

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PAU DEL SECTOR ERISONO DE EIBAR**

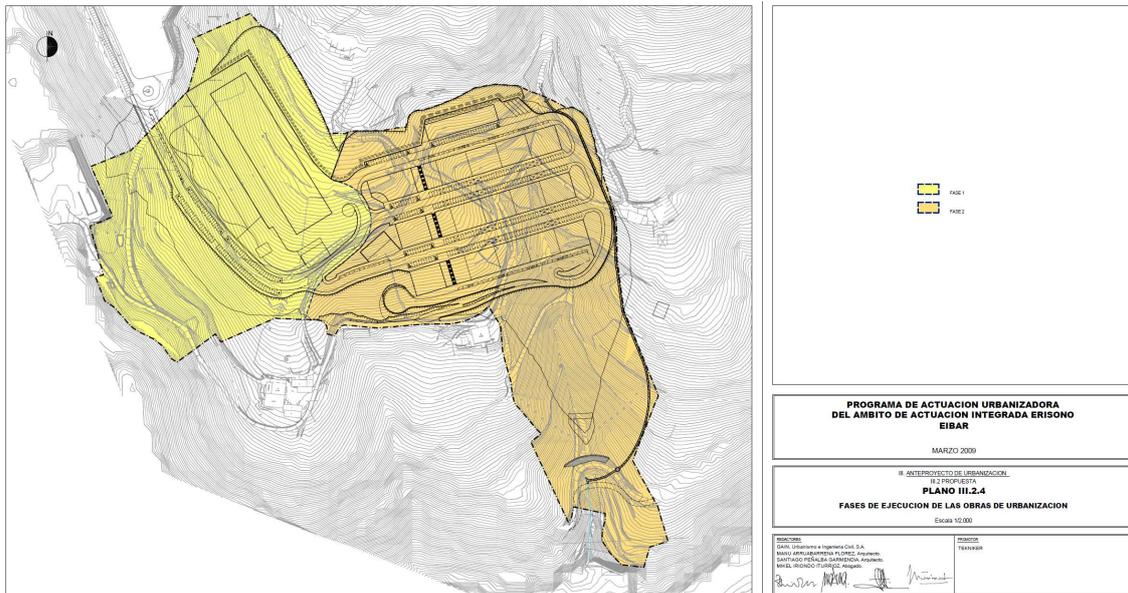
### **1.- OBJETO Y ANTECEDENTES**

Con fecha 23-3-2009 se aprobó definitivamente el Plan Parcial que recoge la ordenación pormenorizada del Sector ERISONO del PGOU de Eibar. El citado documento recoge, a efectos de ejecución, la definición de un ámbito de Actuación Integrada con una superficie de 134.007 m<sup>2</sup>.

Con fecha 19-6-2009 (BOG 10-7-2009) por acuerdo de la Junta de Gobierno Local se aprobó el correspondiente PAU promovido por TEKNIKER propietaria mayoritaria, que delimita una única Unidad de Ejecución con una superficie de 134.007 m<sup>2</sup>, estableciendo como sistema de gestión el de Concertación.

