

Anexo V

Justificación de edificabilidad materializada en parcelas privadas

INDICE:

1. Edificabilidad materializada del nº 53 de Travesía Rodil (Villa "Rodil").
2. Edificabilidad materializada del nº 33 de Travesía Rodil (Villa "Henriet").

I. EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA DEL N° 53 DE TRAVESÍA RODIL (VILLA "RODIL")

El edificio de Villa "Rodil" acapara la mayor parte de la edificabilidad materializada del subámbito. En la actualidad, el edificio no existe, ya que se llevó a cabo su derribo tras solicitarse la oportuna licencia. Dicha licencia fue concedida el 28 de diciembre de 2.010.

La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia / San Sebastián data del 25 de junio de 2.010, y su publicación data del 19 de noviembre de 2.010.

Desde un enfoque extremadamente estricto, y bajo una interpretación restrictiva del concepto de edificabilidad materializada, patrimonialización de suelo, y derechos urbanísticos, las fechas que conciernen tanto a la edificación como a la normativa urbanística toman especial relevancia a la hora de determinar y aceptar la edificabilidad materializada como tal. En este caso concreto, aun cuando las fechas son ajustadas, se constata que el otorgamiento de la licencia de derribo (que es cuando una licencia tiene efecto) es posterior a la publicación del Plan General, realizándose en vigencia del actual Plan General.

Incluso en las consideraciones reflejadas en la licencia de derribo otorgada, se hace expresa mención y reconocimiento a la edificabilidad consolidada en la parcela de Villa "Rodil", con derechos urbanísticos reconocidos. Dicha licencia determina la edificabilidad consolidada en 1.402,00m²(t) de uso principal (vivienda) y 233,34 m²(t) de usos auxiliares (garajes y trasteros)

Se añade la licencia de derribo otorgada por el Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián.

Energiaren Udal Bulegoa
Oficina Municipal de la Energía

Mandasko Dukearen pas./ Pº del Duque de Mandas, 66 - Kristina-Enea - Tel. 943483390 - Faxe 943470593 -
udala_ingurunea@donostia.org - www.donostia.org
20012 Donostia-San Sebastián

ERAISPENAK / DERRIBOS

E.Zk / N.Ex.: 504

ESKAERA/ SOLICITUD: Villa Rodil
KOKALEKUA / EMPLAZAMIENTO: Travesía de Rodil 53
ESKATZAILEA / SOLICITANTE: Aitzondo Berri S.A.

Se ha recibido en esta sección la documentación referente a la obra arriba indicada para la obtención de la **Licencia de Obra de Derribo**, y se emite el siguiente informe:

ALDEKOA/FAVORABLE

REQUISITO PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA DE OBRA DE DERRIBO

- Deberá depositar un aval como garantía de gestión de RCD por un importe de **8.063,07 €**.

DOCUMENTACIÓN AL FINALIZAR LAS OBRAS DE DERRIBO

- Analizada la documentación entregada, se aportará al finalizar las obras, según requerimientos, la siguiente documentación, adecuadamente firmada y visada por Colegio profesional:
- **Certificado final de obra.**
- **Documentación actualizada (si hubiere cambios respecto al proyecto presentado).**
- **Relación completa de las copias de los Documentos de Control y Seguimiento, u otros acreditativos, generados en la gestión de RCD-s.**
Anexo II.C. GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (RCD)

San Sebastián, a 20 de diciembre de 2010

Iker Mardaras Larrañaga

ENERGIAREN UDAL BULEGOAREN TEKNIKARIA / TÉCNICO DE LA OFICINA MUNICIPAL DE LA
ENERGÍA



Energiaren Udal Bulegoa
Oficina Municipal de la Energía

Mandasko Dukearen pas./ Pº del Duque de Mandas, 66 - Kristina-Enea - Tel. 943483390 - Faxe 943470593 -
udala_ingurunea@donostia.org - www.donostia.org
20012 Donostia-San Sebastián

**ERAIKUNTZAKO LEGE ETA ADMINISTRAZIO ATALA / SECCIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA DE LA
EDIFICACIÓN**

SOLICITUD DE LICENCIA DE DERRIBO

EXPTE: DR 500 / 2010

OBJETO de la LICENCIA:	DERRIBO DE EDIFICIO.
SITUACIÓN:	C/ Travesía de Rodil nº 53.
SOLICITANTE:	D. Zorion Oiarbide Oiarbide.
PROMOTOR:	Aitzondo-Berri, S.A.
AUTOR:	Astigarraga y Lasarte - Arquitectos (Pedro Astigarraga / José León Lasarte).

