

## Reunión de la Plataforma Errebal con el Alcalde de Eibar

*Valoración tras la presentación del Plan Especial de Errebal:*

# El Alcalde se compromete a considerar las sugerencias de la Plataforma Errebal

- > El Plan Especial permitiría la construcción de un voladizo sobre el parque
- > Los vecinos piden que no se modifiquen las alineaciones para asegurar 830 m<sup>2</sup> de espacio libre

El pasado miércoles miembros de la Plataforma Errebal se reunieron con el Alcalde del Ayuntamiento de Eibar, Miguel de los Toyos, con la intención de trabajar en el futuro proyecto de Errebal.

De los Toyos mostró a los representantes de la plataforma de vecinos, en grandes rasgos, en qué consiste el Plan Especial para Errebal: **El Plan Especial es una herramienta urbanística que modifica las especificaciones de la Ficha Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana.** Esto es, la aprobación de un Plan Especial puede modificar algunos de los parámetros que marca el Plan General de Ordenación Urbana.

Los vecinos han planteado a De los Toyos la **incertidumbre legal que puede surgir con ciertas modificaciones sobre las alineaciones y volumetría especificadas en el PGOU**, así como las reclamaciones que han venido haciendo desde que se conoció públicamente el proyecto de Errebal Center: 1.300 personas firmaron a favor de un espacio público en Errebal, partiendo del proyecto que Ikei realizó para el Ayuntamiento de Eibar y que fue buzoneado en folletos electorales del PSOE en 2003, y en folletos informativos del Plan General de Ordenación Urbana de Eibar entre 2006 y 2007.

En cualquier caso, **la Plataforma Errebal en toda su trayectoria ha manifestado que aceptaría un proyecto que cumpliera estrictamente las alineaciones y volumetrías especificadas en la Ficha Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana** de Eibar, por lo que se ha solicitado al Sr. Alcalde que el Plan Especial de Errebal no modifique las alineaciones de la Ficha Urbanística: es decir, que mantenga 830 metros cuadrados no edificables frente al teatro Coliseo; entendiendo por "No edificable" un espacio de servidumbre pública sin construcciones sobre el mismo, con voladizos o semejantes. Es decir, se solicita que la plaza de 830 sea un espacio no edificado sobre rasante, sin lugar a interpretaciones, y no lo que en práctica viene a ser un soportal del Centro Comercial.

El Alcalde les indicó que toma en consideración su propuesta de la plaza con 830 m<sup>2</sup> libres de edificación, que lo analizará para ver si pudiera tener conflictos con la edificabilidad propuesta para el aprovechamiento comercial (10.230 m<sup>2</sup> aprox.). Los vecinos comentaron que, a grosso modo, no debería; ya que si en el sótano primero se utilizan 3.500 m<sup>2</sup>, utilizando 2.000 m<sup>2</sup> en 3 plantas dan, aproximadamente, los 10.230 m<sup>2</sup> de volumetría máxima.

**La Plataforma Errebal no considera que 830 m<sup>2</sup> de soportal puedan ser considerados como plaza pública.** Asimismo, sería muy dudoso jurídicamente si la construcción del voladizo que se plantea podría considerarse como zona no edificada, y en caso de que tuviese un sólo poste ya, con

toda nitidez, perdería esa calificación. El sr Alcalde ha dicho que analizará la legalidad jurídica de las columnas para considerar la plaza libre de edificación.



*Alineación de la Ficha Urbanística del Area Integrada 137.01 ERREBAL. La Plataforma Errebal pide que en ningún caso se superen esas alineaciones en la edificación sobre rasante.*

"El sr. Alcalde amablemente y de forma resumida nos ha explicado los pasos que ha seguido el proyecto tras la reversión del suelo a la propiedad municipal sobre enero de 2010" indican desde la Plataforma.

