

B.A.K.4

# LUXUZKO HOTELA BILBOKO ARENAL KALEAN

---

Ikaslea: Maitane Lacalle Arbaiza - Irakaslea: Maria Olatz Irulegi Garmendia

Gr.A.L. Uztaileko deialdia

(K) KOKAPENA

(A) ANALISIA

(LEG) LEGEDIA

**PROIEKTUA**

(PR) PROPOSAMENA

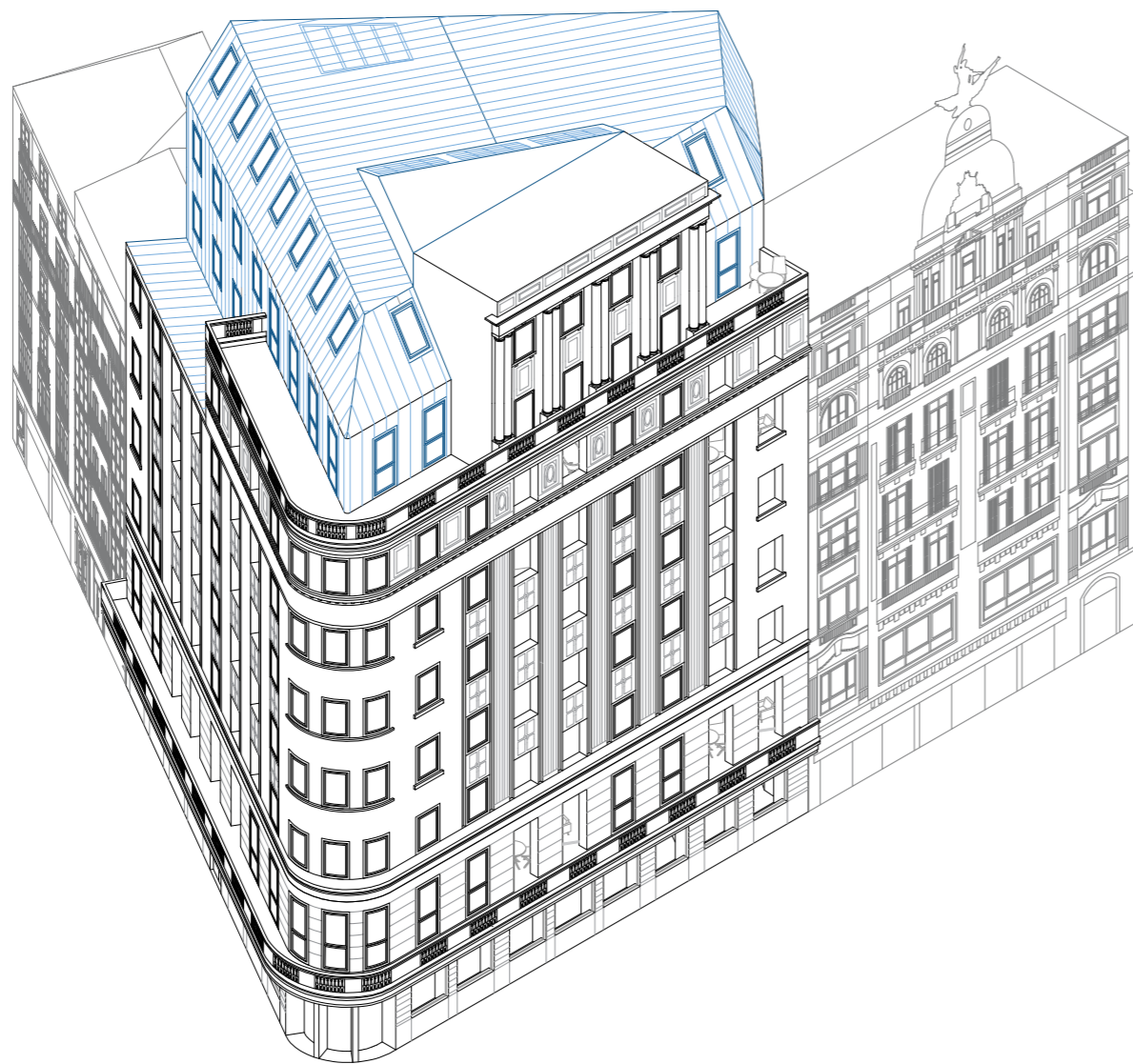
(ARK) ARKITEKTURA

**DESKRIBAPEN TEKNIKOA**

(X) XEHETASUNAK

(E) EGITURA

(INST) INSTALAKUNTZAK



## PROIEKTUAREN LABURPENA

Zer: Erabilera aldaketa esku hartzea  
Non: Bilboko Arenal kaleko 4 zenbakian

Bilboko alde zaharrean kokatzen den eraikin baten eraberritzea planteatzen da. Arenal kaleko 4 zenbakia hiri barruan oso espazio esanguratsua betetzen du izan ere alde zaharren "fatxadaren" konposizioaren parte da. Urteetan zehar hainbat erabilera aldaketa izan ditu, azkenekoa banketxe bat izanik, oraingoan bere urte gorenak berreskuratu nahian hotel erabilerara bueltatu egingo da.

Hotelen ikuspegi tradizionaletik aldendu nahi izan da eta erabiltzaile ezberdinen beharretara moldatuz. Batez ere negozio edo lan bidaietarako bezeroetan zentratzea du helburu, beraz bezero mota hauen beharrak aztertuta lortu izan da proiektuaren programa.

Hirira hordu batzuetarako besterik ez edota hilabete oso baterako datorrenei moldatzea du helburu, horretarako logela tipologi ezberdinak sortu izan dira (lo egitekoak besterik ez, logela arruntagoak edota luxuzko logelak ere). Negozio bidaiak dituzten gurasoentzat ere haurtzaindegia berrikusi da, hau bezeroentzat ez bakarrik eta bertako eta inguruko langileentzat ere erabilgarria izan daiteke-larik.

Beste alde batetik, proiektuaren garapenari dagokionez, barnealdea erregulartzatuz eta logela ezberdinak txertatuz, espazio amankomun ezberdinak sortu dira, erabiltzaile ezberdinen arabera moldatuz joango direnak. Fatxadaren babes maila dela eta, hau ia bere osotasunean mantendu izan da eraikinaren izae-ra bermatzeko nahiarekin, beraz logela ezberdinei kanpo espazio bat eskaintze-ko, fatxadaren eta logelaren artean retrankeo bat sortu da, nolabait fatxadari sakontasun eta dinamismo gehiago eskainiz.

