

Plan Especial de Reforma Interior nº 3,
"Portal de Castilla Sur"

DOCUMENTO Nº 5 .- PLAN DE ETAPAS
INDICE DEL DOCUMENTO Nº 5 .- PLAN DE ETAPAS

5.1. INTRODUCCION

5.2. ETAPA DE URBANIZACION

- a) Descripción
- b) Obras de urbanización; cargas

5.3. ETAPA DE EDIFICACION

- a) Descripción

5.4. PLAZOS

5.1. INTRODUCCION

Según lo especificado ya anteriormente, y de acuerdo con los artículos 83 y 85 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, los Planes Especiales deben constar de los documentos necesarios para su correcta definición, o en su caso, de los mismos que los Planes Parciales. Especialmente lo relativo a la delimitación de la unidad de ejecución, fijación de plazos de ejecución, y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

De este modo, el presente "plan de Etapas", viene a cumplimentar la citada obligación, al mismo tiempo que ofrece una estrategia de actuación en el tiempo. Es importante aclarar que debido a su sencillez y al reducido ámbito de actuación, se plantea una única etapa de urbanización y de edificación. La existencia de un solo vial de escaso recorrido, así como el carácter exclusivo residencial, refuerzan esta tesis que no tiene otro objeto que el de facilitar y acelerar el proceso urbanizador y edificatorio de la unidad de actuación.

5.2. ETAPA DE URBANIZACION

a) Descripción

Se plantea el derribo de los inmuebles de la Calle Castilla 21 y 23 por los que se prolongará la Calle Lascaray, dando acceso al interior de la manzana. Del mismo modo se procederá al derribo y desescombro de todo el suelo ocupado por dicho vial, para inmediatamente proceder a su cajeadado. apertura de zanjas, y urbanización. Esta primera conexión viaria garantizará el acceso exclusivo a los vehículos que habrán de participar en las diferentes fases de la obra, sin interrumpir, dificultar o ensuciar el desarrollo normal del tráfico en los alrededores.

Al mismo tiempo, y comenzando por el Sur, se puede hacer lo propio respecto del Sistema General configurado como paseo peatonal. El desbroce y correcto drenaje del mismo, son las obras más significativas referentes a esta parte de la urbanización. Ambas, habrán de conectarse a través de la zona verde intermedia que se extiende de Norte a Sur, y

que es lógico que se urbanice simultáneamente a las anteriormente descritas.

Las calificaciones pormenorizadas de las obras incluidas en esta fase son la siguientes.

VL-	2.863,82M2
ZV-	1451,42M2
ELP-	194,82M2
SGZV-EL	10.690,98M2

Superficie total de la etapa de urbanización

15.201,04M2

Configurando a partir de esta primera fase todos los solares edificables, tanto los sujetos a la ordenanza OR-2, como los OR-5.

b) Obras de urbanización; cargas

Las obras especificadas en el apartado anterior, en relación con los costes de urbanización establecidos en el documento nº6 "Estudio Económico y Financiero", presentan los siguientes apartados y costes orientativos.

-Continuidad del viario de la Calle Lascaray incluida la rotonda prevista en el interior del polígono.

-Configuración de la zona verde de conexión entre las aceras de la calle interior antes descrita y el paseo peatonal del frente Sur

-Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres, que incluye su conexión con el Paseo de la Senda y la Calle Castilla

-Urbanización del Espacio Libre privado de acceso al convento de las RRMM Carmelitas.

-P.P. Honorarios de redacción del Proyecto de Plan Especial (40%)

-Honorarios de redacción de proyectos de Derribos, Urbanización, Seguridad e Higiene, etc, e inspección de obras, aproximadamente 0.02 sobre el coste de la urbanización

SUBTOTAL

Total Coste de la Urbanización	134.648.560.-pts
Total de Derribos	17.000.000.-pts
Total costo de la Electrificación	16.000.000.-pts
Total desvío de las redes existentes	5.000.000.-pts
Total explanación del Terreno	3.000.000.-pts

**TOTAL COSTE EJECUCION DEL SECTOR 175.648.560.-pts
(CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES, SEICIENTAS
CUARENTA Y OCHO MIL, QUINIENTAS SESENTA PESETAS).**

5.3. ETAPA DE EDIFICACION

a) Descripción

Esta etapa comprende la totalidad de las edificaciones previstas en el ámbito, si bien el propio proceso de la urbanización permite que sean algunas parcelas antes que otras las susceptibles de urbanización. (El frente OR-2 es prácticamente inmediato).

Las calificaciones pormenorizadas de las obras incluidas en esta fase son la siguientes.

RC-1	2.688,55M2
RC-2	8.562,38M2
RC-3	603,88M2

RC-4	244,94M2
RC-5	912,04M2

Superficie total de la etapa de edificación

13.011,79M2

5.4. PLAZOS

Se establecen los siguientes plazos con carácter vinculante;

-Estatutos y Bases de Actuación, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización. Se presentarán en un plazo máximo de un año y medio a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial.

-Ejecución de la Urbanización; la cual deberá estar finalizada en un plazo máximo de dos años y medio a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial.

-Solicitud de licencias de construcción para las edificaciones residenciales. Se llevará a cabo en el plazo máximo de tres años y medio a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Especial.

Vitoria/Gasteiz, julio de 1996.

Fernando Bajo.
arquitecto.