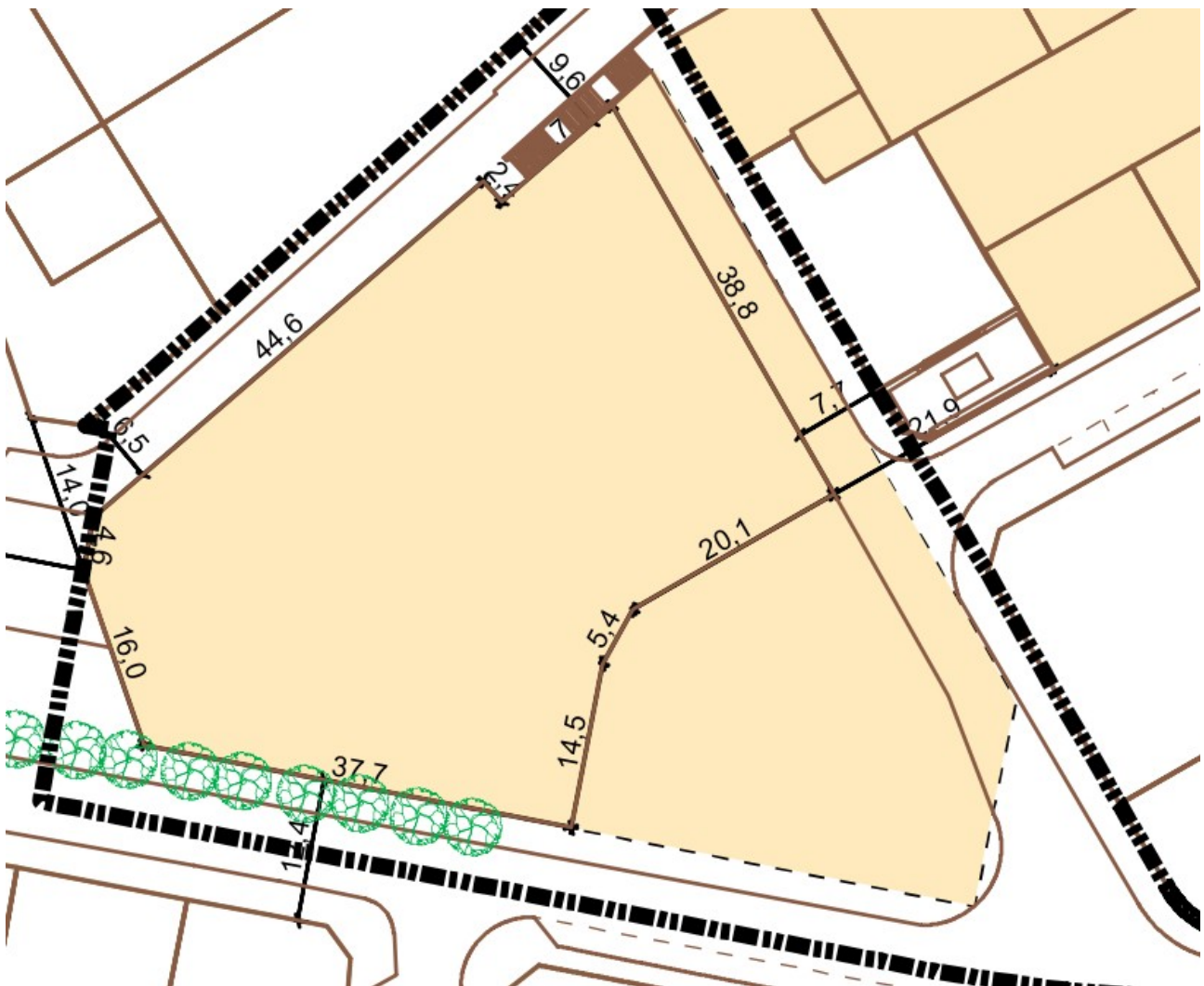
"Nos ha explicado que previo a la aprobación del Pliego de condiciones era necesario un plan especial, figura de rango superior al estudio de detalle aprobado para el proyecto de Boulevard y que todavía está vigente". Vistos los planos que se han preparado para el Plan Especial, **"lo que marca el plan especial a nivel de alineaciones generales y volumetrías se parece más al estudio de detalle aprobado para el proyecto de SPV Eibar Boulevard que a la propia ficha urbanística vigente a fecha de hoy**. En esta apreciación el Alcalde ha advenido con nosotros que es así. Le hemos recordado que el sr. Pedro Ruano dijo que este proyecto incumplía con el Plan General, por lo que le hemos expresado que para nosotros es pues un paso atrás en nuestras peticiones" explican desde la Plataforma.

Un plan especial es la herramienta del planeamiento pormenorizado que sirve también para hacer modificaciones del planeamiento de desarrollo del plan general, por tanto puede modificar las especificaciones de la ficha urbanística del plan general que ha fecha de hoy está vigente. En este caso la modificación de alineaciones podría ser muy negativa para la generación de espacios libres.

"Le hemos planteado lo que las **1300 personas que firmaron pedían y que no es otra cosa que el proyecto que se nos buzoneó**, para ello le hemos enseñado una hoja informativa que en su día sacamos para informar a la gente y en la que se ve la diferencia entre lo que se nos prometió y lo que el proyecto de Boulevard iba a construir, ha servido también para ver el parecido que tiene con lo que está planteado en el Plan Especial. Nos ha dado a entender que aquella promesa de 2003 ha tenido lógicamente su evolución y nosotros le hemos dicho que **estaríamos de acuerdo si se**

**cumple con los 830 m2 libres de edificación en lugar de los 1.900 que prometió el PSE,** y que para nosotros como para los que firmaron a favor del proyecto original, libre de edificación significa a cielo descubierto, sin cubiertas".

