

**XEHETASUN AZTERKETA
DOKUMENTU MOLDATUA**

**GORABIDE ERAIKINA
(LEHENIK 1 ERAIKINA IZENDATUA)**

HANDITZEKO

**REALAREN ZUBIETA XXI KIROL
AZPIEGITURETAN KOKATUA**

**DONOSTIAKO HAPOA-KO
A.U. "ZU.03.KATANBIDE"-KO
"ZU.03.2 REAL SOCIEDAD" AZPIEREMUAN**

MEMORIA

ABENDUA 2020

SUSTATZAILEA:

REAL SOCIEDAD DE FÚTBOL, S.A.D.

TALDE IDAZLEA:

IZASKUN LARZABAL | ARKITEKTURA / HIRIGINTZA |

AURKIBIDEA

SUSTATZAILEA ETA TALDE IDAZLEA	3
AURREKARIAK	3
0.# SARRERA.....	4
1.# ARRETIKO INFORMAZIOA	6#
1.1.DOKUMENTUAREN AURKEZPENA.....	6#
1.2.EREMUAREN GAUR EGUNGO EGOERA	8#
1.3.XEHETASUN AZTERKETAREN PROPOSAMENA.....	9#
1.4.INDARREAN DAGOEN ANTOLAMENDUA.....	10
2.# XEHETASUN AZTERKETAREN OBJEKU ETA JUSTIFIKAZIOA	17#
2.1.XEHETASUN AZTERKETAREN BEHARRA.....	17
3.# PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUA	18#
3.1.PROPOSAMENAREN DESKRIKAPENA	18#
3.2.PROPOSATUTAKO LERROKADURAK	19#
3.3.PROPOSATUTAKO RASANTEAK	20#
3.4.BOLUMINEN ANTOLAMENDUA (ALTUERA ETA SOLAIRU KOPURUA SESTRA GAINETIK ZEIN AZPITIK)	21#
3.5.ERAIKIGARRITASUNARE REGULAZIOA.....	23#
3.6.GELDITZEN DEN ERAIKIGARRITASUNA:.....	24#
3.7.IZAERA ESTETIKO ETA KONPOSITIBOEN REGULAZIOA	25
4.# PLANOAK	27#

SUSTATZAILEA ETA TALDE IDAZLEA

Dokumentu honen sustatzailea REAL SOCIEDAD DE FÚTBOL S.A.D. da, A20424511 CIF zenbakia duena, Reale Arenan, Anoeta Pasealekua 1, 20.014 Donostian kokatua, Zubieta XXI-ko kirol, entrenamendu eta kirol formakuntza azpiegituren jabea, erabilera intentsitate handia dutenak, non Realaren talde guztiek entrenatzen duten, Lehen taldetik hasita eta umeen taldeetara iritsi arte, 800 kirolari inguruk erabiltzen dituztelarik azpiegitura hauek egunero.

Reala, Gorabide eraikinaren (lehenik 1 eraikina izendatutakoa) handitzearen sustatzailea izanik, xehetasun azterketa honen enkargua Izaskun Larzabalen arkitektura eta hirigintza taldeari egin dio (Ezketa S.L.P.) 254347 zenbakiarekin Euskal Herriko eta Nafarroako Arkitekto Elkargo Ofizialean elkargotua Gipuzkoako delegazioan, lan honekiko helbidea Tolosa etorbidea 5, 3 1D bulegoan, Donostian duelarik.

AURREKARIAK

Iraileko 9-ko datarekin, Donostiako HAPOA-ko A.U. "ZU.03.KATANBIDE"-ko "ZU.03.2 REAL SOCIEDAD" azpieroemuan dagoen Realaren Zubieta XXI kirol azpiegituran kokatua dagoen Gorabide Eraikina (lehenik 1 eraikina izendatua) handitzeko xehetasun azterketa erregistrotik sartu zen bere hasierako onarpenerako.

Ondoren Donostiako Udaletxetik hasierako onarpenerako aldeko txostena jaso da, azaroaren 3-an sinatua, honek hasierako onarpenerako arazorik ez dagoela aipatuz, baina txostenean bertan jasotzen diren zenbait ohar dokumentu moldatu batean erantsi beharko direla adieraziz bere behin betiko onarpenerako.

Honako xehetasun azterketaren dokumentu moldatuak ohar hauek biltzen ditu bere behin betiko onarpenerako, behin erakusketa publikorako epea amaituta abenduaren 14-an eta alegaziorik egon ez delarik.

0. SARRERA

Gorabide Eraikina (lehenik 1 eraikina izendatua) handitu nahi dena, Zubieta XXI-ko kirol, entrenamendu eta kirol formakuntza azpiegituren artean dago kokatua, "ZU.03.2 Real Sociedad" azpiekemuan, A.U. "ZU.03 Katanbide" barruan, 110.218m²-ko azalera duelarik, Donostiako Hipodromoaren mendebaldean kokatzen delarik, Arrapide 52 pasealekuan, Donostiako Zubietako auzoan.

Azpiekemu hau Zubietako kirol azpiegituren lurrekin bat egiten du, Realaren jabetza dutenak, eta 7990007, Zona 505, finka 6050558X erreferentzia katastrala dutenak, G00 guneko bezala sailkatuak, Ekipamendu Komunitario bezala (S.G.) hiri lurzoru ez kontsolidatu bezala sailkatua ponderatutako eraikigarritasun hazkundeagatik.

Azpiegitura hauen barruan ondorengo azpiegitura eta ekipamenduak daude:



Realaren Zubieta XXI-ko kirol azpiegituren identifikazio plano
Donostiako "ZU.03.2 Real Sociedad" azpiekemuan

- zenbait futbol zelai entrenamendu eta lehiaketarako, horrela izendatuak: Z1 , Z2 , Z3 , Z4 , Z5 , Z6 eta Z7
- Kirol programaren lagungarri diren 4 eraikin, horrela izendatuak: Garatu/Gainditu, Izan, Gorabide (lehenik 1 eraikina izendatua) eta 1 eraikina – Gorabide eraikinaren handitzea (Harrobi bezala izendatua)
- Oinezko zein ibilgailuentzako barne komunikazio ibilbideak eta aparkalekuak
- Barne pista edo senda berotze eta entrenamendurako
- Berdeguneak

Dokumentu honen objektua Xehetasun azterketa honen bidez Xehetutako Antolamenduaren zehaztapenak osatzea da, Gorabide (lehenik 1 eraikina izendatua) eraikinaren handitzerako beharrezkoak, Donostiako HAPOA dokumentuan aurreikusitakoa A.U. "ZU.02 ALDATXETA" eta "ZU.03 KATANBIDE" eremuetarako, behin betiko 2020-ko maiatzean onartua.

Honako memoria eta atxikitako dokumentazio grafikoak zehaztapen hauek osatzen dituzte antolamendua zehazteko eta hurrengo objektiboa dute:

- Antolamendu xehatuak zehaztutako lerrokadura eta rasanteak adierazi eta osatzea. Antolamendu planoetan aurreikusitako eraikinaren lerrokadurak azaltzen dira (planta eta ebaketan) bai eta bere rasanteak zehaztu.

- HAPOA-rekiko aurreikuspenekin bat datorren bolumenen antolamendua (IV profila maximoa eta 20m altuera maximoa). Antolamendu planoek HAPO-k zehaztutako antolamenduaren eraikigarritasuna jasotzen dute, setra gainean zein azpian, bai eta handitzeari dagokion eraikigarritasuna, gainerako eraikigarritasuna ere zehaztuz memoria honetan.

