

XEHETASUN AZTERKETA
IZAN ERAIKINA HANDITZEKO

REALAREN ZUBIETA XXI KIROL
AZPIEGITURETAN KOKATUA

DONOSTIAKO HAPOA-KO A.U.
"ZU.03.KATANBIDE" ETA "ZU.08 ESKUZAITZETA"
EREMUETAN

MEMORIA

UZTAILA 2021

SUSTATZAILEA:

REAL SOCIEDAD DE FÚTBOL, S.A.D.

TALDE IDAZLEA:

IZASKUN LARZABAL | ARKITEKTURA / HIRIGINTZA |

MEMORIA

AURKIBIDEA

SUSTATZAILEA ETA TALDE IDAZLEA.....	3
0. SARRERA	3
1. AURRETIKO INFORMAZIOA.....	4
1.1. DOKUMENTUAREN AURKEZPENA	4
1.2. EREMUAREN GAUR EGUNGO EGOERA.....	4
1.3. XEHETASUN AZTERKETAREN PROPOSAMENA	9
1.4. INDARREAN DAGOEN ANTOLAMENDUA	11
2. XEHETASUN AZTERKETAREN OBJEKU ETA JUSTIFIKAZIOA	15
2.1. XEHETASUN AZTERKETAREN BEHARRA	15
3. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUA	16
3.1. PROPOSAMENAREN DESKRIBAPENA.....	16
3.2. PROPOSATUTAKO LERROKADURAK.....	18
3.3. PROPOSATUTAKO RASANTEAK.....	19
3.4. BOLUMINEN ANTOLAMENDUA (ALTUERA ETA SOLAIRU KOPURUA SESTRA GAINETIK ZEIN AZPITIK)	19
3.5. ERAIKIGARRITASUNA	21
3.6. IZAERA ESTETIKO ETA KONPOSITIBOEN REGULAZIOA	21
4. PLANOAK.....	25

MEMORIA

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, Izan erakinaren 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.

0. SARRERA

Honako xehetasun azterketa Realaren Zubieta XXI kirol azpiegituretan kokatuta dagoen egungo IZAN eraikina handitzeko hirigintza parametroak zehazteko idazten da. Reala IZAN eraikinaren inguruko lursailen jabea da, Donostiako "ZU.03.KATANBIDE" eta "ZU.08.ESKUZAIZETA" hirigintza eremuetan kokatuak.

MEMORIA

1. AURRETIKO INFORMAZIOA

1.1. DOKUMENTUAREN AURKEZPENEA

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 konpositiboaren 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

Handitu nahi den IZAN eraikina Realaren Zubieta XXI bezala ezagutzen diren kirol formakuntza eta entrenamendu azpiegituretan dago kokatua, "ZU.03.2 Real Sociedad" azpieremuan, 110.218m²-ko azalarekin, A.U. "ZU.03 Katanbide" eremuaren barrenean, Donostiako hipodromoaren mendebaldean, Arrapide 52 pasealekuan, Donostiako Zubietako auzoan.

MEMORIA

Azpieremu hau bat dator Realaren Zubieta XXI kirol azpiegiturekin, Realaren jabetza dutenak, zeinen erreferentzia katastrala 7990007 den, 505 gunea eta 6050558X orubea, G00 gune bezala kalifikatua, komunitate ekipamendu bezala (S.O.) ponderatutako eraikigarrituasun hazkundeagatik kontsolidatu gabeko hiri lurzoru bezala kategorizatuta.

2017-ko martxoan, Reala ZU.08 Eskuzaitzeta hirigintza eremuko Plan Partzianan –U- hizkidun erreferentzi partzelaren besterentzearen esleipenduna izan zen, Donostiako Udalak sustatua. Gainera, urte horren bukaeran bertan U partzela urbanizatzeko eta aparkaleku bat eraikitzeko baimenta lortu zen, IZAN eraikinaren atzekaldea okupatuz, "ZU.03.2 Real Sociedad" azpierenuan kokatuta, A.U. "ZU.03 Katanbide" eremuan.

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:

Bere handitzea xehetasun azterketa honen objektu den eraikina.

