

---

# ESTUDIO DE DETALLE

## “AÑ.04 Cementos Rezola”

---

JUNIO 2021

---

PROMOTOR  
Hanson Hispania Hormigones S.L.

INGENIERO DE CAMINOS:  
JUAN LLOP

ARQUITECTO:  
BORJA LLOP

---

## INDICE GENERAL

### A. MEMORIA

- A.1. Agentes y objeto del presente estudio de detalle
- A.2. Información urbanística
  - A.2.1. Situación y emplazamiento
  - A.2.2. Ámbito de actuación y parcelas existentes
  - A.2.3. Infraestructuras existentes
- A.3. Normativa y legislación urbanística vigente
  - A.3.1. Ley del suelo 2/2006 de suelo y urbanismo
  - A.3.2. PGOU Donostia – San Sebastián, 2.1. Normas Urbanísticas Generales
  - A.3.3. PGOU Donostia – San Sebastián, 2.2. Normas Urbanísticas particulares del ámbito urbanístico "AÑ.04 Cementos Rezola"
- A.4. Ordenación propuesta
  - A.4.1. Conveniencia del estudio de detalle
  - A.4.2. Descripción de la propuesta de ordenación
  - A.4.3. Justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos
  - A.4.4. Justificación del Anexo II del Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales.
  - A.4.5. Justificación del Decreto 213/2012 de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco
  - A.4.6. Justificación del Decreto 90/2014 sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y del Decreto 154/2020 sobre las determinaciones del paisaje del PTP del AF de Donostialdea/San Sebastián.
  - A.4.7. Licencia de actividad

### B. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

- I1. Plano de información. Situación.
- I2. Plano de información. Emplazamiento.
- I3. Plano de información. Condicionantes superpuestos
- O1. Plano de ordenación. Alineaciones y rasantes

---

**A. MEMORIA**

---

**A.1. AGENTES Y OBJETO DEL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE**

Se redacta por encargo de la empresa "Hanson Hispania Hormigones S.L." el presente Estudio de Detalle del ámbito urbanístico "AÑ.04 Cementos Rezola".

El objeto del mismo es adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del citado ámbito urbanístico, a efectos de determinar la geometría de la nueva edificación prevista vinculada al incremento de edificabilidad autorizado.

La redacción del presente documento es responsabilidad del arquitecto Borja Llop Chocarro con DNI: 16.075.813-D y número de colegiado nº: 518.824, del Colegio de Arquitectos Vasco Navarro, y del ingeniero Juan Llop Chocarro con DNI: 16.075.814-X y número de colegiado nº 28.388, del Colegio de Ingenieros de Caminos Canales y Puertos.

**A.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA****A.2.1. SITUACIÓN**

El ámbito Urbanístico "AÑ.04 Cementos Rezola" está ubicado en Añorga hiribidea 59, en el barrio de Añorga de Donostia – San Sebastián. Los límites del mismo se grafían en el plano "3. Zonificación pormenorizada" de las normas urbanísticas particulares del barrio de Añorga, y se recogen en el plano "I1. Plano de información. Situación", del presente documento.

**A.2.2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

El ámbito de actuación del Estudio de Detalle abarca la totalidad del ámbito urbanístico "AÑ.04 Cementos Rezola". Dicho ámbito tiene una calificación global "B.10 – Uso Industrial".

Se define una zona de actuación en el interior del ámbito, identificada en el plano "I2. Plano de información. Emplazamiento" junto con sus coordenadas ETRS 89 (UTM 30). Es en esta zona de actuación donde se centra el Estudio de Detalle.

**A.2.3. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

Existen en el interior de la parcela todas las infraestructuras necesarias para la implantación de la nueva edificación prevista.

**A.3. NORMATIVA Y LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE**

La redacción del presente Estudio de Detalle cumplirá con la normativa de aplicación vigente y se ajustará a lo establecido por:

- Ley del suelo 2/2006 de suelo y urbanismo
- Plan General de Ordenación Urbana de Donostia – San Sebastián (2010)
- PGOU Donostia – San Sebastián, 2.1. Normas Urbanísticas Generales
- PGOU Donostia – San Sebastián, 2.2. Normas Urbanísticas particulares del ámbito urbanístico "AÑ.04 Cementos Rezola"

### **A.3.1. Ley del suelo 2/2006 de suelo y urbanismo**

#### *Artículo 73. – Estudios de detalle.*

1. – Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.

2. – Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a: a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada. b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas. c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

3. – Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente.

Asimismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.

#### *Artículo 74. – Documentación. El contenido de los estudios de detalle se formalizará en los documentos siguientes:*

1. – Memoria que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del artículo anterior y, en su caso, de la necesidad o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.

2. – Planos de información.

3. – Planos de ordenación.

### **A.3.2. PGOU Donostia – San Sebastián, 2.1. Normas Urbanísticas Generales**

#### *Artículo 15.- Régimen general de edificación, uso y dominio de la zona global "B.10 Uso Industrial"*

1.- Definición.