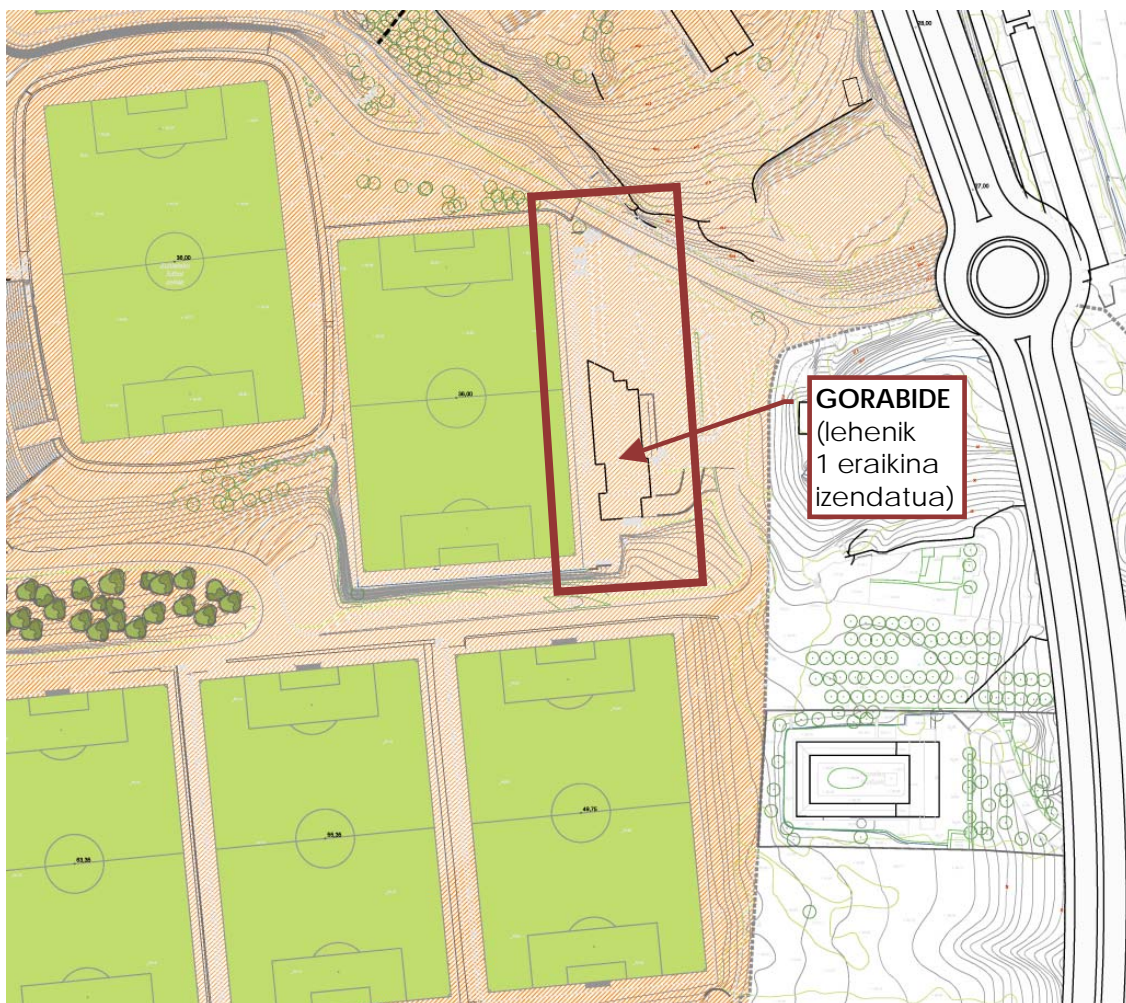
- Eraikinaren ikuspegi estetiko zein konpositiboen regulazioa. 3. Puntuan zehazten dira handitzeak errespetatu beharreko baldintza estetikoak.

1. ARRETIKO INFORMAZIOA

1.1. DOKUMENTUAREN AURKEZPENA

Gorabide eraikina (lehenik 1 eraikina izendatua) "ZU.03.2 Real Sociedad" azpieroan dago kokatua, A.U. "ZU.02 ALDATXETA y ZU.03 KATANBIDE gagozkien Donostiako HAPOA-ko A.U. "ZU.03 Katanbide" eremu urbanistikoari dagokiona, behin betiko 2020-ko maiatzean onartutakoa.

HAPOA honek islatu bezala zonakatze xehatuan eta A.U. "ZU.03 KATANBIDE" barruan, Gorabide eraikina (lehenik 1 eraikina izendatua) eraikuntza "ZU.03.2 Real Sociedad" azpieroaren barruan dago. Azpieroak gainera badu oraindik kontsumitu gabeko eraikigarritasuna, eraikinaren handitzea bermatzen duena.



"ZU.03.2 Real Sociedad" azpieroaren zonakatze xehatuaren planoaren aterakina

Xehetasun azterketa 2/2006 legea beteaz idazten da, ekainaren 30-ekoa, lurzoru eta hirigintzari dagokiona, BOPV boletinean publikatua 2006-ko uztailaren 20-an, bere zehaztapenak hurrengo ikuspegietara atxikitzen direlarik, 73. Artikuluan jasoak.

a) Xehatutako antolamenduak adierazitako lerrokadura eta rasanteen osatze, zuzentze edo zehaztea.

B(Bolumenen antolamendua dagokion planeamenduarekin bat.

c) Zenbait ikuspegi estetiko eta konpositiboan regulazioa urbanizazio eta eraikuntza obretan.

LSU-ko 74 artikulua adierazten duen bezala, xehetasun azterketa hau hurrengo dokumentuen bidez garatuko da:

- justifikazio memoria*
- informazio planoak*
- antolamendu planoak*

1.2. EREMUAREN GAUR EGUNGO EGOERA

Zubieta XXI bezala ezagutzen diren kirol azpiegiturak biltzen dituen partzela Arrapide 52 pasealekuan dago kokatua Donostian, Zubietako auzoan, 115.098m²-ko azalera totala duelarik, zeintzuetatik 110.218m² "ZU.03.2 Real Sociedad" azpieremuan kokatzen diren, "ZU.03 KATANBIDE" eremuan, eta bestelakoak, goiko sarbideko aparkalekuari dagozkion 4.880m²-ak, "ZU.08 ESKUZAITZETA"-ko U partzelan kokatzen dira.

Bere erreferentzia katastrala 7990007, Zona 505 eta finka 6050558X da.

Kirol esparruak zenbait aparkaleku eta barruko ibilbideetaz aparte hurrengo azpiegitura eta eraikinak biltzen ditu:

- Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6 eta Z7 futbol zelaiak:

Belar natural zein artifizialeko zenbait futbol zelai.

- Garatu + Gainditu eraikina:

Z1 zelaiaren harmaila osatzen duen eraikina, futbol profesionalaren azpiegiturak biltzen dituen, bai eta ebaluazio unitatea eta prentsa aretoa.

- Izan eraikina:

Z5, Z6 eta Z7 goiko futbol zelaien lagungarri den lehaketa eraikina.