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

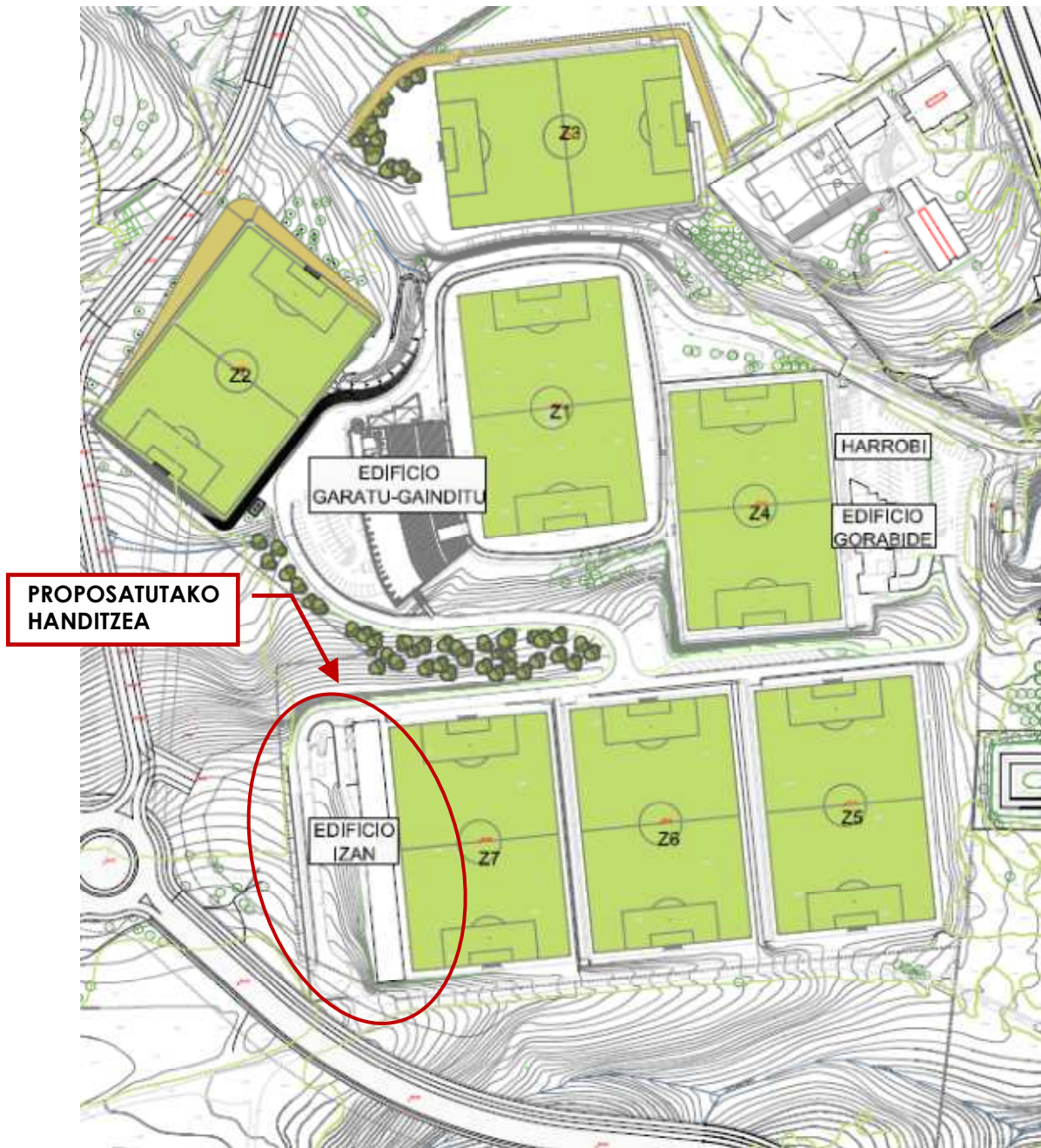
- Gorabide eraikina (lehenik 1 eraikina izendatua)

Zubietako azpiegituretara beheko sarreratik, hipódromo ondotik, sartzerakoan agertzen den lehenengo eraikina da.

Eraikin hau 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.



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

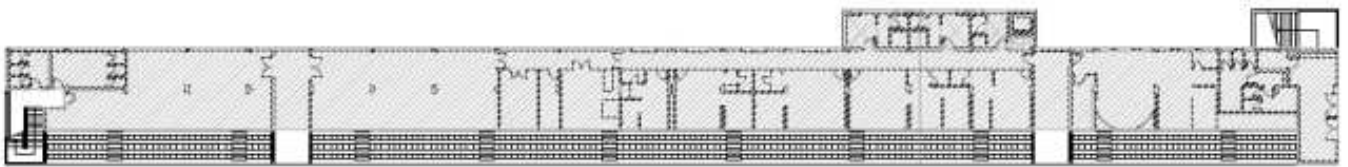
Gaur egun IZAN eraikinak gainazalean harmaila bat du eta futbolarentzako aldagelak eta bestelako erabilera lagungarriak gainazal azpiko solairuan.

MEMORIA

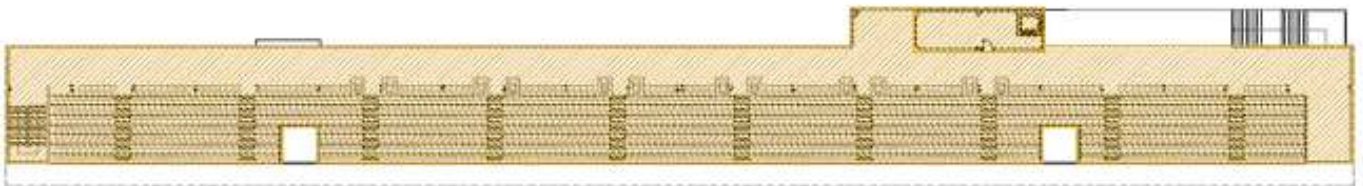
Konsolidatzen den eraikin honetatik abiatuta, honen handitzea proposatzen da, xehetasun azterketa honen objektua haxe izanik.