Zona destinada, preferentemente, a usos de actividades económicas de la modalidad propia de los denominados usos industriales, caracterizada por la presencia de, también preferentemente, edificaciones e instalaciones destinadas con carácter general a actividades de esa índole así como a otras complementarias de las anteriores.

2.- Régimen general de edificación.

Dicho régimen es el resultante de la consideración conjunta de, entre otros:

- El régimen edificatorio propio de las parcelas "b.10 Uso industrial", características de esta zona, establecido en este mismo documento.

- Las previsiones establecidas en la materia en las Normas Particulares de los correspondientes Ámbitos Urbanísticos en los que se integren estas zonas, concretamente en su epígrafe "III".

### 3.- Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esa zona responde a los siguientes parámetros:

A.- Usos característicos: los usos industriales en todas sus categorías.

En todo caso, a los efectos de la implantación y autorización de unas u otras categorías concretas de esos usos se estará a lo establecido en cada supuesto bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

B.- Usos compatibles o admisibles:

- En parcelas industriales: los usos autorizados con carácter general en las parcelas de tipología "b.10 Uso industrial" en las condiciones establecidas tanto en este Plan como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado.
- (...)

C.- Usos prohibidos: los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

(...)

## **A.3.3. PGOU Donostia – San Sebastián, 2.2. Normas Urbanísticas particulares del ámbito urbanístico "AÑ.04 Cementos Rezola"**

### I.- SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Terreno de forma sensiblemente triangular, de 105.512 m<sup>2</sup> de superficie, situado a la orilla de la carretera N-I frente al núcleo de Añorga, y ocupado por las instalaciones de la factoría de Cementos Rezola.

### II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

(...)

En consecuencia, se consolida el uso industrial del Ámbito con sus actuales instalaciones, que se complementan con ampliaciones de su superficie edificada necesarias tanto para mantener los niveles de servicio adecuados al grado de actividad existente, como para sustituir a edificaciones existentes que se prevén derribar para posibilitar la ejecución de otras propuestas planteadas en el ámbito (encauzamiento de la regata de Añorga; nuevo acceso viario a las instalaciones industriales; etc.).

(...)

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Calificación global

1.1.-Zona "B.10 / AÑ.04 – Uso industrial" (Superficie 105.512 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación:

a) Edificabilidad urbanística:

- La edificabilidad urbanística normativa sobre rasante es la resultante de:

- Por un lado, la forma actual de las edificaciones preexistentes en el Ámbito, y consolidadas por este Plan General.
- Por otro, un incremento de 6.000 m<sup>2</sup>(t), asociado a necesidades relacionadas con el mantenimiento de los niveles de servicio adecuados al grado de actividad existente.
- Bajo rasante (...)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación. Perfil y altura de edificación:

- Sobre rasante, se consolidan el perfil y la altura de edificación de las edificaciones existentes, a los que deberán ajustarse las ampliaciones y/o nuevas edificaciones vinculadas al incremento de edificabilidad autorizado.
- Bajo rasante (...)

B.- Condiciones generales de uso.

Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global de tipología "B.10 Uso Industrial", establecidas en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

2.- Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos pertenecientes al Ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del Ámbito se determina en el presente Plan General.

#### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "2. Zonificación Pormenorizada" de estas Normas Particulares.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- Sobre rasante:  
La edificabilidad física es la que resulta de las alineaciones y de la altura y el número de plantas de las edificaciones existentes en dichas parcelas, que se consolidan, sin perjuicio del incremento autorizado de forma general.
- Bajo rasante (...)

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

- Sobre rasante  
Se consolida la forma (altura y número de plantas) de la edificación existente sobre rasante en las parcelas ordenadas, sin perjuicio de su adaptación a los incrementos de edificabilidad autorizados.
- Bajo rasante (...)

- A los efectos de la determinación de los parámetros formales y/o de la geometría de las ampliaciones y/o nuevas edificaciones vinculadas al incremento de edificabilidad autorizado, se procederá a la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle.

D.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales") para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito.

2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad de los terrenos del Ámbito Urbanístico tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo los que, por incremento de la edificabilidad ponderada, deban ser considerados como suelo urbano no consolidado.

#### V.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se estará a este respecto a lo establecido en los documentos "1.2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General, así como a la presencia en las inmediaciones del ámbito de la regata de Añorga, sujeta al condicionante "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".

## **A.4. ORDENACIÓN PROPUESTA**

### **A.4.1. CONVENIENCIA DEL ESTUDIO DE DETALLE**

De acuerdo con el vigente PGOU y las normas urbanísticas particulares del ámbito urbanístico "AÑ.04 Cementos Rezola", la determinación de los parámetros de la nueva edificación vinculada al incremento de edificabilidad autorizado requiere de la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle.

El presente Estudio de Detalle tiene como objeto, la definición de las alineaciones y rasantes para la implantación de una planta de fabricación de hormigón.

Por lo tanto, de acuerdo con LSU y el vigente PGOU, se justifica la necesidad de la redacción del presente documento.

### **A.4.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

#### **Emplazamiento.**

La implantación de la nueva planta de fabricación de hormigón se ubica en la "zona de actuación" identificada en el plano "I2. Plano de información. Emplazamiento" y se indican el mismo las cotas del terreno y coordenadas ETRS 89 (UTM 30).

