

---

**“EG.13 POLLOE” HIRIGINTZA-EREMUAREN HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN  
BEREZIA**

**DONOSTIA**

**3. Dokumentua  
“EGIKARITZEA ANTOLATU ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN  
AZTERKETA”.**

---

Testu Bategina  
2018ko ekaina

## PLANAREN TALDE IDAZLARIA

### Planaren zuzendaritza eta idazketa:

- Iñigo Peñalba Arribas, arkitektoa eta ondare eraikiaren zaharberritze eta kudeaketa integraleko masterra.

### Kolaboratzaileak:

- María Ordoñez Vicente, geografian eta historian lizentziaduna.

---

### Lanen zuzendaritza eta jarraipena:

- Donostiako udaleko Hirigintza departamentua  
Zuzendaria: Juan Carlos Cuevas Argandoña, arkitektoa
- Servicios Funerarios Donostia-San Sebastián, S.A. (POLLOE)  
Kudeatzailea: Gorka Rueda Ibarreta

## AURKIBIDE OROKORRA

- \* Dokumentua "1. "HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN MEMORIA INFORMATZAILEA ETA JUSTIFIKATZAILEA"
  
- \* Dokumentua "2. HIRIGINTZA-ARAUAK".
  
- \* **Dokumentua "3. EGIKARITZEA ANTOLATU ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERKETA".**
  
- \* Dokumentua "4. EKONOMIA- ETA FINANTZA-BIDERAGARRITASUNeko AZTERLANA".
  - Dokumentua "4.1 EKONOMIA-BIDERAGARRITASUNeko AZTERLANA".
  - Dokumentua "4.2 EKONOMIA-IRAUNKORTASUNeko MEMORIA".
  
- \* Dokumentua "5. PLANOAK".

## **DOKUMENTUAREN AURKIBIDEA**

- I.- Dokumentu honen xedea.
- II.- Hirigintza-antolamenduko proposamenak, eta egikaritzearen xedeetarako jarduera-modalitateekin duten lotura.
- III.- Eraikigarritasun fisikoaren esleipena.
- IV.- Urbanizazio-kargak eta ordainketa-betebeharren eta, hala badagokio, - egikaritzearen banaketa.
- V.- Hirigintza-antolamenduaren egikaritzearen programazioa.

## I.- DOKUMENTU HONEN XEDEA

Dokumentu honen xedea Polloe eremurako Plan Berezi honetan proposatutako hirigintza-antolamenduaren antolaketa- eta kudeaketa-jarraibideak zehaztea da.

- \* Hirigintza-antolamenduko proposamenek egikaritzearen xedeetarako jarduera-modalitateekin duten lotura.
- \* Eraikigarritasun fisikoaren esleipena.
- \* Urbanizazio-kargak eta ordainketa-betebeharren eta, hala badagokio, - egikaritzearen banaketa.
- \* Egikaritzearen programazioa.

Hurrengo epigrafeetan azalduko dira kontu horien gaineko esku-hartzeetarako jarraibideak.

## II.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUKO PROPOSAMENAK, ETA EGIKARITZEAREN XEDEETARAKO JARDUERA-MODALITATEEKIN DUTEN LOTURA.

Polloeko eremuak hiri-lur-finkatu izaera du eta bere titulartasuna osotasunean dagokio Donostiako udalari. Horregatik ez da ezinbestekoa identifikazioa jarduketa integratuen, zuzkidurakoen edo jarduketa isolatuen esparruan hura egikaritzeko.

Indarreko hirigintza-legerian xedatutako irizpideen arabera, eremuan zuzenezko exekuzioan esku hartu daiteke, eta Administrazioarenak dira proposatutako antolamendutik ondorioztatzen diren eremua egikaritzearen inguruko betebeharrak.

Hori dela eta, ordainketa eta, hala badagokio, Plana egikaritzeko beharrezkoak diren obrak egitea (eraikuntza, urbanizazio osagarria...) udalari dagokio, eta horren eskuordetze bidez, Servicios Funerarios Donostia/San Sebastián, S.A. (Polloe) udal sozietate publikoari, errausketa- eta hilerri-zerbitzuen kudeaketaz, garapenez eta ustiapenez arduratzen denari.