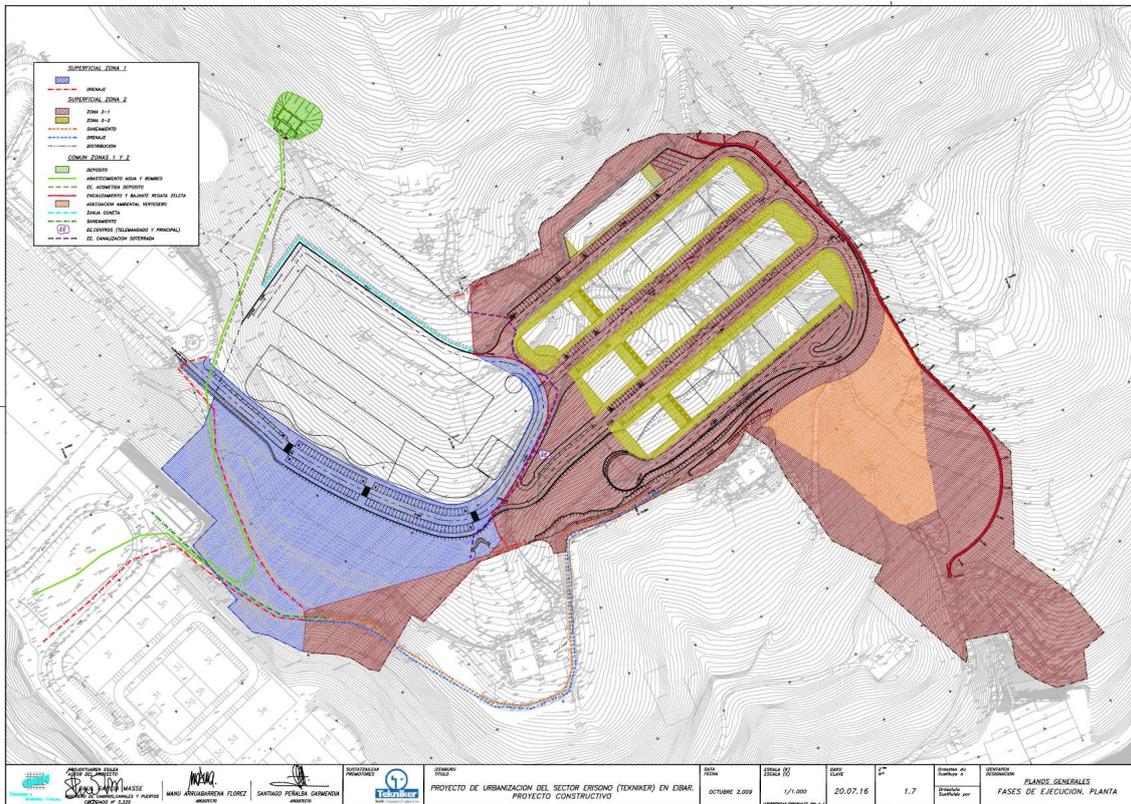
La calificación pormenorizada recoge una serie de parcelas con edificabilidad lucrativa, y uso Terciario Diverso (UT) y uso de Actividades Económicas Comunes (AE-CO), que representan una superficie de 44.120 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 61.820 m<sup>2</sup>(t), más 44.545 m<sup>2</sup>(t) de usos auxiliares o no principales sobre y bajo rasante. Se completa la ordenación con una serie de parcelas destinadas a Sistema Local de Espacios Libres (SL-EL), Parcela de Equipamiento Deportivo (EQ-DP) y Sistema Local de Comunicaciones.

El epígrafe X de la Memoria del PAU aprobado recoge en su apartado 2 los “Criterios de ejecución de las obras de urbanización proyectadas”. Concretamente se prevén 2 Fases de ejecución de las obras de urbanización que se reflejan en el plano “III. 2.4. Fases de ejecución de las obras de urbanización” incluido en el documento “4. Planos del PAU”.



Básicamente, la 1ª Fase se corresponde con las previstas en el extremo Oeste, si bien dentro de ellas se diferencian 2 subfases. La 1.1 que comprende todas las obras proyectadas en el extremo Oeste menos las correspondientes a la franja izquierda del eje 1 contigua a las edificaciones. La subfase 1.2 corresponde al resto de las obras, vinculada al desarrollo de las edificaciones proyectadas.

La 2ª Fase se corresponde con las previstas en la zona Este, e inciden en los ejes 2, 3 y 4 así como entre el eje 3 y el límite Sur de dicha zona (frontón y reposición de carretera). También aquí se prevén 2 subfases. En la 2.1 se plantea la ejecución de todas las obras proyectadas menos las franjas contiguas a las 3 zonas traseras de las filas de los pabellones que se rematarán en la segunda subfase (2.2), cuando lo permita la construcción de éstos.



La Fase 1 está totalmente urbanizada y edificada y está pendiente la urbanización de parte de la Fase 2 y la edificación de la totalidad de esta fase.

En cuanto al plazo de ejecución el PAU contempla un plazo de 4 años contados a partir de la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización (2009).

En todo caso el PAU recoge en la pág. 14 de la Memoria la posible adaptación del proceso.