Se trata de una parcela interior al ámbito urbanístico "AÑ.04 Cementos Rezola", en la que no existe ninguna edificación. Las edificaciones e infraestructuras en el ámbito de actuación pueden identificarse en el plano "I2. Plano de información. Emplazamiento".

Su topografía es sensiblemente horizontal, con una cota rasante media aproximada de 60,40 metros, y una forma alargada de dimensiones aproximadas de 130 metros de largo por un ancho variable entre los 15 y 25 metros.

Se elige este emplazamiento al ser la única zona en el interior de la planta sin ningún uso y que a su vez reúne las condiciones mínimas requeridas para su correcto funcionamiento. Existen otras zonas de la planta no edificadas pero ya destinan actualmente a otros usos, usos que a su vez no pueden desarrollarse en la zona de actuación prevista en este Estudio de Detalle.

#### **Condicionantes superpuestos.**

La zona de actuación está afectada por el condicionante superpuesto "C.11.a Áreas degradadas, incluido en el "C.11. Ámbitos de mejora ambiental.", tal y como se refleja en el plano "I3. Plano de información. Condicionantes superpuestos".

Tal y como se indica en el artículo 94 del PGOU, *"en las áreas degradadas se debe proceder a la recuperación ambiental encaminada fundamentalmente a la restauración del valor ambiental de la zona en que se sitúan."* Incidiendo en la mejora de calidad del agua, las emisiones al aire, la gestión de los residuos, etc.

En esta línea, se valorarán en el proyecto de actividad de la nueva planta medidas para el control de la escorrentía de las aguas superficiales, reducción de la producción de polvo y un correcto tratamiento de la gestión de los residuos producidos por la actividad.

#### **Propuesta de ordenación.**

Las nuevas instalaciones consisten en la instalación de una planta para la fabricación de hormigón, fruto de la necesidad de garantizar el suministro de hormigón por parte de Hanson Hispania Hormigones S.L.

La instalación consta de una tolva receptora para el suministro de materiales, que funciona mediante un sistema de cintas transportadoras, un sistema de distribución giratorio del material aportado, y un sistema de descarga y pesado, produce el hormigón según las dosificaciones deseadas.

El hormigón producido se carga directamente al camión para suministrarse en obra.

Se trata de una planta muy mecanizada. Para la circulación de vehículos, se acondicionarán los viales de acceso, salida y zonas de maniobra, al igual que se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las maniobras de carga y transporte para todos los operarios en la instalación.

La ubicación de la planta se realizará sobre la plataforma existente sin efectuar excavaciones ni rellenos, más que aquéllos que sean necesarios para la ejecución de la solera, cimentación y ejecución de la urbanización.

La planta cumplirá con la normativa vigente en relación con la sostenibilidad ambiental. El proyecto se desarrollará bajo el criterio de vertido cero, y constará con un sistema para la reutilización del agua procedente tanto del lavado de los vehículos, de la limpieza de los camiones, así como de la lluvia.

Se cumplirá igualmente con la normativa de accesibilidad.

Existe un tendido eléctrico aéreo cercano a la parcela. Considerando la cota a la que se encuentran las torres eléctricas y la altura del tendido eléctrico, se ha representado en la sección 1 del plano "O1. Plano de ordenación. Alineaciones y rasantes" la posición aproximada del tendido eléctrico. Como se observa, el tendido se encuentra a una altura superior a la del perfil máximo de edificación propuesto y que junto con el retranqueo de 10 metros planteado para las edificaciones, con respecto al límite de la parcela, garantizan el cumplimiento de la distancia mínima exigida con respecto al tendido eléctrico, de 6,10 metros (instrucción técnica complementaria 7 del RD 223/2008 de 15 de febrero)

### **Régimen de edificación.**

#### **1.- Alineaciones:**

Se define en el plano "O1. Plano de ordenación. Alineaciones y rasantes", la envolvente máxima de ocupación de la planta. Se respeta un retiro de 10 metros respecto al límite de la parcela, tal y como se indica en el mismo plano.

#### **2.- Perfil de edificación: III/IV**

El perfil de edificación planteado es el mismo que el existente en la planta, es decir, de una planta baja y dos plantas elevadas. No existe una previsión de ejecutar plantas bajo rasante, no obstante se mantiene el perfil de cuatro plantas bajo rasante definido en el PGOU.

La envolvente máxima de ocupación de la planta definida en el plano "O1. Plano de ordenación. Alineaciones y rasantes", permite una altura de edificación máxima de hasta 25 metros.

Se establece la rasante en la cota aproximada de 60,40 metros.

#### **3.- Edificabilidad:**

Será en el marco de las correspondientes licencias de obra y actividad donde se deberá justificar la edificabilidad consolidada por el PGOU y la adecuación al incremento de edificabilidad otorgado.

#### **A.4.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES URBANÍSTICOS**

Los deberes del propietario de los terrenos, que han sido categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, se concretarán en el marco de las futuras licencias.