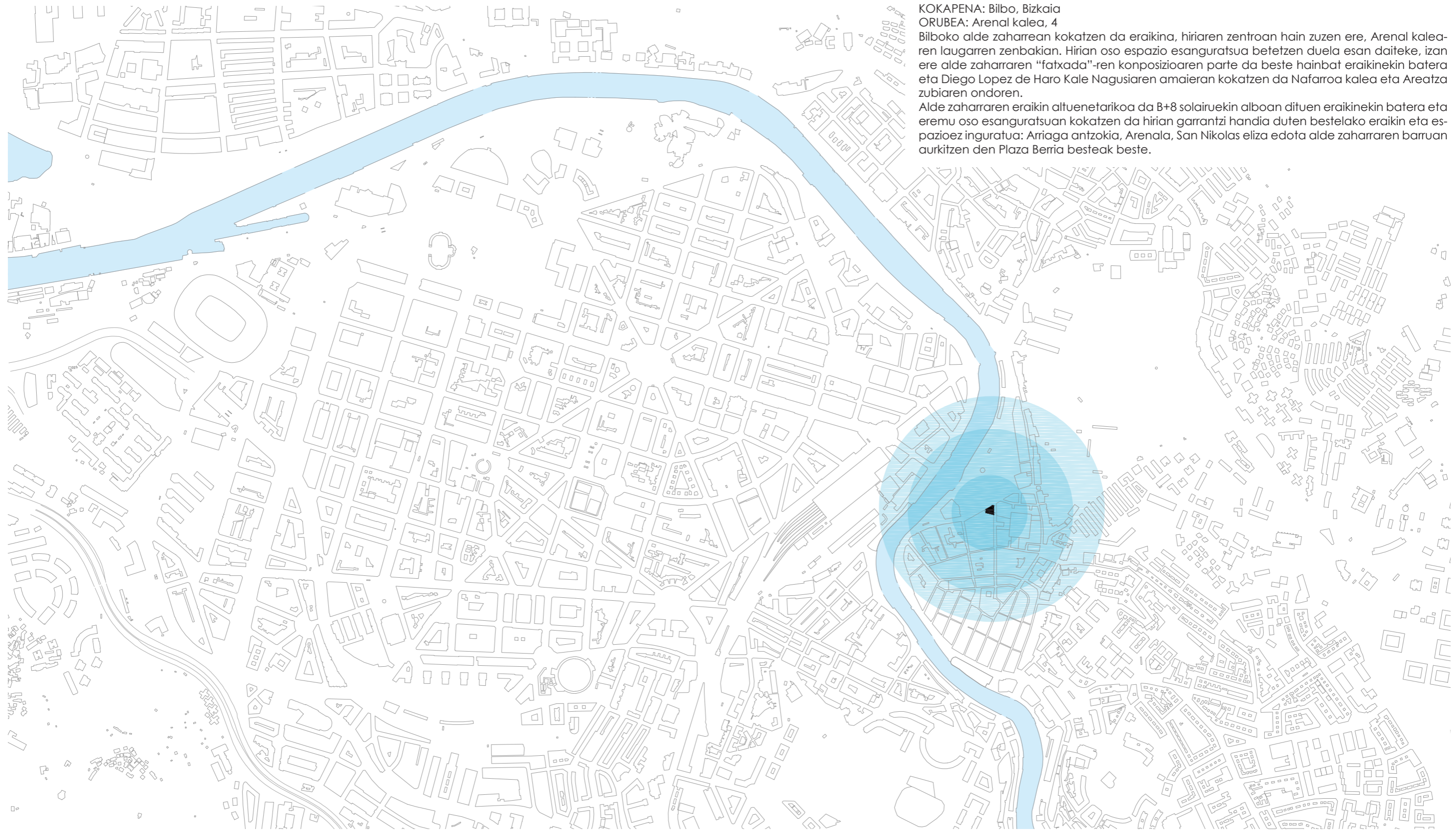
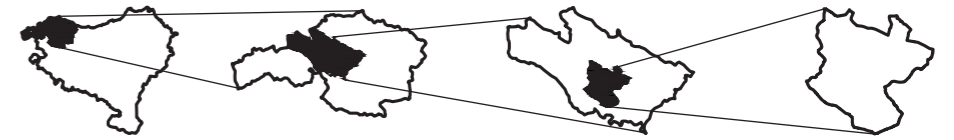
Azkenik eraikinari estalki berri bat eskaintzen saio atzeratuak dituen azken solai-ruetan. Honen geometria eta materialitatea alde batetik eraikin berari erantzut-ten diote hutsarteen erritmo eta boluetria jarraituz, eta bestetik inguruko eraiki-nek dauzkaten estalkiekin integratzeko.

**(K) KOKAPENA**

K01. KOKAPEN GEOGRAFIKOA

K01. KOKAPENA HIRIAN

K02. INGURU GERTUA



KOKAPENA: Bilbo, Bizkaia

ORUBEA: Arenal kalea, 4

Bilboko alde zaharrean kokatzen da eraikina, hiriaren zentroan hain zuzen ere, Arenal kalearen laugarren zenbakian. Hirian oso espazio esanguratsua betetzen duela esan daiteke, izan ere alde zaharren "fatxada"-ren konposizioaren parte da beste hainbat eraikinekin batera eta Diego Lopez de Haro Kale Nagusiaren amaieran kokatzen da Nafarroa kalea eta Areatza zubiaren ondoren.

Alde zaharraren eraikin altuenetarikoa da B+8 solairuekin alboan dituen eraikinekin batera eta eremu oso esanguratsuan kokatzen da hirian garrantzi handia duten bestelako eraikin eta espazioez inguratua: Arriaga antzokia, Arenal, San Nikolas eliza edota alde zaharraren barruan aurkitzen den Plaza Berria besteak beste.