I. OBJETO Y DOCUMENTACIÓN

Con fecha de registro 28 de octubre de 2010 se adjunta la siguiente documentación para la solicitud de licencia de derribo, argumentando un problema reincidente de "ocupas".:

- *Proyecto de derribo, visado por el COAVN con fecha 25 de octubre de 2010, que consta de la siguiente documentación.*
 - *Memoria que incluye los siguientes anexos: "superficies construidas y volumen a derribar", "informe de la oficina del Plan General sobre la edificabilidad consolidada de Villa Rodil", "justificación del cumplimiento de la normativa relativa a suelos contaminados" y "documentación fotográfica"*
 - *Pliego de condiciones*
 - *5 planos de estado actual*
 - *Estudio básico de seguridad y salud*
 - *Estudio de gestión de residuos*
 - *Presupuesto que asciende a 52.520,50€*
- *Presupuesto cerrado de la empresa contratada para el derribo fijado en 52.500,00€*
- *Certificación de tratamiento de desratización de la empresa Desinfecciones Eibar.*
- *Fotocopia del Proyecto de Contrato de Seguro de Responsabilidad Civil.*

II. CONSIDERACIONES

Se presenta, para su tramitación, la solicitud de licencia de derribo de la villa Rodil, sita en la calle Travesía de Rodil, nº 53.

El proyecto aportado plantea las obras de derribo precisas para la demolición del edificio de Villa Rodil, edificio que durante muchos años albergó al restaurante Rodil y que actualmente se encuentra en estado de abandono, siendo ocupado ocasionalmente por "ocupas".

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente con fecha 25 de junio de 2010 y publicado con fecha 19 de noviembre de 2010, incluye la parcela de Villa Rodil en el subámbito AU.01.2 Rodil del Área de Intervención Urbanística "A.I.U. AU. 01 Manteo" de Ategorrieta-Ulía.

El ámbito delimitado en el proyecto de derribo como parcela soporte de la edificación a derribar, se encuentra dividida, de acuerdo con los datos que dispone esta Unidad Técnica de Edificación, en las parcelas RD1E145 y RD1E581, de manera que la parcela RD1E145 en la que se sitúa la edificación tiene una superficie de 3.225 m². Esta parcela linda al Norte con la parcela 07-362, al Sur con Travesía Rodil y la parcela RD1E581, al Este con la parcela RD1EA-49 y al Oeste con las parcelas 07-360 y 07-359.

Con respecto a la edificabilidad atribuida a la misma, se incluye en la documentación del proyecto un informe redactado por la Oficina para la revisión del Plan General de Donostia-San Sebastián relativa a la edificabilidad con destino a usos principales para el subámbito "AU.01.2 Rodil" que aparece en el documento de aprobación definitiva del nuevo PGOU, y el desglose de las superficies de las edificaciones preexistentes y a derribar, y/o con derechos urbanísticos reconocidos en el Plan General de 1995 y no ejecutados, donde **se atribuye a la parcela la edificabilidad consolidada de 1.402 m² (t).**

Según la documentación aportada, el conjunto edificatorio a derribar está formado por la Villa Rodil (edificio principal), el cuerpo de garaje y el cobertizo. También serán objeto de derribo diferentes elementos de la urbanización como las escalinatas, balaustradas, muretes, etc.

El edificio principal se compone de diversos cuerpos maclados con un total de cuatro plantas y una entreplanta en la planta baja. Cuenta con una estructura principal construida en hormigón armado, combinado con estructura de madera en las cubiertas, entreplanta y escaleras. Las fachadas están realizadas de fábrica de albañilería, salvo la planta baja en la que aparece al exterior una fábrica o revestimiento de piedra, y la cubierta está construida de teja cerámica.

El cuerpo de garaje es una edificación de una planta con cubierta plana y cerramientos de fábrica de albañilería.

El cobertizo es una construcción realizada con estructura de hormigón armado y cubierta plana.

El edificio no se encuentra incluido en el Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana, por lo que no está sujeto al régimen de protección, y por lo tanto no procede objetar su derribo.