Será en el momento de la tramitación de las correspondientes licencias cuando se determinará el valor del incremento de la edificabilidad lucrativa correspondiente al concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, y el abono del valor económico de los deberes de cesión de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales.

#### **A.4.4. JUSTIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE SEGURIDAD CONTRA INCENDIOS EN ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES, DEL R.D. 2267/2004**

Se justificará en el proyecto de licencia de actividad de la futura instalación, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Anexo II del Reglamento de Seguridad Contra Incendios en Establecimientos Industriales.

##### A.1. Condiciones de entorno de los edificios.

El presente documento establece una altura máxima de la instalación de hasta 25 metros. No obstante en el momento de tramitar las correspondientes licencias y en el caso de que la altura de evacuación descendente de la instalación industrial sea mayor que 9 metros, se justificará este apartado.

Las características de la zona de actuación garantizan la viabilidad del cumplimiento de todas las condiciones exigidas.

##### A.2. Condiciones de aproximación de edificios.

Los viales de aproximación hasta las fachadas accesibles de los establecimientos industriales, así como los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado anterior, deben cumplir las condiciones siguientes:

- 1.ª Anchura mínima libre: cinco m. La anchura mínima en la pista de acceso existente es de 6,20 metros aproximadamente.
- 2.ª Altura mínima libre o gálibo: 4,50 m. Se cumplirá con la altura libre mínima de gálibo.
- 3.ª Capacidad portante del vial: 2000 kp/m<sup>2</sup>. Se cumplirá con la capacidad portante mínima del vial.

En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

##### 10. Riesgo de fuego forestal.

La zona de implantación de la planta dispone de una única vía de acceso, que cumple con las características establecidas en el apartado A.2. El acceso único finalizará en un fondo de saco con dimensiones mínimas de 12,5 metros de radio.

La instalación para fabricación de hormigón prevista tiene una carga al fuego baja, dada la naturaleza de los elementos que la componen, y en ese caso no le sería de aplicación este apartado. En cualquier caso, en el momento de tramitar las correspondientes licencias se deberá calcular la carga al fuego de la instalación, y en el caso de que la instalación se considere de riesgo medio o alto, se deberá mantener una distancia permanente de 25 metros libre de vegetación baja y arbustiva con la masa forestal esclarecida y las ramas bajas podadas.

Se justificará igualmente en el proyecto de licencia de actividad de la futura instalación, el cumplimiento del ANEJO III en relación con los requisitos de las instalaciones de protección contra incendios de los establecimientos industriales.

#### **A.4.5. JUSTIFICACIÓN DEL DECRETO 213/2012 DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAIS VASCO**

Se adjunta al presente documento, estudio acústico realizado para la implantación de la actividad prevista.

Tal y como se indica en el estudio, la instalación prevista se encontrará a una cota elevada y apantallada de forma natural por el terreno y taludes existentes, de forma que la propagación acústica no incidirá sobre posibles receptores de uso residencial.

El estudio acústico realizado, de acuerdo con los supuestos contemplados para el proyecto de actividad de referencia, es favorable para zona acústica de uso industrial según la Tabla F del decreto 213/2012, para el periodo día considerado.

#### **A.4.6. JUSTIFICACIÓN DEL DECRETO 90/2014 SOBRE PROTECCIÓN, GESTIÓN Y ORDENACIÓN DEL PAISAJE EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAIS VASCO, Y DEL DECRETO 154/2020 SOBRE LAS DETERMINACIONES DEL PAISAJE DEL PTP DEL AF DE DONOSTIALDEA/SAN SEBASTIÁN**

*El Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco establece los instrumentos para la integración del paisaje y su desarrollo como una dimensión específica de la ordenación del territorio, en consonancia con lo promulgado por el Convenio Europeo del Paisaje aprobado por el Consejo de Europa en el año 2000.*

*Las determinaciones del paisaje son disposiciones normativas de carácter recomendatorio que tienen por objeto la consecución de los objetivos de calidad paisajística y la vocación de ser incorporadas al correspondiente Plan Territorial Parcial (PTP).*

Mediante el decreto 154/2020 se incorporan las determinaciones del paisaje en el PTP del área funcional de Donostialdea/San Sebastián, las cuales deben desarrollarse mediante los instrumentos urbanísticos previstos (artículo 13), siendo éstas disposiciones normativas de carácter recomendatorio (artículo 1).

La zona objeto del estudio de detalle forma parte de la unidad de paisaje PR.1 "Espacios Periurbanos entre el Oria y el Urumea", y no está afectada por ningún área de especial interés paisajístico ni por ninguna zona de objetivos de calidad paisajística (OCP) identificados en la documentación gráfica.

Por lo tanto, únicamente deben considerarse los OCP de carácter general, así como el OCP en relación con asentamientos urbanos U.M.2 "Mejorar visualmente los espacios periurbanos".

La implantación de la nueva instalación se prevé dentro del recinto de la cementera, siendo éste un espacio desnaturalizado y de escaso valor paisajístico, por lo que no se producirá ninguna pérdida del valor paisajístico del entorno.