## **(A) ANALISIA**

### HIRI MAILAKO ANALISIA

- A01. HISTORIA
- A02. BIRGAITUTAKO EREMUAK
- A03. ERAIKIN BERRIAK
- A04. ERAIKIN BIRGAITUAK

### ALDE ZAHARRAREN ANALISIA

- A05. HISTORIA
- A06. ERAIKIN ESANGURATSUAK
- A07. MUGIKORTASUNA
- A08. ESPAZIOEN AZTERKETA

### INGURUA

- A09. ERAIKINAREN INGURUA
- A10. INGURUKO ERAIKINAK

### ERAIKINAREN AZTERKETA

- A11. HISTORIA. KRONOLOGIA
- A12. HISTORIA. ARGAZKIAK
- A13. - 14. LORTUTAKO PLANOAK
- A15. GAUR EGUNGO EGOERA. ARGAZKIAK
- A12. GAUR EGUNGO EGOERA. DESKRIBAPENA



## 01. HISTORIA

Bilboko hiria, **hiri bildu** baten moduan hasi zen eta Nerbioi ibaiaren alboan garatzen hasi zen, Kantauri itsasoarekin kontaktu zuzena zuela. Hiriaren hirigintza **garapena** beraz, zuzenean honen **kokapen geografikoarekin** lotuta egon zen.

Hasiera batean **itsas komertzioa** nabarmentzen da Bilbon, bere kokapena, baina 1850. urtean **iraultza industrial**a heltzean Bilboko hiria hiri industrial batean bilakatu zen. Garai honetatik aurrera hiri osoaren aktibitate ekonomiko gehiena **siderurgia eta ontzigintzan** zentratu zen.

Industria gunea, itsasadarraren eskuin aldean zentratzen zen batez ere, gaur egungo Abandoibarra izango, hau sektore langilea izango zen, ezker aldekoa berriz Deusto aldea hain zuzen, sektore kapitalistak izango zuten.

1975. urteko **krisi industrialak**, hau guztia aldatu zuen eta **ondorio larriak** ekarri zituen hiriarentzat. Biztanleriaren %30 baino gehiago langabezia egonda, **aktibitate formula berriak** bilatu behar izan zituen.

Bilbo, hiri guztiz industrial bat izatetik, **kultura eta zerbitzuetan** murgiltzen den hiri bat izatera pasa zen eta gaur egun **hirigintza birgaitetan** ematen ari den adibideri honenatarikoa da.