- Gorabide eraikina (lehenik 1 eraikina izendatua)

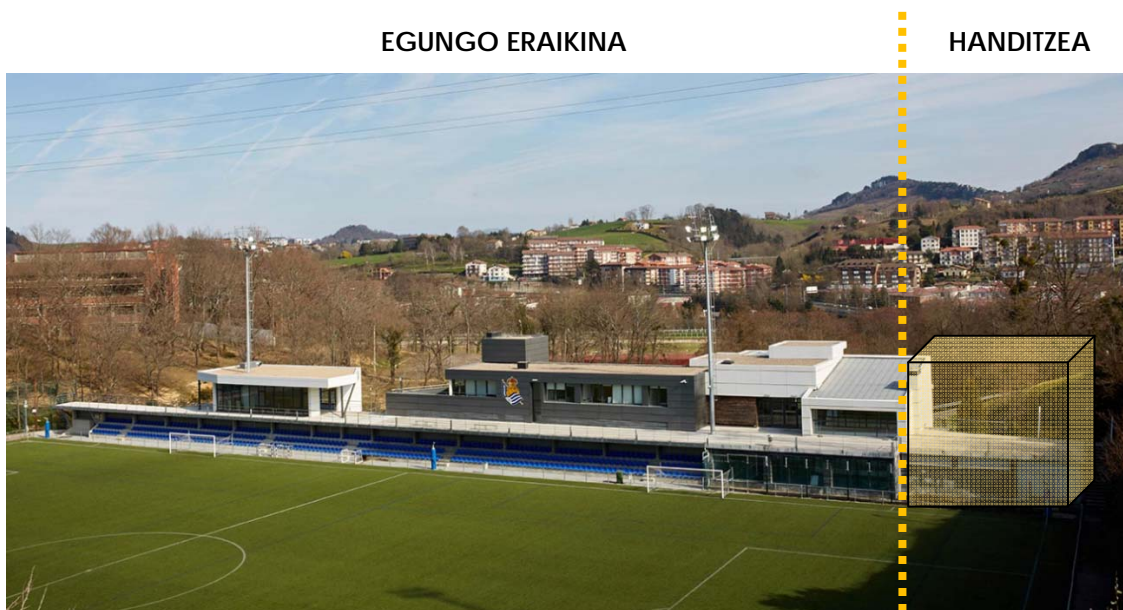
Bere handitzea xehetasun azterketa honen objektu den eraikina. Zubietako azpiegiturara beheko sarreratik, hipódromo ondotik, sartzerakoan agertzen den lehenengo eraikina da.

Eraikin hau, behe solairua, lehen solairua, semisoto eta aparkaleku edo soto profila duena (II/II) Z4 futbol zelaiaren harmailaren gainean dago kokatua eta oinarrizko futbolaren eta formakuntzaren azpiegiturako biltzen ditu.

- Gorabide - 1 eraikinaren handitzea (Harrobi)

Gorabide eraikinaren azpiegiturak (lehenik 1 eraikin izendatuak) handitu ziren ondorengoak sortzeko: komun publikoak, kantina, irisgarritasuna bermatzeko igogailua. Unitate hau Harrobi bezala izendatu zen.

1.3. XEHETASUN AZTERKETAREN PROPOSAMENA



Xehetasun azterketan proposatutako handitzea

Zubieta XXI-ko kirol azpiegituren sarreran Gorabide eraikina (lehenik 1 eraikina izendatua) kokatzen da aurreko argazkian ikusten den bezala.

Xehetasun azterketa hau arautzen duen handitzea egungo eraikinaren hegoaldeko partean proposatzen da, eraikina eta barne komunikazio ibilbidearen artean dagoen orubean. Egun orube honetan 98m² dituen biltegi bat dago kokatua beheko solairuan, eraitsiko dena.

Handitze berria, Gorabide (lehenik 1 eraikina izendatua) multzoan integratuko dena erakuntza bolumena osatuz, multzoa espazio erabilgarri eta funtzionalez osatuko du, kirolarien formakuntza eta laguntzari zuzenduak, eraikinak gaur egun faltan duen programa hain zuzen, egun gehiengo kirolaren lagungarri den programak betetzen bait du, hala nola aldagelak, komunak, biltegia eta neurri txikiago batean baita ekintza administratiboak.

1.4. INDARREAN DAGOEN ANTOLAMENDUA

Donostiako Hirigintza Antolamendu Plangintza Orokorren Aldaketa Puntuala (HAPOA) A.U. "ZU.02 ALDATXETA" eta "ZU.03 KATANBIDE" eremuie dagozkiena, 2020-ko maiatzean onartutakoa.

Xehetasun azterketa honen objektu den finka A.U."ZU-03 KATANBIDE" hirigintza eremuan kokatzen da, Zubietako auzoan. Honako azpierenmuak bereizten dira: "ZU.03.1 Landaberri" Landaberri ikasketa zentruarentzako, eta "ZU.03.2 Real Sociedad", zeinek Realaren Zubieta XXI kirol azpiegiturak biltzen dituen, bertan Gorabide eraikina (lehenik 1 eraikina izendatua) kokatzen delarik, antolatu nahi dena hura handitzeko.



ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA	ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
SUSTATU BEHARREKO PLANGINTZAREN ARABERAKO ZONIFIKAZIO XEHATUA DUTEN ESPARRUAK	AMBITOS CUYA ZONIFICACION PORMENORIZADA SE REMITE AL PLANEAMIENTO A PROMOVER
G. EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO SISTEMA OROKORRA	G. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS
G.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA (SO)	G.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)
	SUELO DE OCUPACIÓN EDIFICATORIA
	SUELO DE OCUPACIÓN CON INSTALACIONES DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO, CAMINOS, MUROS, ELEMENTOS DE VIGILANCIA...
	SUELO DESTINADO A ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES PERIMETRALES
	SUELO DESTINADO A VIALES Y APARCAMIENTOS
ZU 03 KATANBIDE HIRIGINTZA-ESPARRUA (A.U.)	AMBITOS URBANISTICO ZU 03 KATANBIDE (A.U.)
HIRIGINTZA-ESPARRUAK (A.U.)	AMBITOS URBANISTICOS (A.U.)

"ZU.03.2 Real Sociedad" azpierenmuaren proposatutako zonakatzexehatuaren plano

Indarrean dagoen Antolamendu Xehatua.

"ZU.03.02 Real Sociedad" azpieroemuari dagozkion aipatutako HAPOA-ren xehatutako hirigintza erregimenaren parámetro nagusiak hurrengoak dira:

1. Xehatutako sailkapena

A. XEHAKATUTAKO ZONAKATZEAREN MUGATZE BALDINTZAK.

g.00 komunitate ekipamendu partzela bezala izendatzen da, Realaren azpiegiturei dagokiena.

B. ANTOLATUTAKO PARTZELAREN ERAIKIGARRITASUN FISIKOA.

- Gainazalean 12.000 m²(t).

- Gainazal azpian: Partzelan baimendutako eraikigarritasun fisikoa gainazal azpian hortan baimenduta daudenen izaerari lotutakoak dira, 2.1. hirigintza arau orokorrak HAPO-aren dokumentuaren 30. Artikuluan bat datozenak.

C. ERAIKUNTZAREN FORMA ARAUTZEN DUTEN BALDINTZAK.

ALTUERA ETA SOLAIRU KOPURUA

- Gainazalean: eraikitze profila maximoa: IV. Eraikuntzaren altuera maximoa: 20m.

- Gainazal azpian: Partzelan baimendutako solairu kopuru maximoa gainazal azpian hortan baimenduta daudenen izaerari lotutakoak dira, 2.1. hirigintza arau orokorrak HAPO-aren dokumentuaren 30. Artikuluan bat datozenak.

- Egun profil orokorraren gainetik bai eta aurreko aurreikuspenen emaitza diren fatxadaren lerrokatutatik dauden elementuak kontsolidatuko dira.

2. hiri lurzoruaen kategorizazioa.

"ZU.03.2 real Sociedad" azpieroemuan bildutako orubeek hiri lurzoru ez kontsolidatu izaera dute, ponderatutako eraikigarritasun handitzeagatik.

Eraikigarritasunaren esleipena.

Realaren kirol azpiegituren eremuari 2020-ko maiatzean behin betiko onartutako AU "ZU.02 ALDATXETA" eta "ZU.03 KATANBIDE" eremuie zuzenduriko Donostiako HAPOA-ren xehatutako hirigintza erregimenak esleitutako eraikigarritasuna hurrengo moduan zehazten da:

"ZU.03.2 Real Sociedad" azpieroemua g.00 partzela, komunitate ekipamendua

- antolatutako partzelaren eraikigarritasun fisikoa gainazalean: **12.000 m2(t)**
- antolatutako partzelaren eraikigarritasun fisikoa gainazal azpian: Partzelan baimendutako eraikigarritasun fisikoa gainazal azpian hortan baimenduta daudenen izaerari lotutakoak dira, 2.1. hirigintza arau orokorrak HAPO-aren dokumentuaren 30. Artikuluan bat datozenak.