Eguno eraikinaren parametroak (A.U. "ZU.02 ALDATXETA" eta "ZU.03 KATANBIDE" eremuen HAPOA moldatuan jasoak)

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



PLANTA BR_790 m2(t)



PLANTA SR_570m2(t)



PLANTA CUBIERTA

MEMORIA



Egungo IZAN eraikinaren eta aparkalekuaren egungo ikuspegia



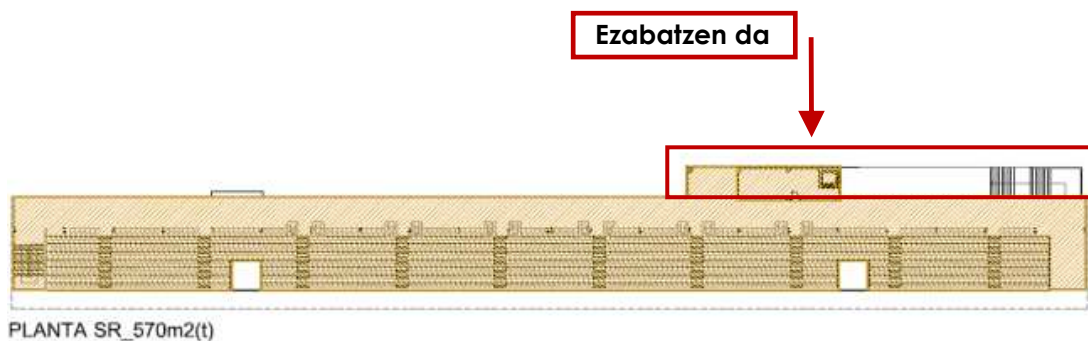
IZAN eraikinaren egungo bista harmailatik

MEMORIA

1.3. XEHETASUN AZTERKETAREN PROPOSAMENA

Zubieta XXI kirol azpiegituren hego mendebaldeko sarbide berria IZAN eraikina kokatzen da.

Egun existitzen den eta kontsolidatzen den IZAN eraikinetik abiatuta, ateratzen den bolumen Txiki bat ezabatzen da proposatutako handitzearekin lotura berria planteatu ahal izateko. Irtezen den bolumen honen azalera konputagarria 50m²(t)-koa da, 570m²(t)-ei kenduko zaizkielarik eraikigarritasun zenbatekoentzako.



Xehetasun azterketa honen bidez arautzen den handitzea egun existitzen den eraikinaren hegoalderantz eta mendebalderantz proposatzen da, aparkaleku gunerantz, Z7 zelaia iskina batean inguratuz. Egun espazio honetan ez da inongo eraikuntzarik.

Handitze berria, IZAN multzoan integratuko dena eraikuntza bolumena osatuz, multzoa klubeko neska taldeen egungo eta etorkizuneko beharrak asetuko dituen egoitza batez hornitzeko helburu nagusiarekin. Proposatutako eraikina eraikuntza jasangarriko soluzioen bitartez gauzatuko da, bai eta efizientzia energetikoa hobetu eta energia aurreztuko duten azpiegitura teknologikoen bidez, eraikinaren emisioak 0-ra murrizteko, kirol azpiegiturara sartzeko ate berria izateko helburuarekin. Handitzean ere Cubik, hau da, egoera fisikoaren balorazio eta testatze diagnosi zentru batentzako tokia ere izango da, adimen artifiziala eta automatizazioaren bitartez.

MEMORIA



Xehetasun azterketan proposatutako handitzea

MEMORIA

1.4. INDARREAN DAGOEN ANTOLAMENDUA

Xehetasun azterketa honen objektu den finka Realarenak diren orubeetan, A.U."ZU-03 KATANBIDE" eta "ZU-08 ESKUZAITZETA" hirigintza eremuetan kokatzen da, Zubietako auzoan.

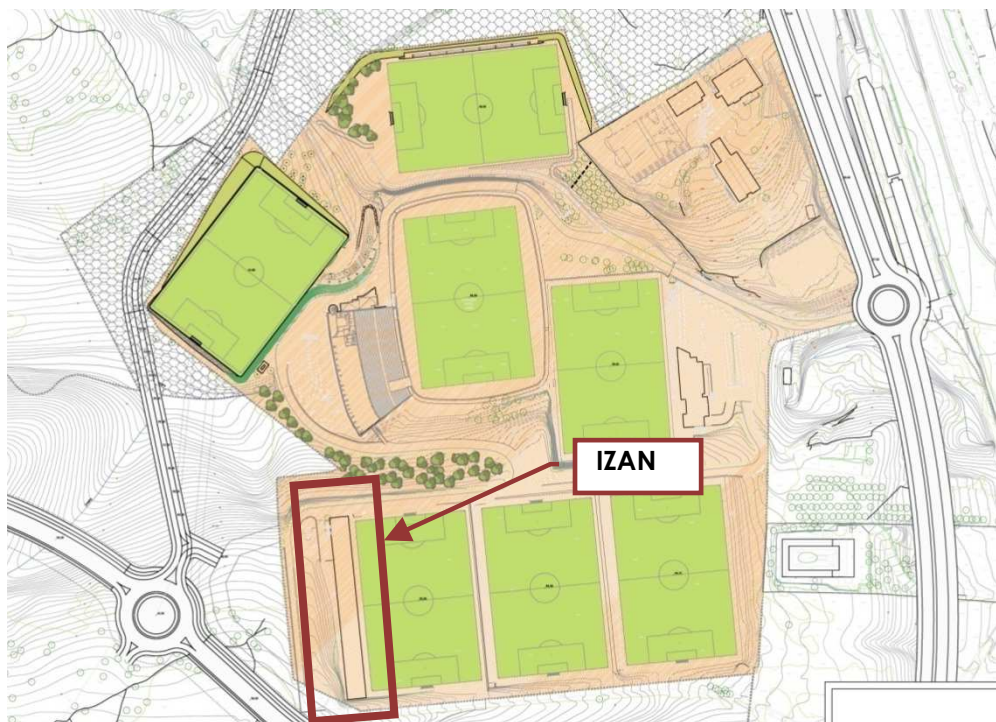
"ZU-03 KATANBIDE" eremuan honako azpieremuak bereizten dira: "ZU.03.1 Landaberri" Landaberri ikasketa zentruarentzako, eta "ZU.03.2 Real Sociedad", zeinek Realaren Zubieta XXI kirol azpiegiturak biltzen dituen, bertan IZAN eraikina kokatzen delarik, antolatuta nahi dena hura handitzeko. Hortaz:

A.U. "ZU.03 KATANBIDE": "ZU.03.2 REAL SOCIEDAD" azpieremua

"ZU.03.2 REAL SOCIEDAD" azpieremuan egun indarrean dagoen araudia honako dokumentuan jasotzen dena da: **Donostiako Hirigintza Antolamendu Plangintza Orokorraren Aldaketa Puntuala (HAPOA) A.U. "ZU.02 ALDATXETA" eta "ZU.03 KATANBIDE" eremuie dagozkiena, 2020-ko maiatzean onartutakoa,**

Non azpieremu osoari 12.000m²(t)-ko eraikigarritasun fisikoa eskaintzen zitzaion.

Gorabide eraikinaren handitzea gauzatu eta gero, eta 2020-ko martxoko Gorabide eraikina handitzeko xehetasun azterketa dokumentu moldatuan jasotzen den bezala, geldituko litzakeen eraikigarritasuna 2.839m²(t)-koa izango litzake Real Sociedad azpieremurako.



"ZU.03.2 Real Sociedad" azpieremuaren proposatutako zonakatze xehatuaren planoa

MEMORIA

"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:

- "ZU.03.02 Real Sociedad".....2.839m²(t)

(2010-eko HAPO-ak eskainitako 12.000m²(t)-etatik gelditzen direnak, Gorabide eraikinaren handitzearen azken Xehetasun Azterketan jaasotzen direnak)

Hauei IZAN eraikinari lehenago kendu zaizkion 50m²(t)-ak gehitzen zaizkio, handitze berriari egoki lotzeko lehenik kendu zaizkionak handitzea eta lotzea gauzatu ahal izateko. Hortaz:

- "ZU.03.02 Real Sociedad".....2.889m²(t)

- Gainazal azpian:

- 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 lurzoruaren kategorizazioa.

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

MEMORIA

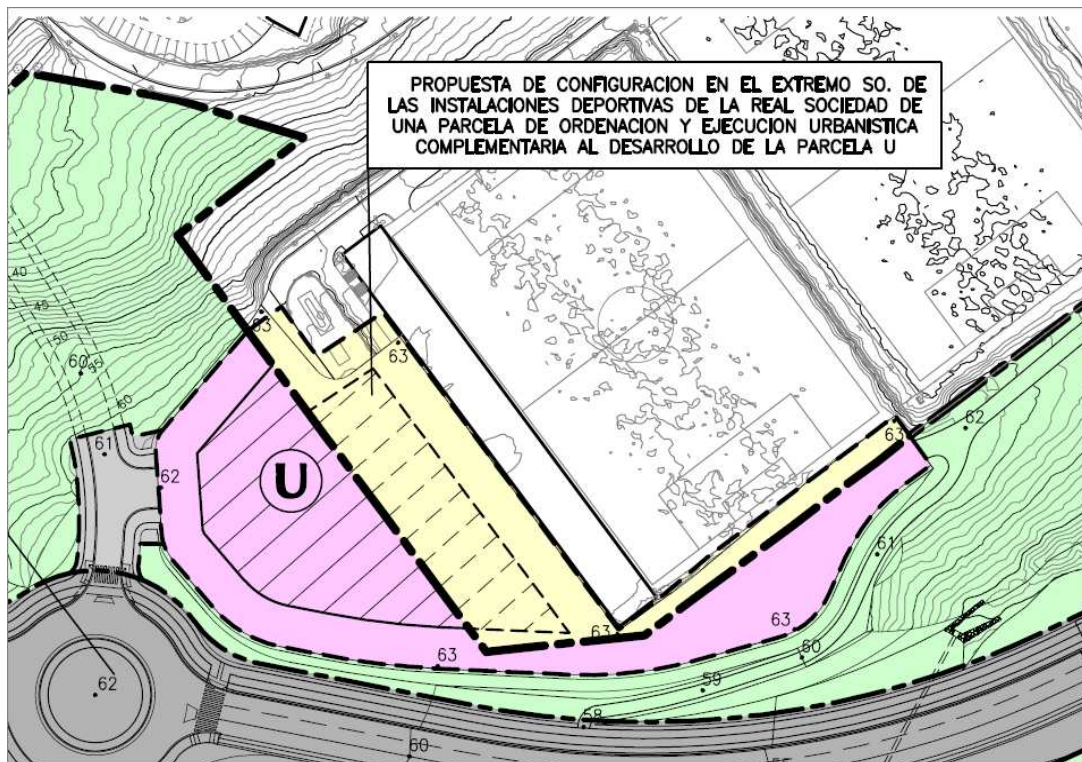
A.U. "ZU.08 ESKUZAITZETA": U partzela

U partzelarentzako indarrean dagoen araudia **2010-eko azaroko A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta"** eremuko **Plan Partzialeko** dokumentuan jasoten dena da, non fitxak gainazaleko gehieneko 1.600m²-ko eraikigarritasuna eskaintzen dion.