En este punto la Plataforma Errebal recuerda que "si el Errebal Center tenía problemas técnicos para mantener el voladizo con escasos 500 m2 de soportal, que no de plaza, un proyecto con 830 m2 tendrá muchos mayores problemas". El alcalde ha reconocido las dudas de la legalidad jurídica que suscita considerar libre de edificación un espacio que este cubierto por el techo de una planta superior del edificio. "Le hemos indicado que si el edificio llevara columnas de sustentación en la plaza, como las tenía el proyecto de ejecución aprobado para Boulevard, el retranqueo ya no podría considerarse como tal por lo que ya no se podría considerar libre de edificación" explican los vecinos.



*Alineaciones de la Ficha Urbanística del PGOU, que la Plataforma Errebal pide que se cumplan en el Plan Especial.*

Asimismo, desde la Plataforma Errebal informan que el Alcalde les ha entregado un dossier completo del plan especial para que lo estudien. De los Toyos les ha indicado que es un documento base sobre el que trabajar, "como ya le habíamos indicado nuestras discrepancias se ha comprometido a que si tiene continuidad en los términos que está redactado, nos avisará cuando se apruebe a medio plazo antes de que finalice el plazo de las alegaciones nos volveremos a reunir para ver el estado del proyecto".

## ACTA REUNIÓN

16 DE ENERO DE 2011

Representantes de la Plataforma Errebal y Sr. D. Miguel de los Toyos Nazabal, Alcalde-Presidente del Exlmo. Ayuntamiento de Eibar

El sr. Alcalde amablemente y de forma resumida nos ha explicado los pasos que ha seguido el proyecto tras la reversión del suelo a la propiedad municipal sobre enero de 2010. Nos ha explicado que previo a la aprobación del Pliego de condiciones era necesario un plan especial, figura de rango superior al estudio de detalle aprobado para el proyecto de Boulevard y que todavía está vigente. Nos ha enseñado en los planos lo que conlleva el plan especial.

Le hemos recordado que un plan especial es la herramienta del planeamiento pormenorizado que sirve también para hacer modificaciones del planeamiento de desarrollo del plan general, por tanto puede modificar las especificaciones de la ficha urbanística del plan general que ha fecha de hoy está vigente. En este punto le hemos indicado que lo que marca el plan especial a nivel de alineaciones generales y volumetrías se parece más al estudio de detalle aprobado para el proyecto de Boulevard que a la propia ficha urbanística vigente a fecha de hoy, ha advenido con nosotros que es así. Le hemos recordado que el sr. Pedro Ruano dijo que este proyecto incumplía con el plan general. Le hemos expresado que para nosotros es pues un paso atrás en nuestras peticiones.

Le hemos planteado lo que las 1300 personas que firmaron pedían y que no es otra cosa que el proyecto que se nos buzoneo, para ello le hemos enseñado una hoja informativa que en su día sacamos para informar a la gente y en la que se ve la diferencia entre lo que se nos prometió y lo que el proyecto de Boulevard iba a construir, ha servido también para ver el parecido que tiene con lo que está planteado en el plan especial. Nos ha dado a entender que aquella promesa de 2003 ha tenido lógicamente su evolución y nosotros le hemos dicho que estaríamos de acuerdo si se cumple con los 830 m<sup>2</sup> libres de edificación, que para nosotros como para los que firmaron a favor del proyecto original significa a cielo descubierto, sin cubiertas. En este punto le hemos recordado que si el proyecto de Boulevard tenía problemas técnicos para mantener el voladizo con escasos 500 m<sup>2</sup> de soportal, que no de plaza, este proyecto con 830 m<sup>2</sup> tendrá muchos mayores problemas. El alcalde ha reconocido las dudas de la legalidad jurídica que suscita considerar libre de edificación un espacio que este cubierto por el techo de una planta superior del edificio. Le hemos indicado que si el edificio llevara columnas de sustentación en la plaza, como las tenía el proyecto de ejecución aprobado para Boulevard, el retranqueo ya no podría considerarse como tal por lo que ya no se podría considerar libre de edificación.

El sr alcalde nos ha indicado que toma en consideración nuestra propuesta de la plaza con 830 m<sup>2</sup> libres de edificación, que lo analizara para ver si pudiera tener conflictos con la edificabilidad propuesta para el aprovechamiento comercial. Hemos comentado a groso modo que no debiera, si en la planta -1 se utilizan 3500m<sup>2</sup> con 2000 m<sup>2</sup> utilizados en las tres plantas superiores ya casi dan los 10230 m<sup>2</sup>.

El sr Alcalde nos ha dicho que analizara la legalidad jurídica de las columnas para considerar la plaza libre de edificación. Nos ha entregado un dossier completo del plan especial para que lo estudiemos.

El sr. Alcalde nos ha indicado que es un documento base sobre el que trabajar, como ya le habíamos indicado nuestras discrepancias se ha comprometido a que si tiene continuidad en los términos que está redactado nos avisará cuando se apruebe a medio plazo antes de que finalice el plazo de las alegaciones nos volveremos a reunir para ver el estado del proyecto. También nos ha ofrecido la posibilidad de preguntar las dudas a la arquitecta municipal.