Zubieta XXI kirol azpiegituren multzoan kontsumitutako eraikigarritasuna

IZAN ERAIKINA

PROFILA	I/I
BR	790m2(t)
SR	570m2(t) *harmailaren konputoa 50%

GARATU/GAINDITU ERAIKINA

PROFILA	III
BR	0m2(t)
SR	5.385m2(t) *harmailaren konputoa 50%

GORABIDE (lehenik 1 eraikina izendatua)

PROFILA	II/II
BR	1.137m2(t)
SR	1.332m2(t)

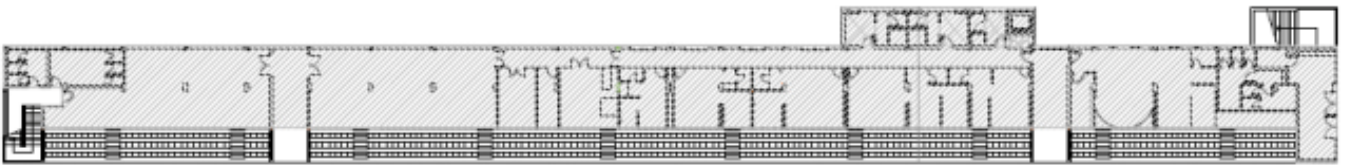
1 eraikinaren handitzea - GORABIDE (Harrobi)

PROFILA	II/I
BR	97m2(t)
SR	372m2(t) *harmailaren konputoa 50%

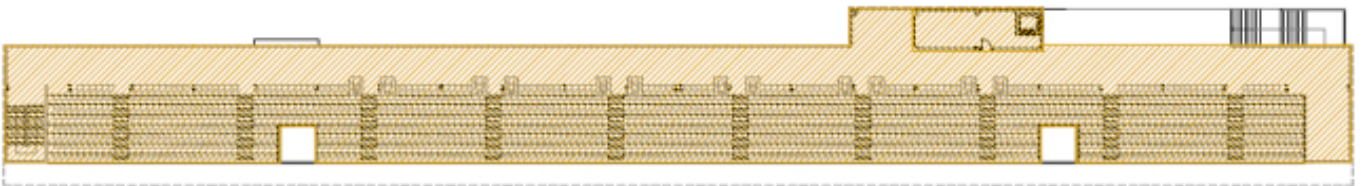
Hortaz, egun gainazalean dauden eraikuntzek kontsumitutako eraikigarritasuna 7.659m2(t)-koa da, HAPOA-k esleitutako 12.000 m2(t)-etatik oraindik **4.341m2(t)** gelditzen direlarik.

Ondoren "ZU.03.2 Real Sociedad" azpieroemuan dauden Realaren Zubieta XXI-ko kirol azpiegituren egungo eraikinen plantak eransten dira, kontsumitutako eraikigarritasunak ilustratzeko, hauek xehetuz eta zehaztuz:

IZAN ERAIKINA



PLANTA BR_790 m2(t)



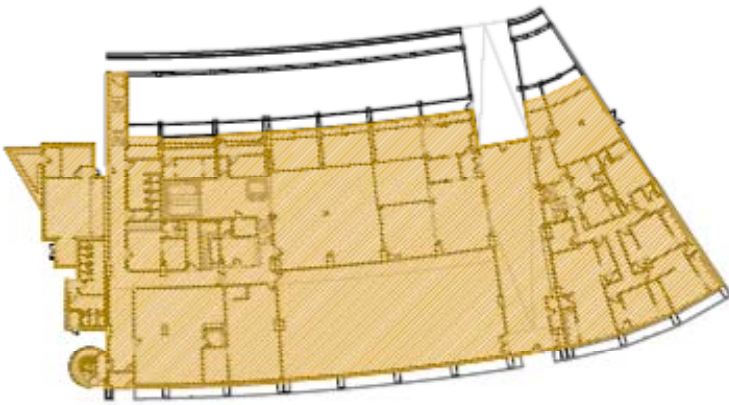
PLANTA SR_570m2(t)



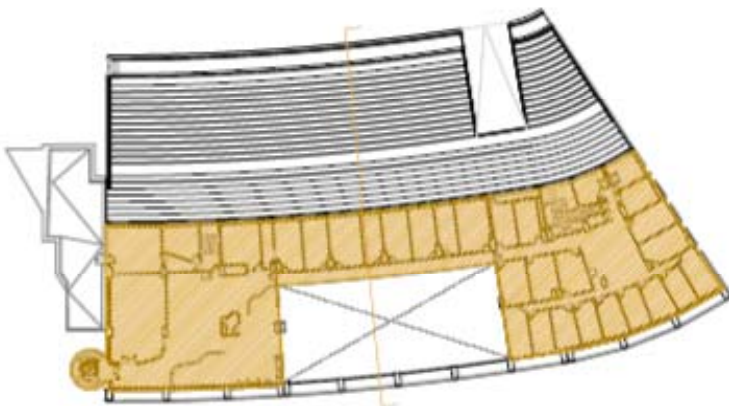
PLANTA CUBIERTA

Profila:	I/I
Kontsumitutako eraikigarritasuna SR:	570m2(t)*
*harmailaren konputoa 50%	
Kontsumitutako eraikigarritasuna BR:	790m2(t)

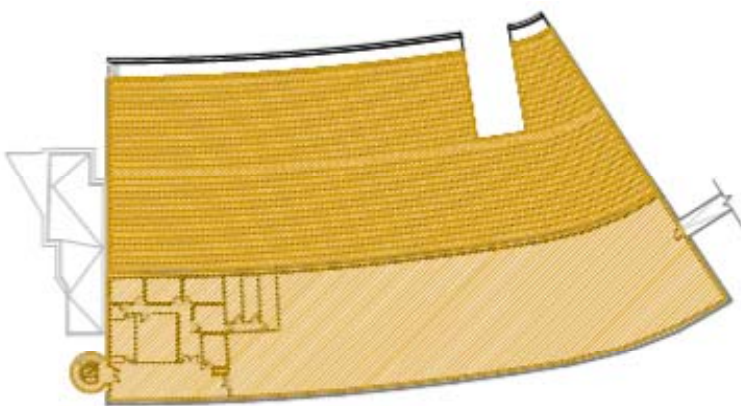
GARATU/GAINDITU ERAIKINA



PLANTA BAJA SR_2320m2(t)



PLANTA 01 SR_1165m2(t)



PLANTA 02 SR_1185m2(t)+715m2(t)
cómputo de grada a| 50%

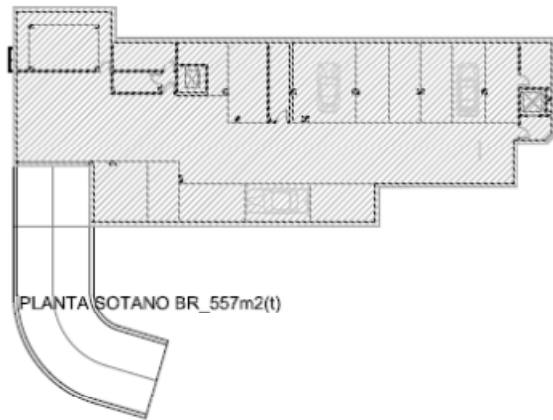
Profila:

III

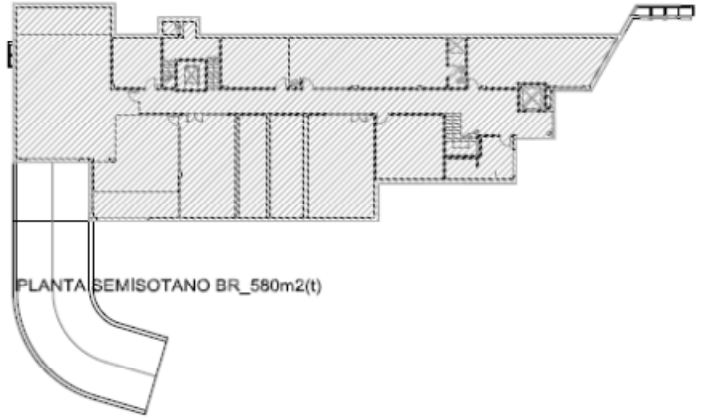
Kontsumitutako eraikigarritasuna SR: 5.385m2(t)*

*harmialaren konputoa 50%

GORABIDE (LEHENIK 1 ERAIKINA IZENDATUA)

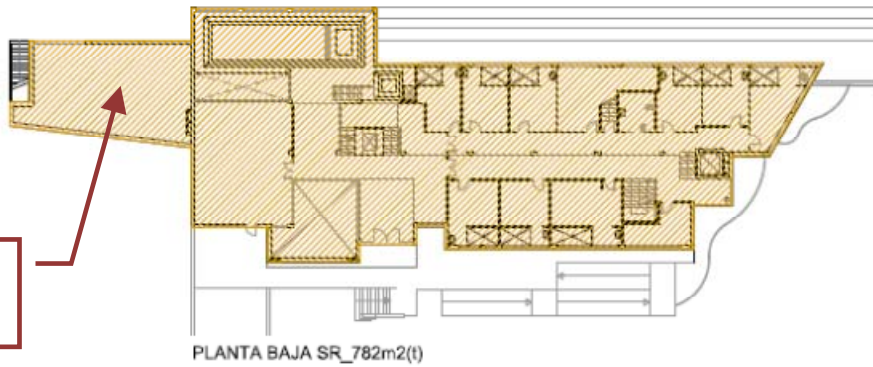


PLANTA SOTANO BR_557m2(t)

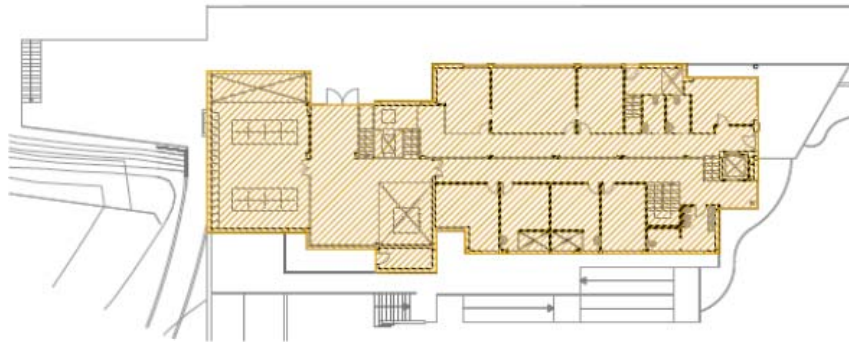


PLANTA SEMISOTANO BR_580m2(t)

Eraisteko
biltegia
(98m2)



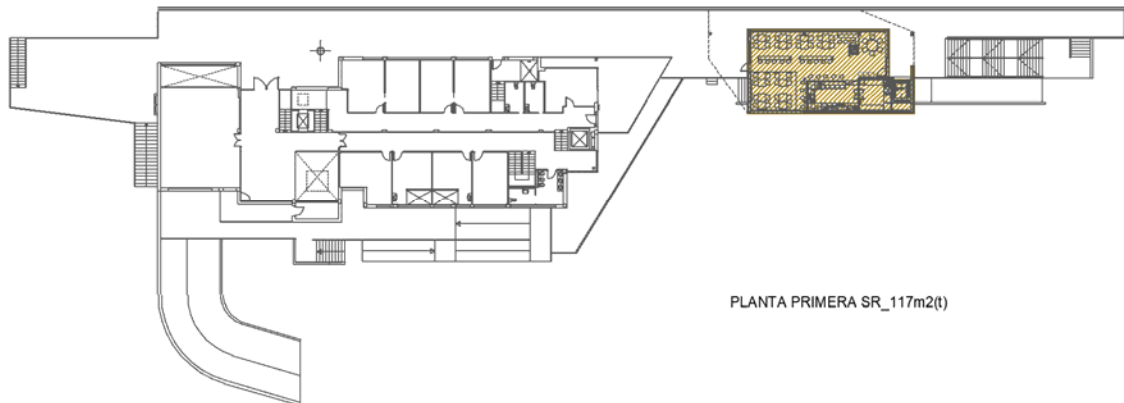
PLANTA BAJA SR_782m2(t)



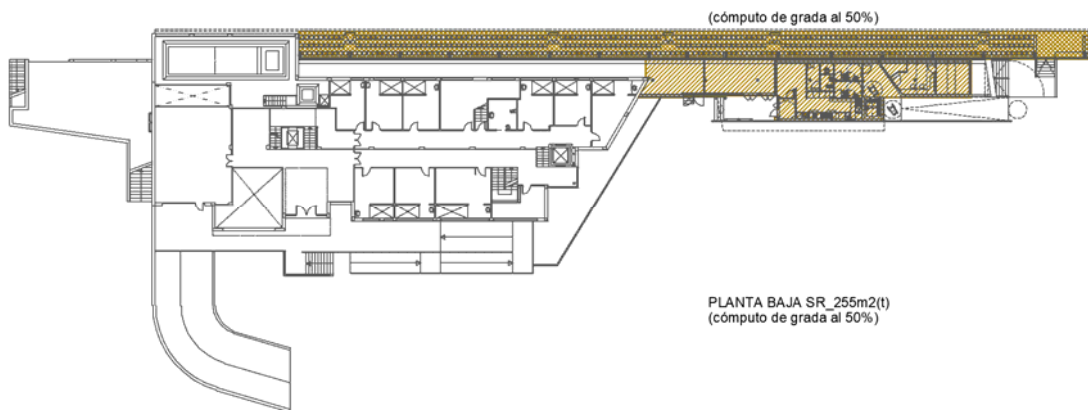
PLANTA PRIMERA SR_550m2(t)

Profila:	II/II
Kontsumitutako eraikigarritasuna SR:	1.332m2(t)
Kontsumitutako eraikigarritasuna BR:	1.137m2(t)

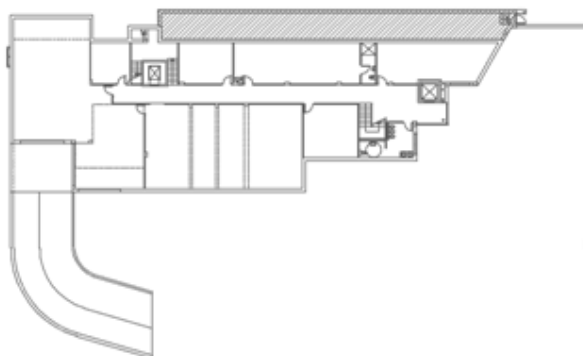
1 eraikinaren handitzea – GORABIDE (Harrobi)



PLANTA PRIMERA SR_117m2(t)



PLANTA BAJA SR_255m2(t)
(cómputo de grada al 50%)



PLANTA SOTANO BR_97m2(t)

Profila:	II/I
Kontsumitutako eraikigarritasuna SR:	372m2(t)*
*harmailaren konputoa 50%	
Kontsumitutako eraikigarritasuna BR:	97m2(t)

2. XEHETASUN AZTERKETAREN OBJEKTU ETA JUSTIFIKAZIOA

2.1. XEHETASUN AZTERKETAREN BEHARRA

Lehen aipatu bezala, kasu honetan, xehetasun azterketa idazteko beharra Gorabide eraikina (lehenik 1 eraikina izendatua) handitzeko xehatutako antolamenduaren zehaztapenak finkatzeko 2020-ko maiatzean behin betiko onartutako Donostiako HAPOA-n aurreikusten dira. Hortaz, LSU-ko 73 artikuluan adierazi bezala, ez da beharrezkoa bestelako argudio osagarririk.