- Fitxa berak U partzelarekiko hurrengo adierazten du:

Azpizatitze partzelario eta eraikigarria:

Partzela bakarra, banaezina, zeini gainera gehitu behar zaion bere konfigurazio unitarioarentzako +63 rasantean dagoen explanazio berria, ondoan dagoen "ZU.03.2 Real Sociedad" azpieremuaren hego mendebaldean gauzatu beharrekoa.



U partzelari dagokion "ZU.08 Eskuzaitzeta" Plan Partzialaren planoak

"U partzela eta "ZU.03.2 Real Sociedad" azpieremuaren hego mendebaldeko gunearen arteko osagarritasun funtzionala dela eta, gomendatzen da bien arteko hirigintza antolamendu bateratu eta lotu bat arbitratzea bi eremu hauen artean."

MEMORIA

Era beran, U partzelaren hirigintza fitxak hurrengo **eraikitze eta urbanizatze baldintzak** jasotzen ditu:

*RASANTEAK :

Partzelaren explanazio horizontalaren rasantea +63 kota inguruan finkatzen da, 7 eta 8 planoetan adierazten den moduan.

*LERROKADURAK :

Eraikinaren anpoko gehienezko lerrokadurak 6, 7 eta 8 planoetan adierazitakoarekin bat etorriko dira.

*ERAIKIGARRITASUN PROFILA :

Sarrerarako behe solairua eta gehienez hiru solairu altu, sotoa edukitzeko aukerarekin altueran eraiki daitekeen partzelaren zatiaren azpian.

*GEHIENEZKO ALTUERA :

13 metro, partzelaren explanazio rasantetik hartuta.

*SOTOAK :

Hirigintza Arau Orokorren artikulo zehatzaren arabera.

IZAN eraikinaren handitzearentzako eskainitako eraikigarritasun totala

Lehen aipatutakoarekin bat, Xehetasun Azterketa honen objektu den IZAN eraikina handitzeko eraikigarritasun totala hurrengo izango da:

- "ZU.03.02 Real Sociedad".....2.889m2(t)
- U partzela "ZU.08 Eskuzaitzeta".....1.600m2(t)

Honek guztiak **4.489m2(t)**-ko eraikigarritasun totala ematen du, zeintuzk IZAN eraikina handitzeko guztiz erabiliko diren.

MEMORIA

2. XEHETASUN AZTERKETAREN OBJEKTU ETA JUSTIFIKAZIOA

2.1. XEHETASUN AZTERKETAREN BEHARRA

Lehen aipatu bezala, kasu honetan, xehetasun azterketa idazteko beharra IZAN eraikina 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 edota osatzea 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 A.U. "ZU.02 ALDATXETA" eta "ZU.03 KATANBIDE" (IV profila maximoa eta 20m altuera maximoa) eta "ZU.08 ESKUZAITZETA" (IV profila maximoa eta 13m altuera maximoa). Antolamendu planoek 2010-eko HAPO-k zehaztutako antolamenduaren eraikigarritasuna jasotzen dute, sestra gainean zein azpian, bai eta A.U. "ZU.02 ALDATXETA" y "ZU.03 KATANBIDE" eremuari buruzko HAPOA moldatuak, bai eta Eskuzaitzetako Plan Partziak jasotakoa ere.

