

---

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL  
ÁMBITO URBANÍSTICO "EG.13 POLLOE"**

**DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN**

**Documento 3  
"ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN  
Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN"**

---

Texto Refundido  
Junio 2018

## EQUIPO REDACTOR DEL PLAN

### Dirección y redacción del Plan:

- Iñigo Peñalba Arribas, arquitecto y máster en restauración y gestión integral del patrimonio construido.

### Colaboradores:

- María Ordoñez Vicente, licenciada en geografía e historia.

---

### Dirección y seguimiento de los trabajos:

- Departamento de Urbanismo del ayuntamiento de Donostia-San Sebastián  
Director: Juan Carlos Cuevas Argandoña, Arquitecto
- Servicios Funerarios Donostia-San Sebastián, S.A. (POLLOE)  
Gerente: Gorka Rueda Ibarreta

## ÍNDICE GENERAL

- \* Documento "1. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA".
- \* Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS".
- \* **Documento "3. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN".**
- \* Documento "4. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA".
  - Documento "4.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA".
  - Documento "4.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA".
- \* Documento "5. PLANOS".

## **ÍNDICE DEL DOCUMENTO**

- I.- Objeto de este documento.
- II.- Las propuestas de ordenación urbanística y su vinculación a la o las correspondientes modalidades de actuación a los efectos de su ejecución.
- III.- La asignación de la edificabilidad física.
- IV.- Las cargas de urbanización y la distribución de las obligaciones de abono y, en su caso, ejecución, de las mismas.
- V.- La programación de la ejecución de la ordenación urbanística.

## **I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.**

El objeto de este documento es el de determinar las pautas de organización y gestión de la ordenación urbanística propuesta en este Plan Especial para el ámbito de Polloe y, en particular, las relacionadas con las siguientes cuestiones:

- \* La vinculación de las propuestas de ordenación urbanística a la o las correspondientes modalidades de actuación a los efectos de su ejecución.
- \* La asignación de la edificabilidad física.
- \* Las cargas de urbanización y la distribución de las obligaciones de abono y, en su caso, ejecución, de las mismas.
- \* La programación de la ejecución.

En los siguientes epígrafes se exponen las pautas de intervención en lo referente a esas cuestiones.

## **II.- LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU VINCULACIÓN A LA O LAS CORRESPONDIENTES MODALIDADES DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE SU EJECUCIÓN.**

El ámbito de Polloe tiene la condición de suelo urbano consolidado y su titularidad corresponde en su totalidad al Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián. Es por ello por lo que no resulta consiguientemente precisa la identificación en el ámbito de actuaciones integradas, de dotación o aisladas para la ejecución del mismo.

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, en el ámbito se puede intervenir por ejecución directa, correspondiendo a la Administración las obligaciones en cuanto a la ejecución del ámbito que de la ordenación propuesta resulten.

En consecuencia, el abono y, en su caso, la realización de las obras que resulten para la ejecución del Plan (edificación, urbanización complementaria...) corresponderá al Ayuntamiento y, por delegación de este, a la sociedad pública municipal, Servicios Funerarios Donostia/San Sebastián, S.A. (Polloe), cuya función es la gestión, desarrollo y explotación de los servicios de cremación y cementerio.

## **III.- LA ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD FÍSICA.**

El ámbito de Polloe está calificado como sistema general de equipamiento, de carácter público, por lo que la edificabilidad autorizada en el mismo se corresponde con una edificabilidad física, de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación urbanística.

El PGOUDSS concreta la edificabilidad física del ámbito y es el presente Plan Especial el documento que ordena en el lugar dicha edificabilidad de acuerdo con cuanto expresamente se recoge en la memoria y la normativa urbanística del Plan.

Dicha edificabilidad corresponde en su totalidad al Ayuntamiento.

#### **IV.- LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN Y LA DISTRIBUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES DE ABONO Y, EN SU CASO, EJECUCIÓN, DE LAS MISMAS.**

##### **1.- Condiciones de proyección de las obras previstas por el Plan.**

No se prevén cargas de urbanización externas a la parcela de equipamiento comunitario correspondiente al cementerio.

Las obras de urbanización y de edificación previstas por el Plan en el ámbito se corresponden con las siguientes:

##### **A.- Obras de urbanización previstas en el recinto cerrado del cementerio.**

Su proyección se concreta en el presente Plan y su ejecución se ajustará a las pautas establecidas al efecto en el mismo, según se recoge en la memoria y la normativa urbanística.

Se precisarán en los correspondientes proyectos de obras de urbanización. Tendrán por objeto tanto la reurbanización de las calles del cementerio como la realización del jardín de las cenizas, entre otras acciones.

##### **B.- Obras de edificación.**

Su proyección se concreta en el presente Plan y su ejecución se ajustará a la edificabilidad física y a las condiciones de edificación establecidas en el presente Plan, según se recoge en la memoria y la normativa urbanística.

Se precisarán en los correspondientes proyectos de edificación. Tendrán por objeto tanto la rehabilitación, restauración y eventual ampliación de la edificación existente como las obras de nueva planta autorizadas en las subparcelas identificadas.

##### **2.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.**

La ejecución y abono de la totalidad de las obras a realizar y, en particular, de las obras de urbanización, corresponderá al Ayuntamiento de Donostia/San Sebastián.

Asumiendo sus funciones, actuará asimismo la sociedad que gestiona el cementerio: Servicios Funerarios Donostia/San Sebastián, S.A. (Polloe).

## V.- LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

La ejecución de la ordenación prevista en el ámbito de Polloe se realizará en un horizonte estimado de ocho años, situándose consiguientemente dicho horizonte en el año 2025.

En dicho periodo se prevé abordar desde la Administración municipal las obras precisas de reurbanización y edificación del interior del recinto del cementerio de forma que este responda a las necesidades consideradas o que puedan plantearse.

No se prevén a priori unas fases concretas en la ejecución de las intervenciones consideradas. Tal y como se señala en el documento, las actuaciones se atemperarán a las necesidades y a la oportunidad de la inversión en el ámbito, cabiendo señalar a priori la previsión de intervenir en el ámbito abordando en primer lugar las iniciativas de reurbanización de las calles, de ordenación del jardín de las cenizas y de ejecución de un nuevo acceso desde Gabriel Aresti, acciones que presumiblemente se desarrollarán en el primer cuatrienio de ejecución del Plan.

En Donostia/San Sebastián, junio 2018



Fdo.: Iñigo Peñalba Arribas, arquitecto