1.- Xehetasun azterken objektua Xehatutako Antolamenduaren zehaztapenak moldatu edotaosatzea da edozein motatako lurzoruetan.

Bere beharra edo egokitasuna bere idazketa plangintzak aurreikusten ez duenean xehetasun azterketa beraren bitartez argudiatu beharko da.

Bestalde, honako memoria eta erantsitako dokumentazio grafikoak osatzen dituzte antolamendua zehazten duten adierazpenak, hurrengo objektiboa izanik.

- Antolamendu xehatuak zehaztutako lerrokadura eta rasanteak adierazi eta osatzea. Antolamendu planoetan aurreikusitako eraikinaren lerrokadurak azaltzen dira (planta eta ebaketan) bai eta bere rasanteak zehaztu.

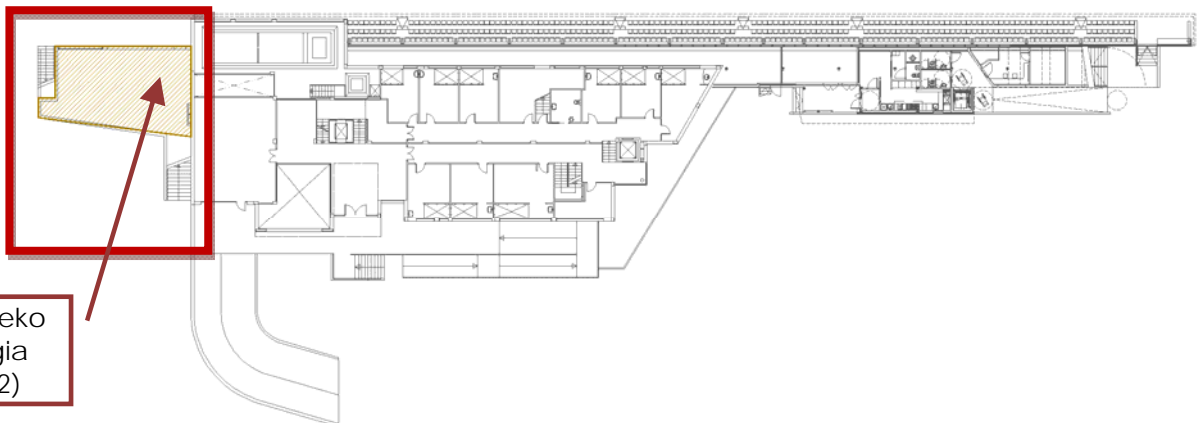
- HAPOA-rekiko aurreikuspenekin bat datorren bolumenen antolamendua (IV profila maximoa eta 20m altuera maximoa). Antolamendu planoek HAPO-k zehaztutako antolamenduaren eraikigarritasuna jasotzen dute, setra gainean zein azpian, bai eta handitzeari dagokion eraikigarritasuna, gainerako eraikigarritasuna ere zehaztuz memoria honetan.

- Eraikinaren ikuspegi estetiko zein konpositiboen regulazioa. 3. Puntuan zehazten dira handitzeak errespetatu beharreko baldintza estetikoak.

3. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUA

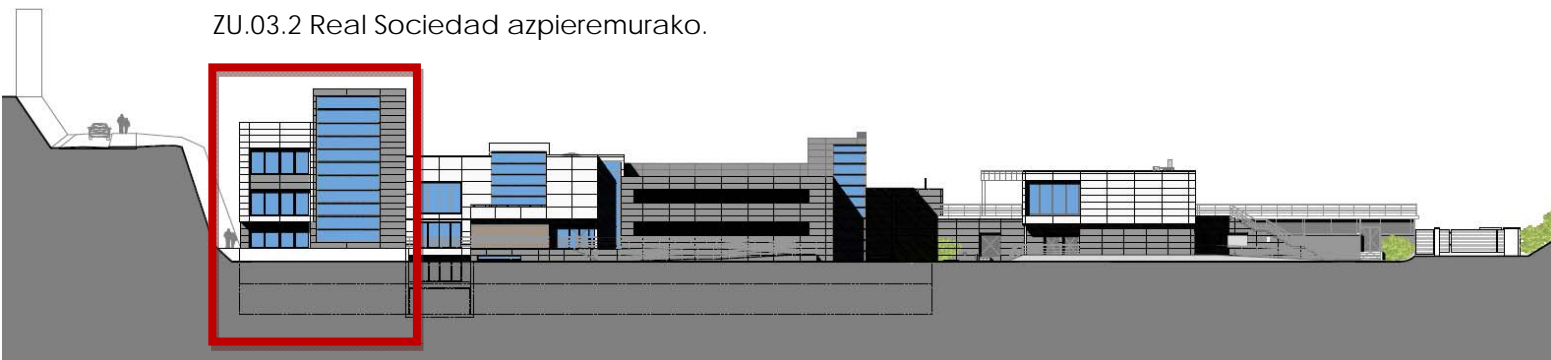
3.1. PROPOSAMENAREN DESKRIBAPENA

Gorabide eraikinaren (lehenik 1 eraikina izendatua) handitzea proposatzen da, erantsitako gorputz/bolumen berri bat antolatuz, zeinen bidez eraikuntza bolumena osatuko den, eraikinaren hegoaldean eta barne ibilbidearen artean dagoen orubea probetxatuz, zeinetan egun 98m²-ko behe solairuan dagoen biltegi bat dagoen gainazalean, proposamena gauzatzeko eraitsiko dena.



Gorabide (lehenik 1 eraikina izendatua) multzoaren behe oina eta altxaera, xehetasun azterketa honek xede duen handitzearen kokapena zehaztuz, non gaur egun biltegi Txiki bat kokatzen den behe solairuan.

Bolumen berria IV/II profilarekin proiektatzen da, baimendutako IV/II profil maximoaren barne, bai eta HAPOA-k adierazitako 20m-ko altuera maximoaren barne HAPOA-ren ZU.03.2 Real Sociedad azpieroemurako.