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

3. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUA

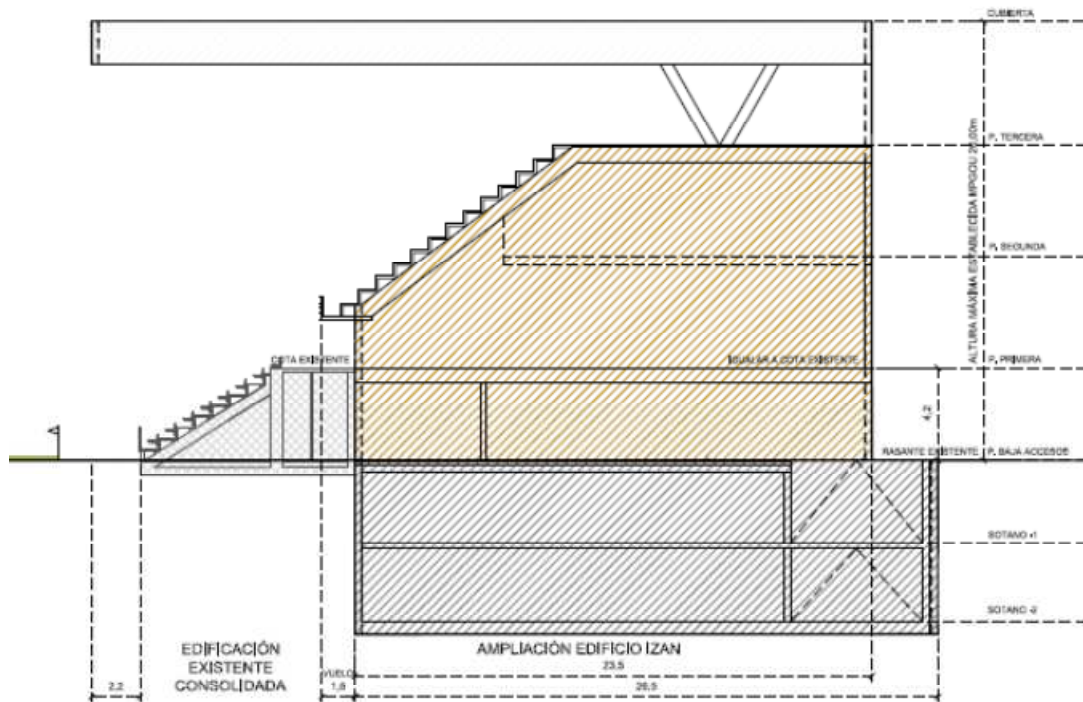
3.1. PROPOSAMENAREN DESKRIBAPENA

IZAN eraikinaren handitzea proposatzen da, erantsitako gorputz/bolumen berri bat antolatuz, zeinen bidez eraikuntza bolumena osatuko den Z7 zelaiaren alde batean, mendebalderantz dagoen egungo aparkalekuak duen espazioa aprobetxatuz.

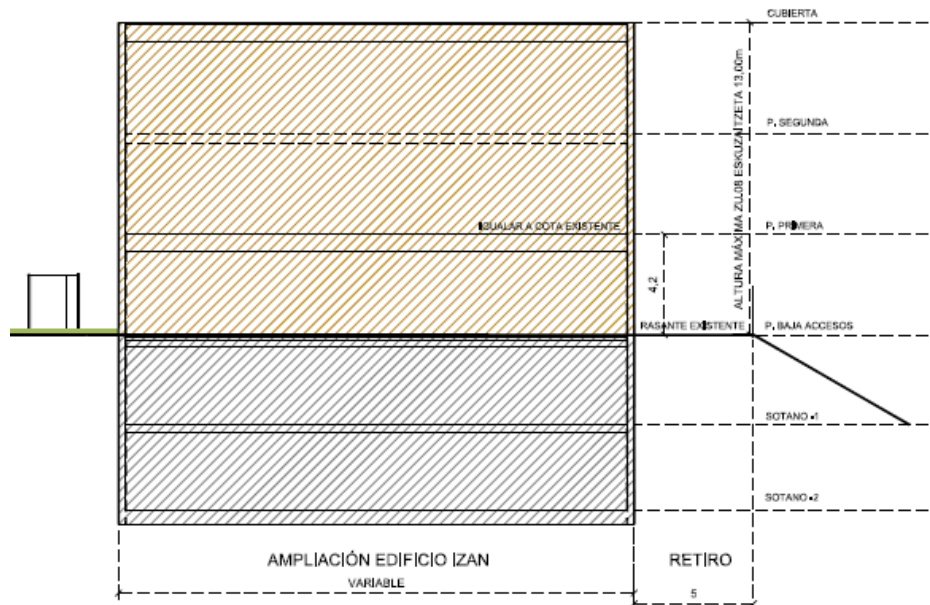


Egungo IZAN eraikinaren eta proposatutako IZAN eraikinaren handitzearen multzoaren behe oina,
xehetasun azterketa honen xede dena

MEMORIA



Egungo IZAN eraikinaren eta xehetasun azterketa honen xede den proposatutako handitzearen ebaketa mendebalderantz



Xehetasun azterketa honek xede duen eraikinaren handitzea hego ekialderantz.

Bolumen berria IV/II profilarekin proiektatzen da handitzearen mendebaldean eta III/II profilarekin hego ekialdean, baimendutako IV/II profil maximoaren barne, bai eta HAPOA-k adierazitako 20m-ko altuera maximoaren barne HAPOA-ren ZU.03.2 Real Sociedad azpierzurako eta 13m-ko altuera maximoaren barne U partzelarentzako ZU.08 Eskuzaitzetako Plangintza Partzialaren fitxak adierazi bezala.

3.2. PROPOSATUTAKO LERROKADURAK

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

- Iparraldetik gehienezko lerrokadura sarbide bialaren mugarekin zehazten da.
- Hegoaldetik, gehienezko lerrokadura partzelaren mugarekiko 5m-ko aldentzea errespetatuz planteatzen da.
- Ekialdetik, gehienezko lerrokadura egungo eraikineraino iristen da.
- Mendebaldetik egungo aparkalekuarekiko paralelo den gehienezko lerrokadura planteatzen da.



Nahitaezko aldentzeak IZAN eraikinaren handitzerako

MEMORIA

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 behe eta lehen solairuetan.

- handitzearen behe solairuaren rasantea = egungo eraikinaren harmaila azpiko rasantea
- handitzearen lehen solairuko kota = egungo harmailaren solairuko kota
- bigarren eta hirugarren solairuetako kotak beti ZU.03.2 azpieremuko 20m-ko altueraren azpitik eta ZU.08 Eskuzaitzeta eremuko 13m-ko gehienezko altueraren azpitik eraikiko dira, Donostiako eraikuntzaren hirigintza arau osagarriek zehazten dituzten altuerak beti ere betez.