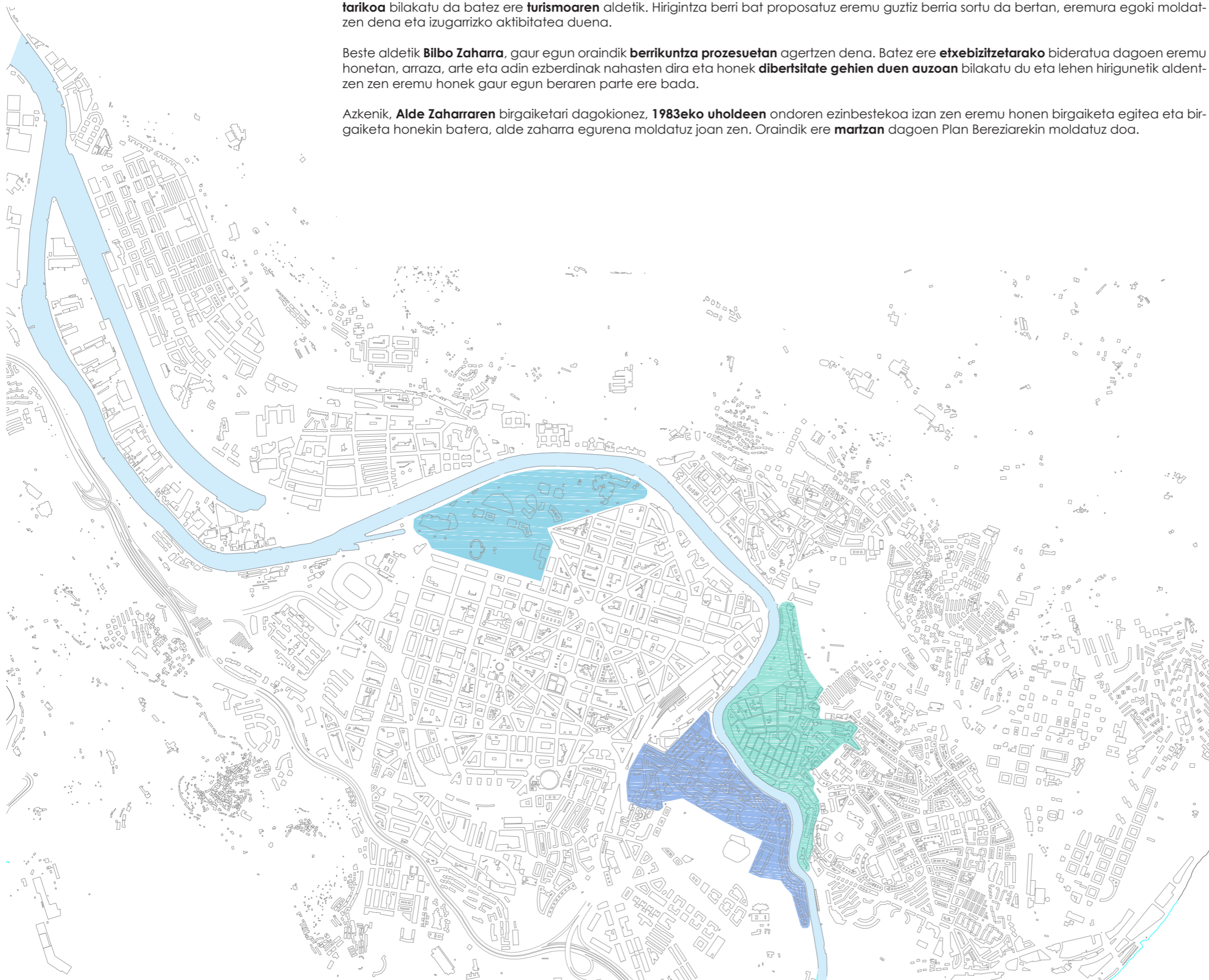
## 02. BIRGAIUTAKO EREMUAK

Hiriaren **aldaketa** posible egiteko, batez ere **hiru gune** hauek landuak izan dira. Hirurak itsasadarraren ertzean, eta honegatik mugatuak daudela, bakoitza modu ezberdin batean garatua izan da.

Alde batetik **Abandoibarrako** gunea, **guztiz moldatua** izan da. Lehen eremu **guztiz industrialia** zena, gaur egun hiriaren **puntu garrantzitsuenetarikoa** bilakatu da batez ere **turismoaren** aldetik. Hirigintza berri bat proposatuz eremu guztiz berria sortu da bertan, eremura egoki moldatzen dena eta izugarrizko aktibitatea duena.

Beste aldetik **Bilbo Zaharra**, gaur egun oraindik **berrikuntza prozesuetan** agertzen dena. Batez ere **etxebizitzetarako** bideratua dagoen eremu honetan, arraza, arte eta adin ezberdinak nahasten dira eta honek **dibertsitate gehien duen azuloan** bilakatu du eta lehen hirigunetik aldentzen zen eremu honek gaur egun beraren parte ere bada.

Azkenik, **Alde Zaharraren** birgaitetari dagokionez, **1983eko uholdeen** ondoren ezinbestekoa izan zen eremu honen birgaiteta egitea eta birgaiteta honekin batera, alde zaharra egurena moldatuz joan zen. Oraindik ere **martzan** dagoen Plan Bereziarekin moldatuz doa.