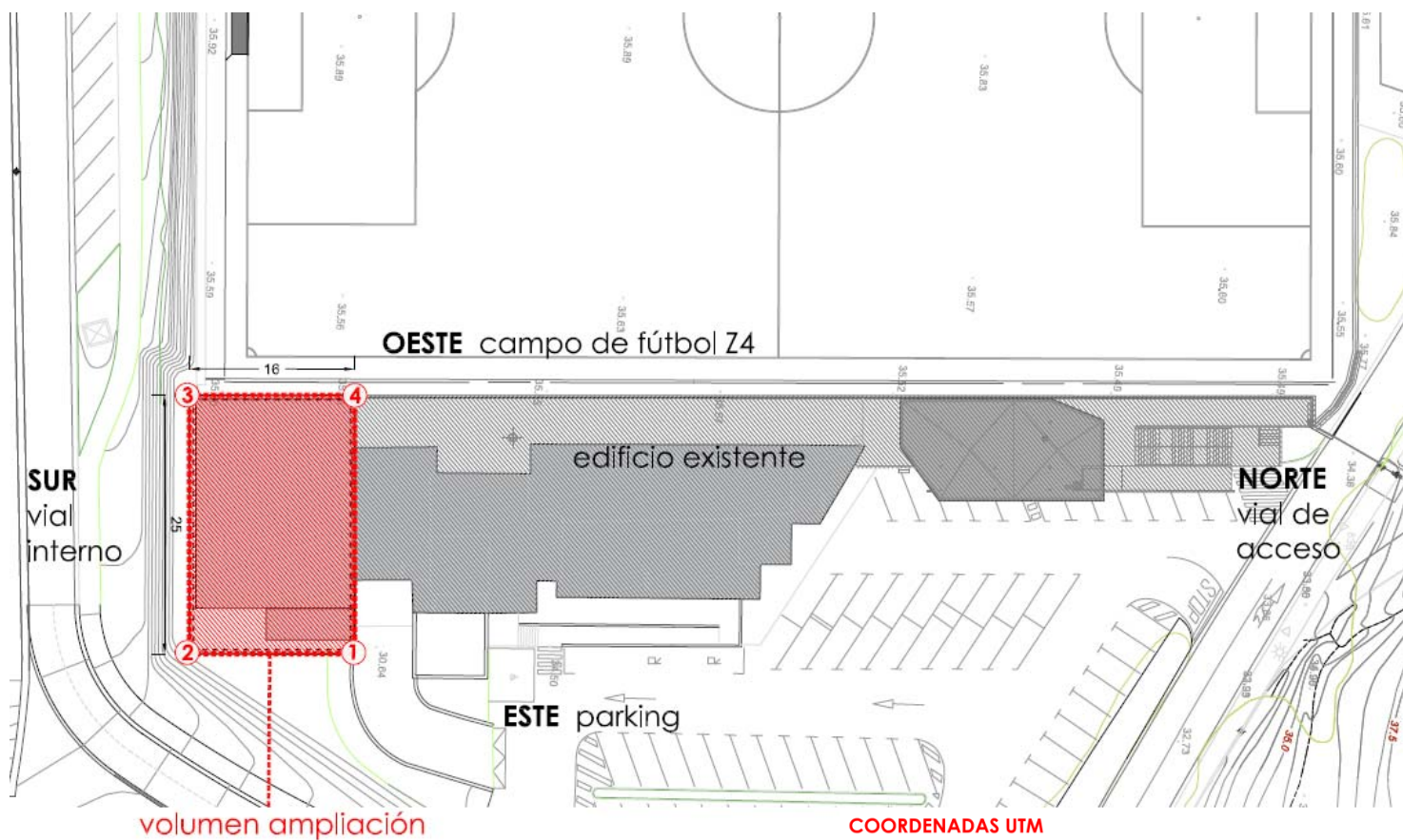


Handitze proposamenaren altxaera.

3.2. PROPOSATUTAKO LERROKADURAK

Proposatutako handitzearen lerrokadurak hurrengo moduan zehazten dira: (ikusi O.01 planoak, proposatutako antolamendu eta lerrokadurak, eta O.03 UTM koordinatuak).

- Iparretik egungo eraikinaren fatxadari erantsiko zaio.
- Mendebaldetik lerrokadura egungo eraikinak Z4 futbol zelaiarekin zehazten duena jarraituko du.
- Ekialdetik lerrokadura egungo eraikinak aparkalekuarekin zehazten duena jarraituko du.
- Hegoaldetik lerrokadura maximoa 16m-ko luzerarekin finkatzen da, eraikinaren handitzea bere baitan hartzeko, bai eta barne ibilbidearekiko distantzia egoki batera mantentzeko.



①	X: 579240.06251652	Y: 4790009.90599849
②	X: 579241.3583406	Y: 4789993.95888748
③	X: 579216.44044832	Y: 4789991.93437658
④	X: 579215.15755487	Y: 4790007.88286191

Gorabide eraikinaren handitzea gauzatzeko proposatutako lerrokadura maximoak,
Egungo eraikinarenak jarraituz.

3.3. PROPOSATUTAKO RASANTEAK

Eraikin berria eraikuntza unitate bakarrean integratu dadin, honen planta desberdinak egungo eraikinarekin lotura izan dezaten kokatuko dira, hau da, handitzearen kotak egungo eraikinaren kotekin bat egingo dute barne komunikazioako bermatzeko.

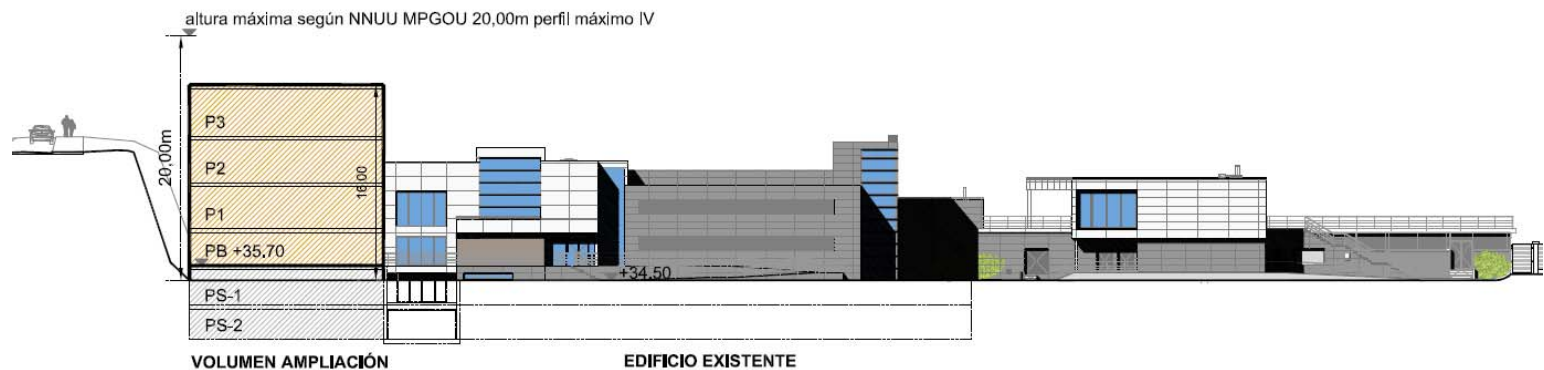
Egungo eraikinaren rasanteak hauek dira:

- behe solairua +35,70m
- lehen solairua +38,70m

Xehetasun azterketan aurreikusitako handitzearen behe eta lehen solairuen rasanteak egungo eraikinaren rasanteekin bat egingo dute esan bezala, modu honetan egungo eta proposaturiko eraikinen barruko lotura eta komunikazioa berma dadin:

- behe solairua +35,70m
- lehen solairua +38,70m

(ikusi O.02 plano, proposatutako profil eta rasanteena)

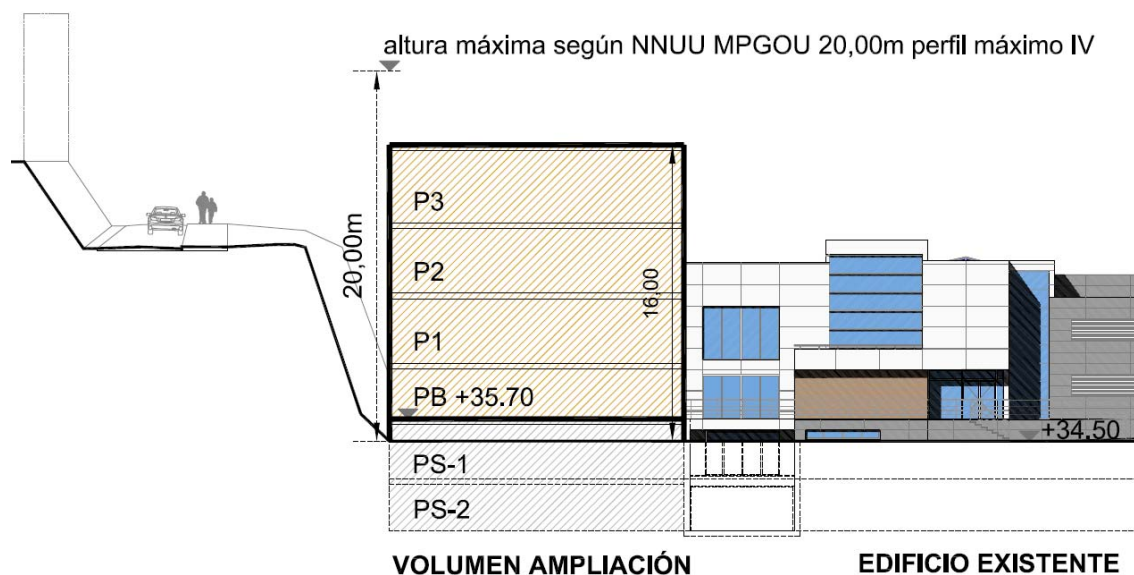


Gorabide (lehenik 1 eraikina izendatua) eraikinaren handitzea gauzatzeko proposatutako rasanteak, Egungo eraikinarenak jarraituz eraikinen lotura eta komunikazioa bermatzeko.