Igualmente las dimensiones de la instalación prevista son de escasa dimensión en comparación con los existentes. Los volúmenes de mayor envergadura de la nueva instalación son los silos de almacenamiento de material, mientras que el resto de los elementos son elementos ligeros de la estructura de la instalación, cintas transportadoras, casetas de pequeñas dimensiones, etc. La proporción de la volumetría de las instalaciones con respecto al conjunto de la cementera producirá un impacto paisajístico poco relevante.



*Imagen1. Vista de la cementara desde Añorga Hiribidea.*



*Imagen 2. Vista la cementara desde el aire, identificando la implantación de la nueva instalación (en rojo).*

En la imagen 2 se resalta en rojo la ubicación de la nueva instalación con respecto a la planta existente. Se ubica en una zona periférica, en las cotas más elevadas. Los edificios en la parte inferior derecha de la imagen no existen en la actualidad, habiéndose bulevarizado la avenida de Añorga, contando con arbolado a los lados (imagen 1).

Es por ello que para la nueva instalación, al ubicarse en la zona elevada perimetral y con zonas arboladas detrás, se recomienda el uso de elementos ligeros y permeables, de colores similares a los de su entorno para minimizar el escaso impacto visual que pudiera ocasionar.

Con respecto a las recomendaciones de mejora visual de los espacios periurbanos (U.M.2), éstas se refieren a la ordenación de las zonas de cesión y mejora de espacios públicos. El ámbito de este documento es únicamente la definición de las alineaciones y rasantes de la nueva instalación, sin ordenar espacios de otro tipo, con lo que las actuaciones de integración paisajísticas se centran exclusivamente en la nueva instalación, según lo indicadas en el párrafo anterior.

#### **A.4.7. LICENCIA DE ACTIVIDAD**

Para la puesta en marcha de las instalaciones deberá tramitarse la correspondiente licencia de actividad, como ampliación de la licencia de actividad existente y vinculado a la misma.


La licencia de actividad deberá tener en cuenta las consideraciones de los informes técnicos municipales:

- Justificar la edificabilidad consolidada por el PGOU y la adecuación de la actividad al incremento de edificabilidad otorgado.
- Justificar que la actividad responde a necesidades relacionadas con el mantenimiento de los niveles de servicio adecuados al grado de actividad existente.
- Definición de las medidas adoptadas para la mejora ambiental de la zona.