1. ABANDOIBARRA



2. BILBO ZAHARRA



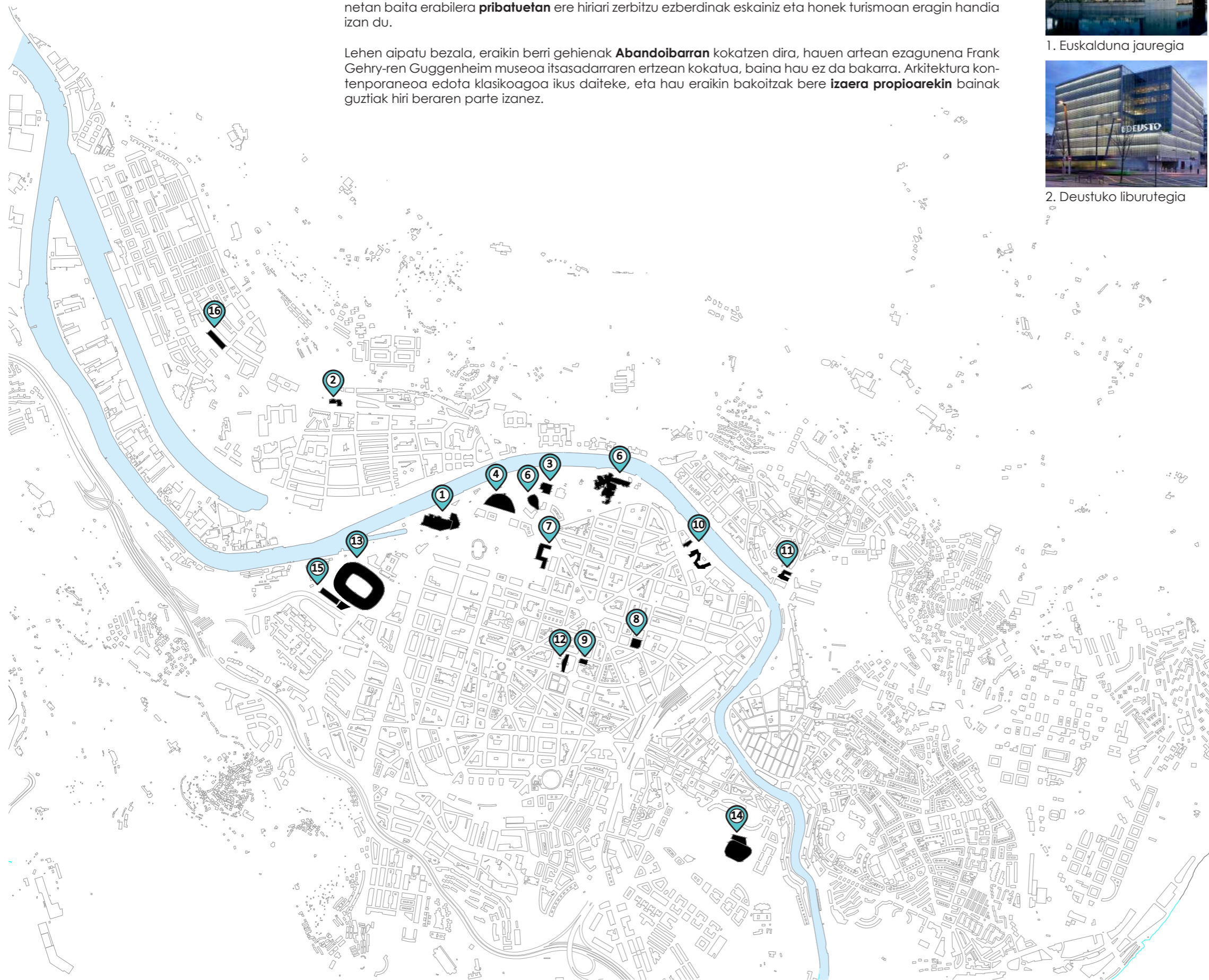
3. ALDE ZAHARRA

### 03. ERAIKIN BERRIAK

Hala ere, aldaketa ez da bakarrik eraikin zaharrak birgaituz lortu, **oin berriko** eraikin asko agertu dira birgaituekin batera.

Azken urteotan, hiriak **arkitektura kontemporaneoan** asko inbertitu izan du bai erabilera **publikoko** eraikinetan baita erabilera **privatuetan** ere hiriarri zerbitzu ezberdinak eskainiz eta honek turismoan eragin handia izan du.

Lehen aipatu bezala, eraikin berri gehienak **Abandoibarran** kokatzen dira, hauen artean ezagunena Frank Gehry-ren Guggenheim museoa itsasadarraren ertzean kokatua, baina hau ez da bakarra. Arkitektura kontemporaneo edota klasikoagoa ikus daiteke, eta hau eraikin bakoitzak bere **izaera propioarekin** bainak guztiak hiri beraren parte izanez.



