SUPERFICIE m<sup>2</sup>s</u>	<u>COSTE CONTRATA PTAS.</u>
- Zona verde	3.677,59	31.259.515.-
- Área peatonal	2.141,91	38.554.380.-
- Pasos peatonales	2.137,08	22.439.340.-
- Área de aparcamiento	988,50	6.425.250.-
- Aceras	135,50	1.422.750.-
<b>TOTAL URBANIZACIÓN</b>		<b>100.101.235.-</b>
- Derribos	4.712,00	11.780.000.-
<b>TOTAL DERRIBOS</b>		<b>11.780.000.-</b>
- Otros costes. Redacción de Proyectos e inspección de obras. Aprox. 0,05 s/ coste urbanización		5.005.062.-
<b>COSTE TOTAL SEGUNDA ETAPA</b>		
- Urbanización		100.101.235.-
- Derribos		11.780.000.-
- Otros costes		5.005.062.-
		<hr/> <b>116.886.297.-</b>

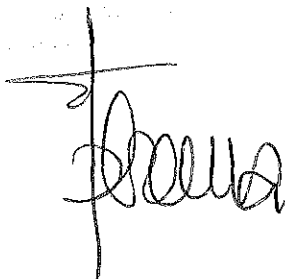
### 5.3.3 - PLAZOS DE EJECUCIÓN

Se establecen las siguientes plazos máximas con carácter vinculante para llevar a cabo lo estipulado en la segunda etapa.

- 1º.- Finalización de las obras de urbanización y derribo (del edificio actual nº 2), previa redacción y aprobación del Proyecto de urbanización cinco años a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial o de la finalización del expediente expropiatorio, en el caso de que este se concluyera con posterioridad.
- 3º.- Comienzo de la rehabilitación del edificio nº 1, cuatro años desde la aprobación definitiva del Plan Especial o de la finalización del expediente expropiatorio en el caso de que este se concluya con posterioridad, en el supuesto de que se redactará y ejecutará la urbanización en común para las dos etapas.

Con carácter no vinculante pero si recomendado se establecen los siguientes plazos máximos:

- 1º.- Comienzo de la construcción de los edificios nº 2 y 3, cinco años desde la aprobación definitiva del Plan Especial, o de la finalización del expediente expropiatorio en el caso de que este se concluya con posterioridad.
- 2º.- Comienzo de la construcción sobre las parcelas nº 4 y 5 seis años desde la aprobación definitiva del Plan Especial, o de la finalización del expediente expropiatorio en el uso de que este se concluya con posterioridad.



Fdº: Eduardo TABUENCA DE LA PEÑA.  
Arquitecto de Urbanismo.