En Donostia-San Sebastián, junio de 2021

El ingeniero de caminos

Juan Llop Chocarro



El arquitecto

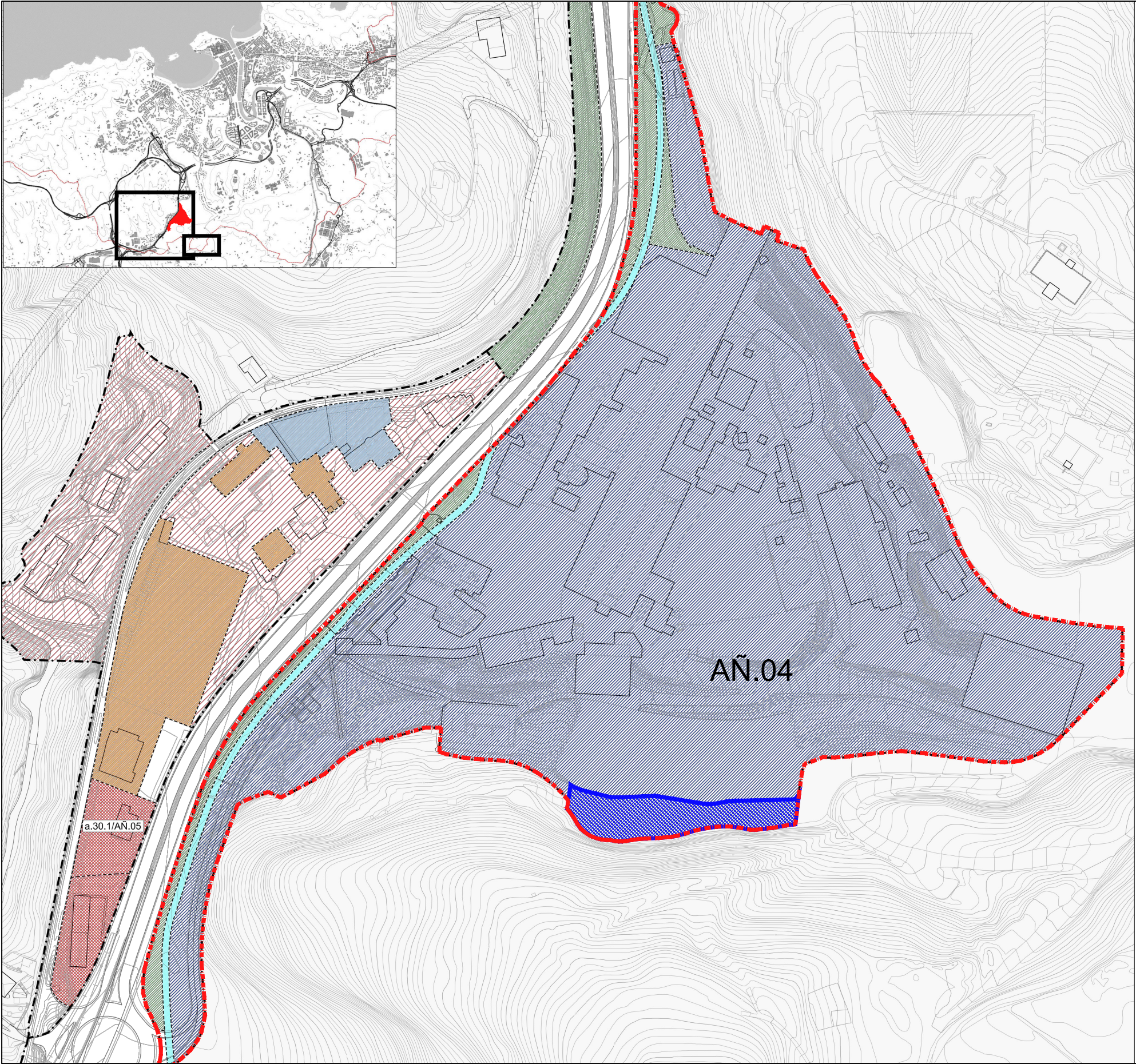
Borja Llop Chocarro



---

**B. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

I1.	Plano de información. Situación.....	E – 1:2.500
I2.	Plano de información. Emplazamiento.....	E – 1:500
I3.	Plano de información. Condicionantes superpuestos.....	E – 1:2.500
O1.	Plano de ordenación. Alineaciones y rasantes.....	E – 1:500



a. BIZITEGI LURSAILA		a. PARCELA RESIDENCIAL	
a.10 HIRIGUNE HISTORIKOKO BIZITEGI LURSAILA		a.10 RESIDENCIAL DE CASCO ANTIGUO	
a.20 ZABALGUNE ARRUNTEKO BIZITEGI LURSAILA		a.20 RESIDENCIAL DE ENSANCHE COMUN	
a.21 ANTZINAKO ZABALGUNEKO BIZITEGI LURSAILA		a.21 RESIDENCIAL DE ENSANCHE ANTIGUO	
a.22 ZABALGUNE BERRIKO BIZITEGI LURSAILA		a.22 RESIDENCIAL DE NUEVOS ENSANCHES	
a.30 ERAIKUNTZA IREKIKO BIZITEGI LURSAILA		a.30 RESIDENCIAL DE EDIFICACION ABIERTA	
a.40 GARAPEN TXIKIKO BIZITEGI LURSAILA		a.40 RESIDENCIAL DE BAJO DESARROLLO	
b. HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA		b. PARCELA DE ACTIVIDADES ECONOMICAS	
b.10 INDUSTRIA LURSAILA		b.10 INDUSTRIAL	
b.20 HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA		b.20 TERCIARIO	
e. KOMUNIKAZIO SISTEMA		e. SISTEMA DE COMUNICACIONES	
e.10 BIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA		e.10 RED DE COMUNICACION VIARIA	
e.20 TRENBIDE KOMUNIKAZIOEN SAREA		e.20 RED DE COMUNICACION FERROVIARIA	
e.30 PORTU ESPAZIOA		e.30 ESPACIO PORTUARIO	
e.40 APARKALEKUAK		e.40 APARCAMIENTO	
f. ESPAZIO LIBREAK		f. ESPACIOS LIBRES	
f.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK		f.10 ESPACIOS LIBRES URBANOS	
f.20 HIRI ESPAZIO LIBRE ARRUNTAK		f.20 ESPACIOS LIBRES URBANOS COMUNES	
f.30 IBAI IBILGUAK		f.30 CAUCES FLUVIALES	
g. EKIPIAMENDU KOMUNITARIOA		g. EQUIPAMIENTO KOMUNITARIO	
g.00 EKIPIAMENDU KOMUNITARIOA		g.00 EQUIPAMIENTO KOMUNITARIO	
h. ZERBITZU AZPIEGITURAK		h. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS	
h.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK		h.00 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS	
SUSTATU BEHARREKO PLANGINTZAREN ARABERAKO ZONIFIKAZIO XEHATUA DUTEN ESPARRUAK			AMBITOS CUYA ZONIFICACION PORMENORIZADA SE REMITE AL PLANEAMIENTO A PROMOVER
HIRIGINTZA ESPARRUAK (A.U.)			AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

Xehetasun-azterlanaren eremua

Ámbito del Estudio de Detalle

Jarduketa-eremua

Zona de actuación



estudio de detalle "AÑ.04 Cementos Rezola" / "AÑ.04 Cementos Rezola" xehetasun-azterlana

junio 2021 / 2021 ekaina

AU "AÑ.04 Cementos Rezola"

Donostia - San Sebastián

promotor/Sustatzailea: Hanson Hispania Hormigones S.L.