Concretamente reza:

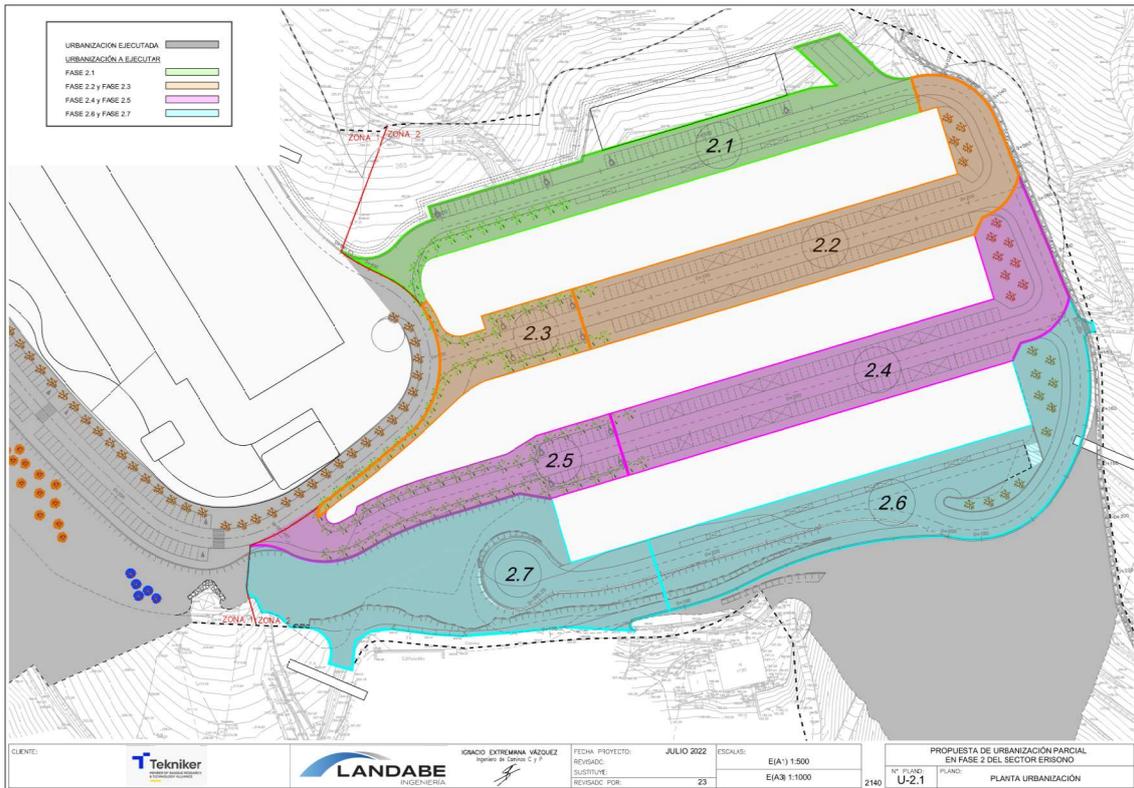
“... el proceso de ejecución de las obras de urbanización será objeto de la correspondiente adaptación a las circunstancias económicas y empresariales imperantes en cada momento”

El coste de las obras previstas en el PAU (Doc. 3 “Estudio de viabilidad Económico-Financiera”) representa un total de 10.655.553 € (EC sin IVA), más 491.875 € de gastos de planeamiento y gestión.

El Proyecto de Urbanización fue aprobado con fecha 10-7-2009 (BOG 23-7-2009) y ahora se plantea una Modificación del mismo redactada por LANDABE Ingeniería, y promovida por TEKNIKER, para recoger la posibilidad de ejecutar las obras restantes de la Fase 2 (la Fase 1 y parte de la Fase 2 ya han sido realizadas), en 7 subfases en lugar de las 2 previstas en el PAU aprobado.

Se trataría de hacer viable el desarrollo de esta 2ª Fase acompañando la ejecución de la urbanización a los desarrollos edificatorios, conforme ya posibilitaba el PAU aprobado (adaptación a las circunstancias económicas y empresariales).