(ikusi O.01 eta O.02 planoak)

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

Lehen aipatu bezala, eraikinaren altuera maximoa, bai eta profila, AU "ZU.02 ALDATXETA" eta "ZU.03 KATANBIDE" eremuekiko 2020-ko maiatzean behin betiko onartutako Donostiako HAPO-aren moldaketa puntualak dioena betetzen dute ZU.03.2 Real Sociedad azpieremuan, (IV/II profilarekin proiektatzen da, baimendutako IV/II profil maximoaren barne, bai eta HAPOA-k adierazitako 20m-ko altuera maximoaren barne) eta 2011-ko urtarrilean behin betiko onartutako A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" plangintza partzialak ezarritakoa baita ere.

Altuera hau neurtzeko rasantetzat egungo eraikinaren beheko solairuaren berdina hartu da. (+63,15m inguru, bertan egiaztatuko dena)

Egungo eraikinaren atzean garatuko den eraikinak aparkalekurantz IV/II profila izango du, eta hegoalderantz proposatzen dena III/II profila izango du.

(ikusi O.01 eta O.02 planoak)

MEMORIA

Hortaz:

- Handitzearen behe oina egungo behe solairuaren kota berdinean ezartzen da, egungo eraikina eta handitzearen artean komunikazio eta lotura bermatuz.
- Handitzearen lehen oina harmailaren solairuko kota berdinean ezartzen da, egungo eraikina eta handitzearen artean komunikazio eta lotura bermatuz.
- Bigarren, hirugarren eta estalki plantak gelditzen den eraikinaren bolumenean banatzen dira handitzearen 20,00m eta 13,00m totalak osatu arte, beti ere Donostiako eraikuntzaren hirigintza arau osagarriek dioten altuerak beteaz.

Horrela, eraikitako bolumen berriak lau solairu izango ditu erreferentzi kota gainetik mendebaldeko gunean eta hiru hegoaldeko gunean; Eta baita, gehienez, bi soto planta aipatutako behe solairuko kota azpitik.

Altuerari dagokionez, eraikinaren gainazaleko altuera maximoa 20,00 metrotakoa izango da ZU.03.2 de la Real Sociedad azpierzun eta 13,0 metrotakoa ZU.08 de Eskuzaitzetako U partzelan.. Altuera neurtzeko modua HAPO-ko hirigintza arauen 57 artikuluko irizpideekin bat etorriko da.

Azken forjatuaren altueraren gainetik 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.

MEMORIA

3.5. ERAIKIGARRITASUNA

IZAN eraikinaren handitzea garatu nahi den bi partzelek duten eraikigarritasunak AU "ZU.02 ALDATXETA" eta "ZU.03 KATANBIDE" eremuekiko 2020-ko maiatzean behin betiko onartutako Donostiako HAPO-aren moldaketa puntualak ezarrita datoz alde batetik, eta 2011-ko urtarrilean behin betiko onartutako A.U "ZU.08 ESKUZAITZETA" Plan Partzialetik beste aldetik.

IZAN eraikina handitzea proposatzen da hego mendebalderantz 2 soto solairuetan gainazal azpian eta 4 solairuetan gainazal gainean gehienez.

Proposatutako ekintzaren gehienezko eraikigarritasuna **4.489m²(t)**-koa izango da, era honetan gelditzen den eraikigarritasun guztia kontsumituz, zein aurreko atal batean zehaztua izan den.

3.6. IZAERA ESTETIKO ETA KONPOSITIBOEN REGULAZIOA

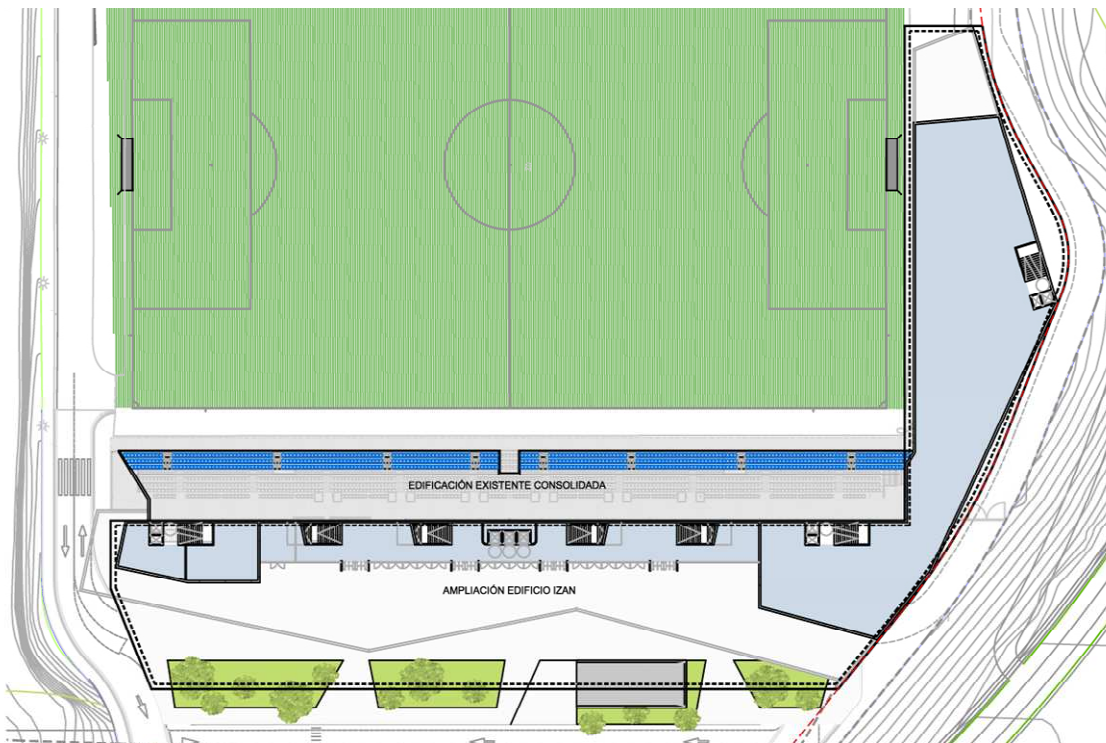
Bisualki, egungo IZAN eraikinarekin eraikuntza bolumenean integratuta geldituko da, bolumetria eta diseinu bakar bat osatuz.