ingeniero de caminos: Juan Llop

arquitecto: Borja Llop

plano/planoa

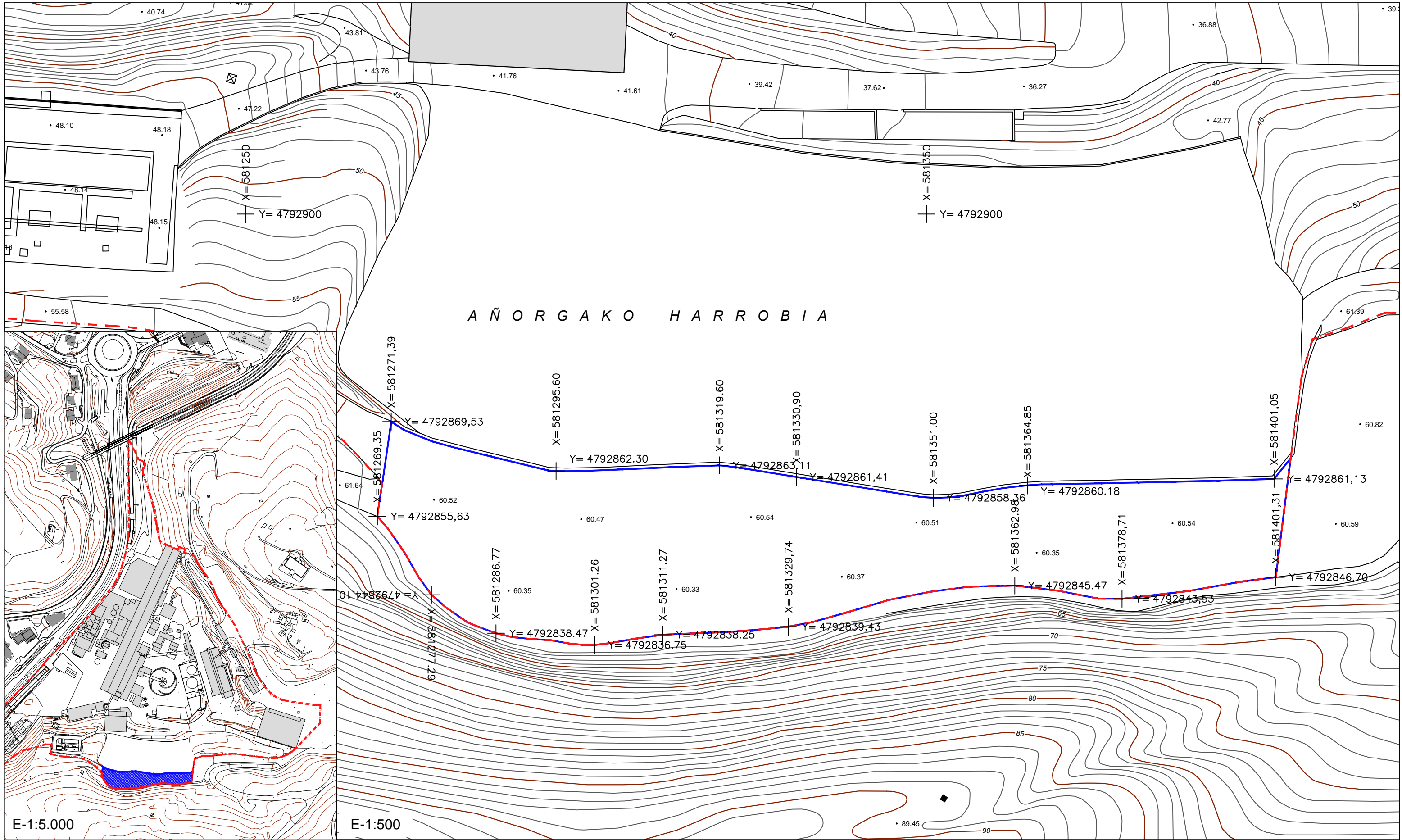
1.1

Plano de información. Situación

Informazio-planoa. Egoera

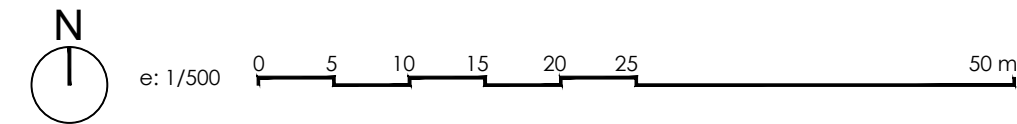
escala/eskala

1:2.500



E-1:5.000 E-1:500

Xehetasun-azterlanaren eremua        Ámbito del Estudio de Detalle  
Jarduketa-eremua        Zona de actuación