La concreta finalidad del presente documento de Modificación Puntual del PAU del Sector ERISONO es por tanto ampliar las subfases de la Fase 2 (2.1 y 2.2), a 7 subfases (2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 y 2.7) que se recogen en la documentación gráfica que se acompaña. Igualmente se amplía el plazo de ejecución, ya vencido, a 10 años desde la aprobación de la presente Modificación del PAU.



Todas las subfases 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7 están vinculadas a sendos desarrollos edificatorios, y se podrá simultanear las obras de urbanización y de edificación de las subfases.

Promueve la Modificación del PAU TEKNIKER, propietaria mayoritaria de la Actuación Integrada

## 2.- CONTENIDO

El contenido de esta Modificación se limita a ampliar las subfases de la Fase 2 del PAU aprobado en fecha 19-6-2009 (BOG 10-7-2009), fraccionando la ejecución de la urbanización correspondiente a esta fase, que representa unos 6.223.650 € de presupuesto, en 7 subfases con un presupuesto estimado cada una de ellas de:

- Subfase 2.1: 1.168.800 €.
- Subfase 2.2: 1.125.750 €.
- Subfase 2.3: 440.250 €.

- Subfase 2.4: 1.163.250 €.
- Subfase 2.5: 506.250 €.
- Subfase 2.6: 930.000 €.
- Subfase 2.7: 889.350 €.

Este fraccionamiento, en el que todas las subfases (2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, y 2.7) se vinculan a los desarrollos edificatorios previstos en este lado Este, permite abordar económicamente la ejecución de la urbanización simultáneamente con la edificación de la parcela correspondiente, permitiendo asumir la inversión así fraccionada.

Se refleja en la documentación gráfica las fases resultantes del PAU vigente y las subfases en que se quiera dividir la denominada Fase 2 (Este).

Además se amplía el plazo de ejecución de las obras de la 2ª Fase a 10 años.

### **3.- FASES DE EJECUCIÓN**

Habiéndose ejecutado ya la urbanización de la Fase 1 (lado Oeste) y parte de la Fase 2, se prevé la ejecución de la urbanización correspondiente al resto de la Fase 2 (lado Este) en 7 subfases, cuya representación gráfica se recoge en los planos.

Cada una de estas subfases tiene un presupuesto estimado de ejecución material, lo que en total representa unos 6.223.650 € (ejecución por contrata) de inversión en urbanización.

Esta urbanización por subfases, vinculadas a sendas parcelas edificatorias, podrá simultanearse con la edificación de la parcela correspondiente, de forma que la finalización de la urbanización de la subfase deberá acreditarse para la obtención de la licencia de primera ocupación de la parcela.

#### **4.- PLAZO**

Dado que el plazo previsto en el PAU aprobado en 2009 está ampliamente vencido, se amplía el mismo a 10 años desde la aprobación de la presente Modificación del PAU.

En Donostia/San Sebastián a 29 de julio de 2022

Por el Equipo Redactor

LANDABE Ingeniería



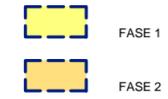
Fdo.: Juan Andonegui  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

JOSE MARIA ABAD S.L.



Fdo.: José M<sup>a</sup> Abad  
Letrado Urbanista

ANEXO 1 – PLANOS DE FASES (ACTUAL PAU Y MODIFICACIÓN)



FASE 1

FASE 2

PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA  
DEL AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA ERISONO  
EIBAR