3.4. BOLUMINEN ANTOLAMENDUA (ALTUERA ETA SOLAIRU KOPURUA SESTRA GAINETIK ZEIN AZPITIK)

Lehen aipatu bezala, eraikinaren altuera maximoa, bai eta profila, IV/II profilarekin proiektatzen da, baimendutako IV/II profil maximoaren barne, bai eta HAPOA-k adierazitako 20m-ko altuera maximoaren barne HAPOA-ren ZU.03.2 Real Sociedad azpieroemurako, 2020-ko maiatzean behin betiko onartua..

Altuera hau neurtzeko rasantea Gorabide eraikinaren (lehenik 1 eraikin izendatua) sarreran aparkalekutik dagoen + 34,50m kota hartzen da.



Gorabide (lehenik 1 eraikina izendatua) eraikinaren handitzea gauzatzeko proposatutako rasante eta altuerak, Egungo eraikinarenak jarraituz eraikinen lotura eta komunikazioa bermatzeko.

- Handitzearen behe oina +35,70m kotan ezartzen da, egungo behe solairuaren kota berdina jarraituz, egungo eraikina eta handitzearen artean komunikazio eta lotura bermatuz.
- Handitzearen lehen oina +38,70m kotan ezartzen da, egungo lehen solairuaren kota berdina jarraituz, egungo eraikina eta handitzearen artean komunikazio eta lotura bermatuz.
- Bigarren, hirugarren eta estalki plantak gelditzen den eraikinaren bolumenean banatzen dira handitzearen 16,00m totalak osatu arte.

Horrela, eraikitako bolumen berriak 4 solairu izango ditu erreferentzi kota gainerik. Eta baita, gehienez, bi soto planta alpatutako +35,70m behe solairuko kota azpitik.

Altuerari dagokionez, eraikinaren gainazaleko altuera maximoa 16,00 metrotakoa izango da. Altuera neurtzeko modua HAPO-ko hirigintza arauen 57 artikuluko irizpideekin bat etorriko da.

PROPOSATUTAKO ERAIKINAREN ALTUERA = 16,00m < 20,00m HAPOA ALTUERA MAXIMOA

Azken forjatuaren altueraren gainerik HAPO-aren hirigintza arauen 58 artikuluko 3 puntuan zehaztutako eraikuntza eta azpiegiturak onartuko dira. Xehetasun azterketa honen kasuan, instalazio gela, igogailu kasetoi eta eskailera kajak onartzen dira espreski.

Eraikinaren solairuen altuera maximo eta minimoei dagokionez, HAPO-aren hirigintza arauak jarraituko dira.

3.5. ERAIKIGARRITASUNARE REGULAZIOA

Esleitutako eraikigarritasunaren regulazioa Donostiako Hirigintza Antolamendu Plangintza Orokorraren Aldaketa Puntualarekiko (HAPOA) A.U. "ZU.02 ALDATXETA" eta "ZU.03 KATANBIDE" eremuie dagozkiena, 2020-ko maiatzean onartutakoa.

- Xehetasun azterketak proposatutako eraikigarritasuna:

Gorabide eraikuntza multzoa 16m luzatzea proposatzen da hegoalderantz 25m-ko fondoarekin, egungo eraikinaren lerrokatuak finkatuta ekialde eta mendebalderantz, 2 soto solairu eta 4 gainazal gaineko solairuetan askoz jota.

Multzoa handitzeko orubean egun biltegi bat dago behe solairuan, zeinek 98m²-ko azalera duen gailazalean, eraitsiko dena handitzea bermatzeko, bere 98m²(t)-ko eraikigarritasuna berriz ere eskuragarri egongo delarik.

PLANTA	ERAIKIGARRITASUN MAXIMOA
HIRUGARREN SOLAIRUA	400m ² (t)
BIGARREN SOLAIRUA	400m ² (t)
LEHEN SOLAIRUA	400m ² (t)
BEHE SOLAIRUA	400m ² (t)
TOTALA GAINAZALEAN	1.600m²(t)
-1 SOTO SOLAIRUA	400m ² (t)
-2 SOTO SOLAIRUA	400m ² (t)
TOTALA GAINAZAL AZPIAN	800m²(t)

Aipatutako handitzearen eraikigarritasun maximoa 1.600m²(t)-koa izago da gainazalean eta 800m²(t)-koa gainazal azpian, lehen aipatutako lerrokadura eta rasanteen emaitza direnak.

3.6. GELDITZEN DEN ERAIKIGARRITASUNA:

Hortaz, egun gainazalean dauden eraikuntzek kontsumitutako eraikigarritasuna, handitzearena gehituta, **9.161m2(t)**-koa izango da, HAPOA-k esleitutako 12.000 m2(t)-etatik oraindik **2.839m2(t)** gelditzen direlarik.

EGUNGO ERAIKIGARRITASUNA	+7.659m2(t)
ERAISTEKO ERAIKIGARRITASUNA (eraitsi beharreko bitegia handitzea bermatzeko)	-98m2(t)
XEHETASUN AZTERKETAREN GORABIDEREN HANDITZEAREN ERAIKIGARRITASUN MAXIMOA	+1.600m2(t)
KONTSUMITUTAKO ERAIKIGARRITASUNA	9.161m2(t)

HAPOA ERAIKIGARRITASUNA	12.000m2(t)
KONTSUMITUTAKO ERAIKIGARRITASUNA	-9.161m2(t)
GELDITZEN DEN ERAIKIGARRITASUNA	2.839m2(t)

Dagozkion lizentziak tramitatzeko unean, proposatutako hirigintza garapenarekin lotutako betebeharrak beteko dira.

3.7. IZAERA ESTETIKO ETA KONPOSITIBOEN REGULAZIOA

Bisualki, eraikuntza bolumenean integratuta geldituko da, akabera berdineko materialak erabiliaz, bai eta bolumetria eta hutsune diseinu antzekoa.

Azken forjatuaren gainetik egon daitezkeen elementuek bolumin nagusitik nabarmentzen ez diren diseinu eta konposizioa izango dituzte: ahal den neurrian bilduko dira eta bere tamaina murriztuko da.



Multzoaren izaera estetiko eta konpositiboak.

Horrela izan dadin:

Arkitektuak sinatua: IZASKUN LARZABAL ARZALLUS ("Ezketa S.L.P.")

Donostia, 2020-ko abendua

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of vertical, slightly wavy lines that form a stylized, somewhat abstract shape. The signature is positioned centrally on the page.

4. PLANOAK

INFORMAZIO PLANOAK:

I01 KOKAPEN PLANOA	1/2.000
I02 HAPOA ANTOLAMENDU XEHAKATUA	1/2.000
I03 EGUNGO EGOERAREN PLANOAK	1/750

ANTOLAMENDU PLANOAK:

O01 PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDU ETA LERROKADURAK	1/400
O02 PROFIL ETA RASANTEAK	1/400 1/300
O03 UTM KOORDENATU PLANOAK	1/400