No obstante, en cuanto al **tratamiento de los escombros**, según se expone en la memoria, en lugar de trasladar todos los escombros a vertederos autorizados, se prevé depositar los escombros pétreos resultantes del derribo, una vez machacados, amontonados en el interior de la

parcela para su posterior utilización en trabajos de relleno de otras parcelas. Esta actuación supondría una falta de control sobre el material almacenado una vez finalizada la obra, además de que podría ser origen de un vertedero descontrolado, con los problemas de seguridad y salubridad que ello conlleva. En atención al deber de conservación de los propietarios de terrenos establecido en el artículo 199 de la Ley 2/2006 del suelo y al artículo 207 que incluye como acto sujeto a licencia la acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo, **no se considera autorizable dicha acumulación de escombros.**

III. CONCLUSIÓN

Se informa favorablemente la licencia de derribo solicitada, de acuerdo a los documentos técnicos presentados y al siguiente condicionado:

CONDICIONADO PARTICULAR DE LICENCIA

1. Con carácter previo al inicio de las obras deberá presentarse el certificado de la empresa correspondiente de haber procedido a la desratización y desinsectación, así como la fotocopia de la Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil y el nombramiento de la dirección de Obra.
2. El escombros producido por la demolición deberá ser enviado a vertederos autorizados debiendo presentar el canon de la escombrera en la que vayan a depositar los escombros.
3. Deberá vallarse todo el perímetro de la zona afectada por el derribo, de manera que se garantice la seguridad. En cualquier caso, antes de proceder al derribo se tramitará ante el Departamento de Obras y Mantenimiento (Sección Vías Públicas), los correspondientes permisos de vallado y ocupación de vías.
4. Las labores de acopio y carga se realizarán en el interior de la parcela.
5. Se establecerán las medidas adecuadas para garantizar la seguridad de las parcelas colindantes, evitar afecciones de las obras a la vía pública ó molestias al vecindario, para lo que entre otros, se procederá al riego de los escombros de manera que se evite la producción de polvo y se protegerán o clausuraran las acometidas y saneamiento evitando accidentes, fugas y olores.
6. El derribo se realizará bajo dirección de técnico competente.
7. Se comunicará inmediatamente al ayuntamiento en el caso de que se hallen restos arqueológicos en la parcela y se adoptarán las medidas oportunas.
8. No se podrá efectuar, en ningún momento, obra alguna fuera de los horarios y días establecidos por la Ordenanza Municipal de Ruidos, sin que quepan excepciones de ningún tipo, salvo que previamente se soliciten (especificando las causas, el alcance y duración de las mismas). La solicitud no se entenderá autorizada, hasta que no haya una resolución concreta y positiva.

9. Una vez derribado el edificio, el terreno ocupado se dejará libre de escombros y en condiciones de seguridad; además se vallará la parcela convenientemente impidiendo el paso a toda persona ajena hasta que comiencen las obras de edificación.
10. En caso de encontrarse amianto se deberá presentar un *Plan de Desamiantado a Osalan*, (*Instituto Vasco de Seguridad y Salud Laborales*) y los residuos peligrosos se gestionarán mediante Gestor Autorizado por Gobierno Vasco.
11. Deberá depositarse un aval de 9.000,00€ que garantice la limpieza de los viales y elementos públicos, la restitución de los que puedan verse afectados por las obras, la afección que puedan sufrir los elementos de mobiliario urbano, y el correcto estado de la parcela en condiciones de seguridad y salubridad. Este aval se considera independiente del que se pueda exigir con ocasión de la licencia de edificación.
12. Esta licencia no supondrá posibilidad alguna de comienzo de las obras que correspondan a la licencia de edificación en tanto en cuanto no se efectúe la *tira de cuerdas y acta de replanteo* correspondiente a dicha licencia, presentando todos los documentos que para la misma se exigen.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Donostia – San Sebastián, a 22 de noviembre de 2010

Fdo.: Irantzu Ortuzar Garmendia
Arquitecta de Urbanismo

2.EDIFICABILIDAD MATERIALIZADA DEL N° 33 DE TRAVESÍA RODIL (VILLA "HENRIET")

El edificio de "Villa Henriet" está edificado.

La licencia de edificación otorgada por el Ayuntamiento en I.915 (datos del archivo histórico municipal) refleja una edificabilidad de 85,00 m²(t) de uso principal (vivienda) y 74,00 m²(t) de usos auxiliares.

Además de la información contenida en la licencia de edificación, se ha realizado plano topográfico del subámbito, incluyendo los límites de "Villa Henriet", para determinar y constatar las dimensiones y superficie construida, siendo los datos correctos y reales.

Así mismo, se aportan imágenes recientes de la villa que demuestran, efectivamente, su existencia.

De esta manera queda demostrada la edificabilidad materializada en la parcela del n° 33 de la Travesía Rodil, integrada en el subámbito "AU.01.2 Rodil".





En Donostia / San Sebastián, mayo 2019

Fdo.: David Véliz Ramas

Fdo.: Gorane Mendizabal Trujillo

g+d arkitektuna