MARZO 2009

III. ANTEPROYECTO DE URBANIZACION  
III.2 PROPUESTA  
PLANO III.2.4

FASES DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Escala 1/2.000

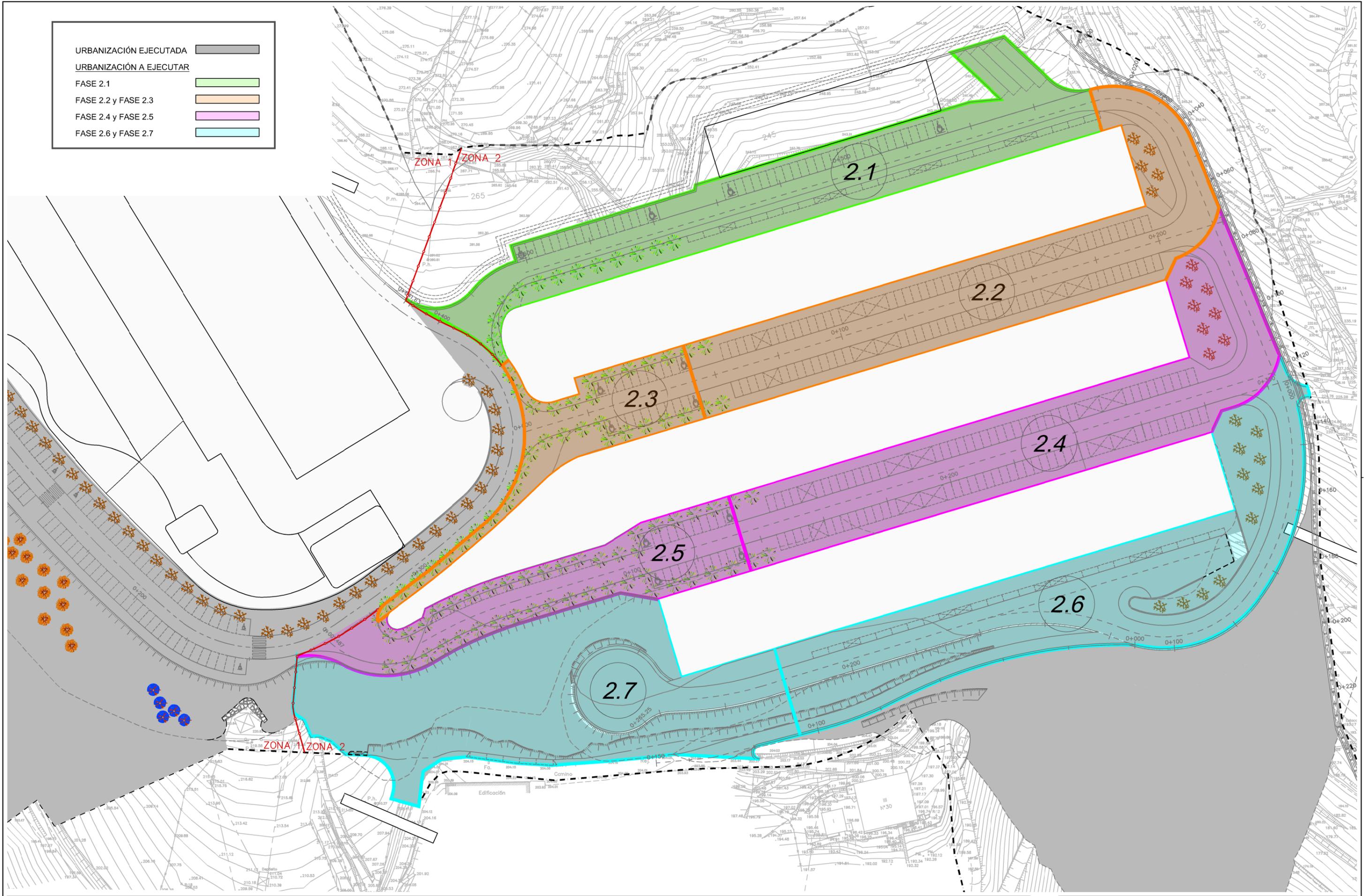
REDACTORES

GAIN, Urbanismo e Ingenieria Civil, S.A.  
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.  
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR

TEKNIKER

URBANIZACIÓN EJECUTADA	
URBANIZACIÓN A EJECUTAR	
FASE 2.1	
FASE 2.2 y FASE 2.3	
FASE 2.4 y FASE 2.5	
FASE 2.6 y FASE 2.7	



CLIENTE:	 MEMBER OF BASQUE RESEARCH & TECHNOLOGY ALLIANCE	 <b>LANDABE</b> INGENIERIA	IGNACIO EXTREMIANA VÁZQUEZ Ingeniero de Caminos C y P 	FECHA PROYECTO:	JULIO 2022	ESCALAS:	E(A1) 1:500	N° PLANO: <b>U-2.1</b>	PLANO: PLANTA URBANIZACIÓN
				REVISADO:					
				SUSTITUYE:					
				REVISADO POR:	23				