Ondoren eransten dira eskematikoki gauzatu nahi den handitzearen oin plantak:

MEMORIA

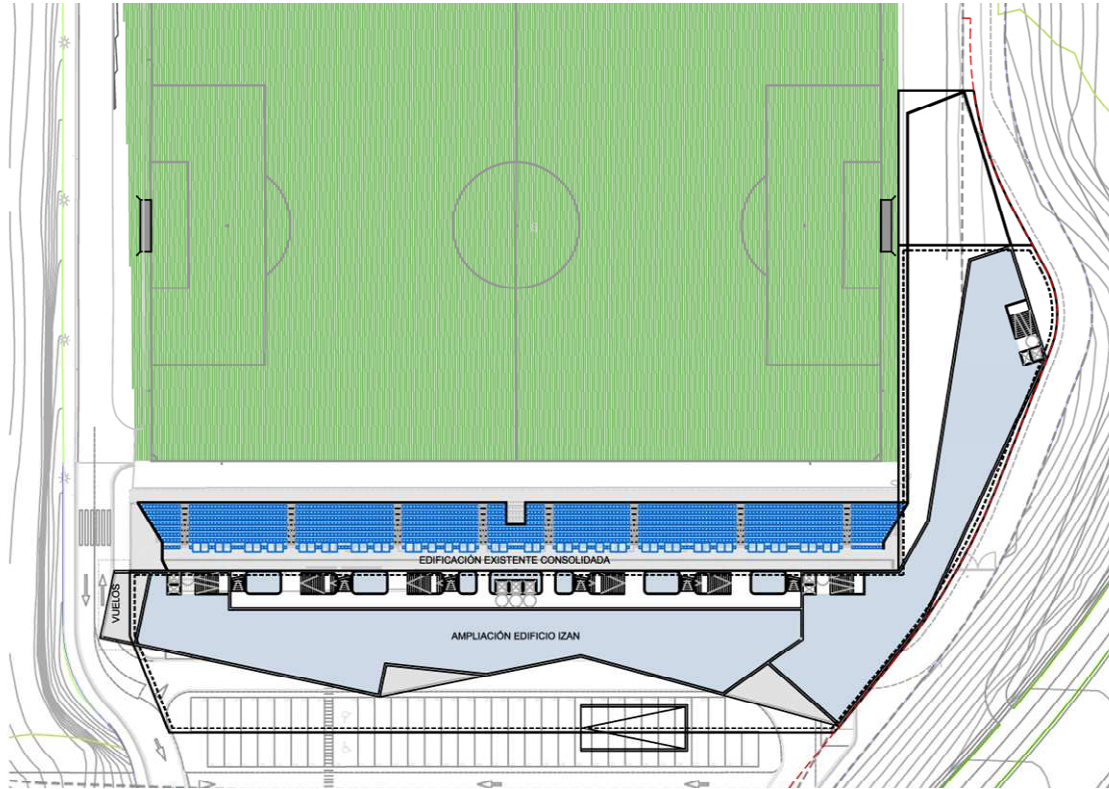


Proposatutako IZAN eraikinaren handitzearen soto planta



Proposatutako IZAN eraikinaren handitzearen behe planta

MEMORIA



Proposatutako IZAN eraikinaren handitzearen bigarren planta



Proposatutako IZAN eraikinaren handitzearen hirugarren planta

MEMORIA



Multzoaren irudia

Horrela izan dadin:

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

Donostia, 2021-eko uztaila

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of vertical, wavy lines that form a stylized, abstract shape. The signature is positioned between two horizontal lines.

MEMORIA

4. PLANOAK

INFORMAZIO PLANOAK:

I01 KOKAPEN PLANOA	1/2.000
I02 HAPOA ANTOLAMENDU XEHAKATUA	S/E
I03 EGUNGO EGOERAREN PLANOAK	1/400

ANTOLAMENDU PLANOAK:

O01 PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUA: LERROKADURA ETA RASANTEAK I	1/500	1/200
O02 PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUA: LERROKADURA ETA RASANTEAK II	1/500	1/200
O03 UTM KOORDENATU PLANOA	1/500	