## III.- ERAIKIGARRITASUN FISIKOAREN ESLEIPENA.

Polloeko eremua izaera publikoko ekipamendu-sistema orokor gisa dago kalifikatuta. Horregatik, eremuan baimendutako eraikigarritasuna bat dator eraikigarritasun fisikoarekin, indarreko hirigintza-legeriak xedatutakoaren arabera.

DHAPOk eremuaren eraikigarritasun fisikoa zehaztu du eta Plan Berezi honek antolatu du leku horren eraikigarritasuna Planaren memorian eta hirigintza-araudian berariaz jasotakoaren arabera.

Eraikigarritasun hori guztia udalari dagokio.

#### **IV.- URBANIZAZIO-KARGAK ETA ORDAINKETA-BETEBEHARREN ETA, HALA BADAGOKIO, - EGIKARITZEAREN BANAKETA.**

##### **1.- Planak aurreikusitako obren proiektzio-baldintzak.**

Ez da aurreikusten hilerriari dagokion komunitate-ekipamenduko lurzati kanpoko urbanizazio-kargarik.

Planak eremurako aurreikusitako urbanizazio-obrak bat datoz honako hauekin:

##### **A.- Hilerriko barrunbe itxian aurreikusitako urbanizazio-lanak.**

Horien proiektzioa Plan honetan zehaztu da, eta egikaritzea Planean ezarritako jarraibideetara doituko da, memorian eta hirigintza-araudian jaso bezala.

Urbanizazioko obra-proiektuetan zehaztuko dira. Beste ekintza batzuen artean, hilerriko kaleak berrurbanizatzea eta errautsen lorategia egitea izango dute xede.

##### **B.- Eraikuntza-lanak.**

Horien proiektzioa Plan honetan zehaztu da, eta egikaritzea Plan honetan ezarritako eraikigarritasun fisikora eta eraikuntza-baldintzetara doituko da, memorian eta hirigintza-araudian jasota dagoen bezala.

Dagozkien eraikuntza-proiektuetan zehaztuko dira. Lehendik dauden eraikinak birgaitzea, zaharberritzea eta handitzea izango dute xede, eta identifikatutako azpilursailetan baimendutako oin berriko lanak egitea.

##### **2.- Urbanizazio-kargak identifikatu, egikaritu eta ordaintzeko baldintzak.**

Egin beharreko obra guztien egikaritzea eta ordainketa eta, bereziki, urbanizazio-obrena, Donostiako udalari dagozkie.

Bere eginkizunak bere gain hartuz, hilerria kudeatzen duen sozietateak ere esku hartuko du: Servicios Funerarios Donostia/San Sebastián, S.A. (Polloe).

## V.- HIRIGINTZA-ANTOLAMENDUAREN EGIKARITZEAREN PROGRAMAZIOA.

Polloe eremuan aurreikusitako antolamendua egikaritzea zortzi urte inguruko epean egingo da. Beraz, epea 2025ean kokatu da.

Aldi horretan, udal-administrazioak hilerri barrunbearen barrualdeko ezinbesteko berrurbanizazio- eta eraikuntza-lanak egingo dituela aurreikusten da. Kontuan hartutako premiei edo planteak daitezkeenei aurre egingo die udalak.

A priori ez dira jakineko faseak aurreikusi kontuan hartutako esku-hartzeak egikaritzeko orduan. Dokumentuan adierazi den bezala, jarduketak eremuko premietara eta inbertitzeko aukerara egokituko dira. A priori, eremuan esku hartzeko aurreikuspena aipatu behar da, lehenik eta behin kaleak berrurbanizatzeko, errautsen lorategia antolatzeko eta Gabriel Aresti kaletik sarrera berria egikaritzeko ekimenez arduratuz. Ekintza horiek, seguruenik, Plana egikaritzeko lehen laurtekoan garatuko dira.

Donostian, 2018ko ekainan



Sin.: Iñigo Peñalba Arribas, arkitektoa