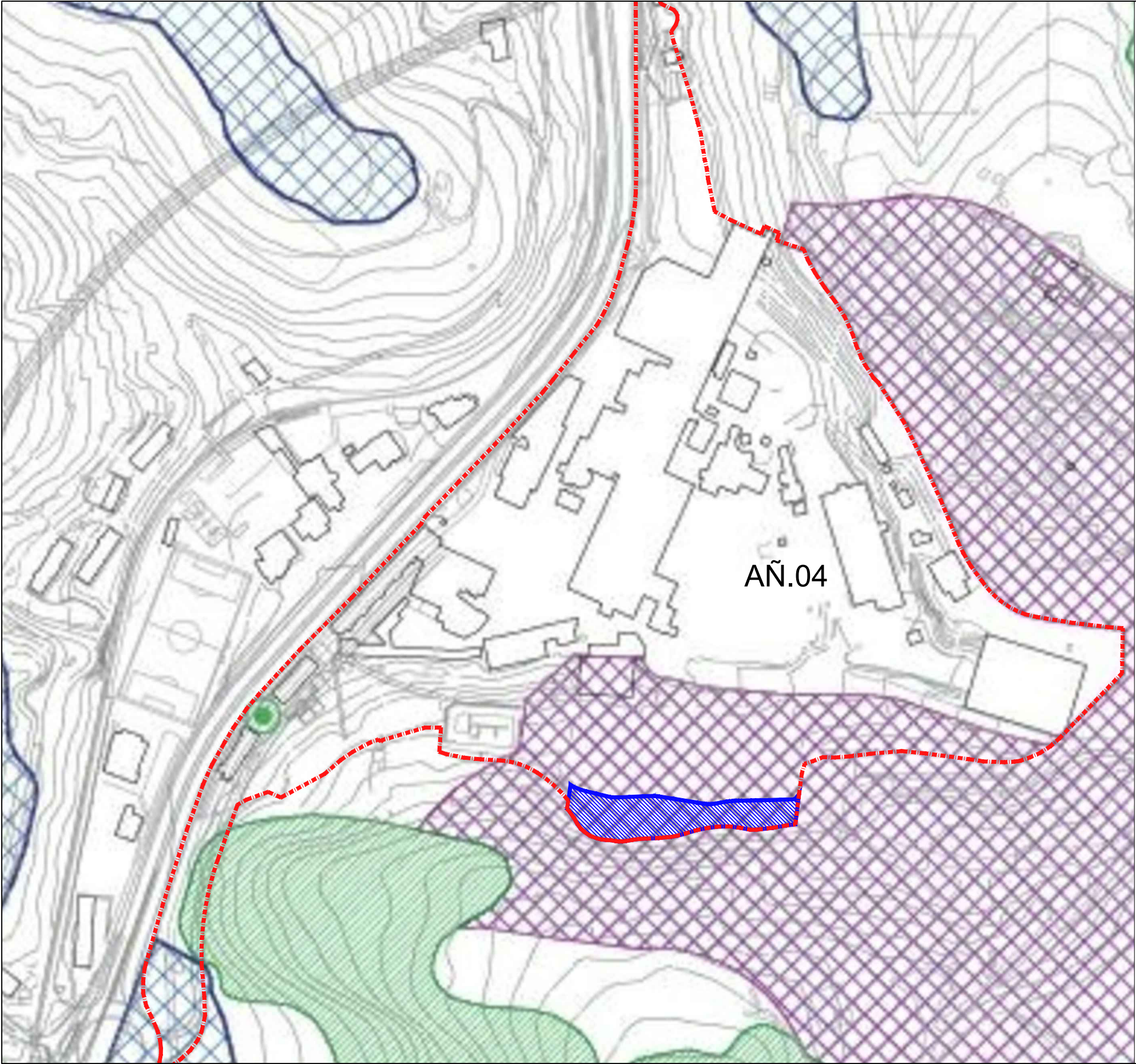


estudio de detalle "AÑ.04 Cementos Rezola" / "AÑ.04 Cementos Rezola" xehetasun-azterlana  
junio 2021 / 2021 ekaina

AU "AÑ.04 Cementos Rezola"  
Donostia - San Sebastián  
promotor/Sustatzailea: Hanson Hispania Hormigones S.L.

plano/planoa    1.2    Plano de información. Emplazamiento  
Informazio-planoa. Kokapena    escala/eskala    1:500

ingeniero de caminos: Juan Llop    arquitecto: Borja Llop



"C.10 EREMU AKUSTIKOAK"	"C.10 ÁREAS ACÚSTICAS"
"C.11 INGURUMENA HOBETZEKO ESPARRUAK"	"C.11 ÁMBITOS DE MEJORA AMBIENTAL"
"C.11.a EREMU DEGRADATUAK"	"C.11.a AREAS DEGRADADAS"
"C.11.b EKOSISTEMAK HOBETZEKO ESPARRUAK"	"C.11.b MEJORA DE ECOSISTEMAS"

Xehetasun-azterlanaren eremua



Ámbito del Estudio de Detalle

Jarduketa-eremua



Zona de actuación

estudio de detalle "AÑ.04 Cementos Rezola" / "AÑ.04 Cementos Rezola" xehetasun-azterlana

junio 2021 / 2021 ekaina

AU "AÑ.04 Cementos Rezola"

Donostia - San Sebastián

promotor/Sustatzailea: Hanson Hispania Hormigones S.L.

ingeniero de caminos: Juan Llop

arquitecto: Borja Llop

plano/planoa

1.3

Plano de información. Condicionantes superpuestos  
Informazio-planoa. Baldintzatzaile gainjarriak

escala/eskala

1:2.500