1. Euskalduna jauregia



3. Bizkaia aretoa EHU



10. Iszaki atea



2. Deustuko liburutegia



4. Zubiarte zentro komertziala



11. San Agustin eraikina



5. Iberdrola dorrea



12. Bizkaia Plaza eraikina



6. Guggenheim museoa



13. San Mames berria



7. Arte ederretako museoa



14. Bilbao Arena Pabiloia



8. Foru liburutegia



15. Ingeniaritza eraikina



9. Osakidetza egoitza



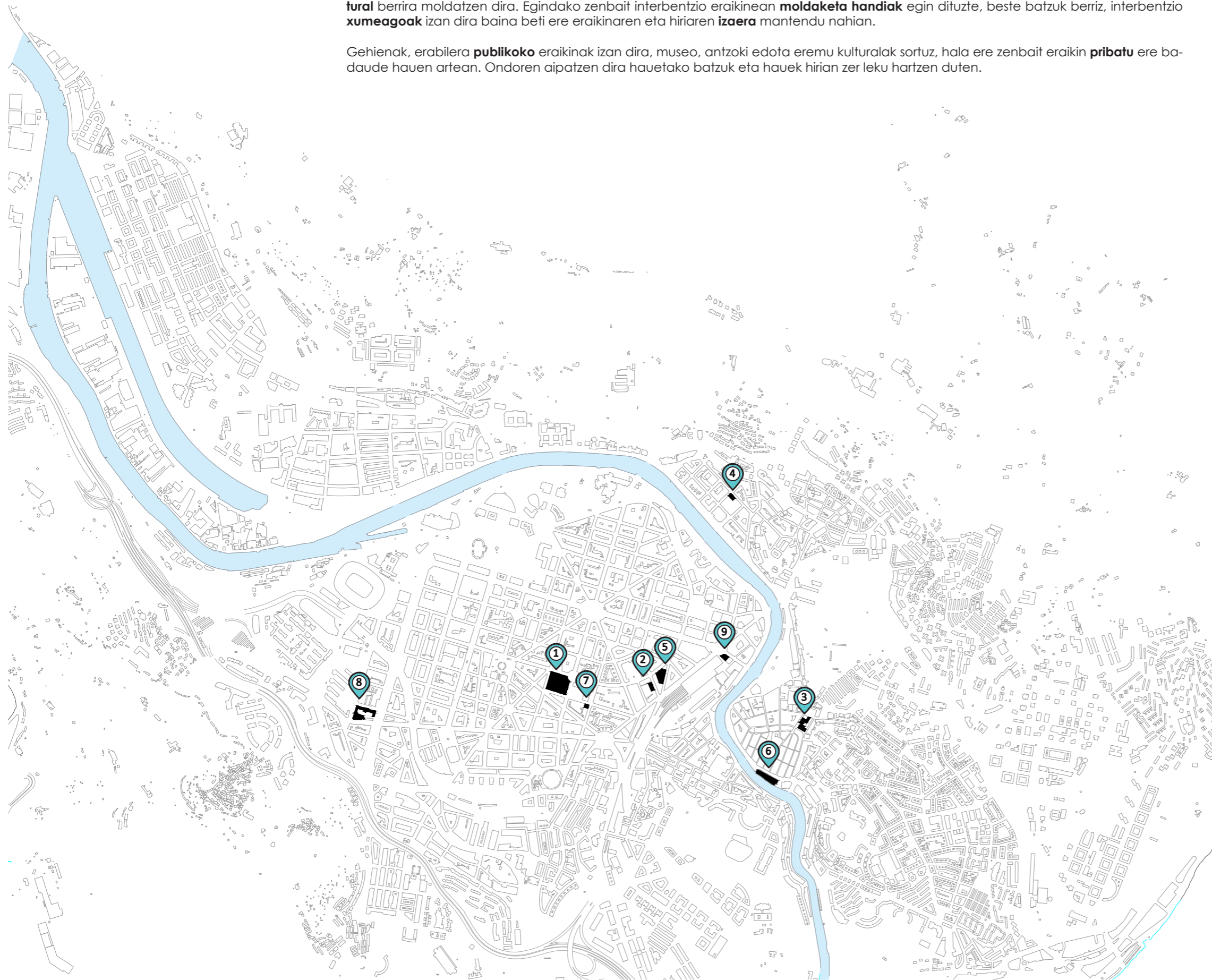
16. Musika kontserbatorioa

#### 04. ERAIKIN BIRGAIUAK

Hiri mailako aldaketa handi honekin batera, eskala txikiago batean garatutako beste hainbat aldaketa eman izan dira ere. Bilbo osoan sakabanatuak dauden eraikin garaikide asko **gaur egunera moldatuak** izan dira.

Eraikin hauek hiri berri honen parte ere badira nahiz eta kasu askotan haien **erabilera aldatu**, izan ere hiriak gaur egun daukan **izaera kultural** berrira moldatzen dira. Egindako zenbait interbentzio eraikinean **moldaketa handiak** egin dituzte, beste batzuk berriz, interbentzio **xumeagoak** izan dira baina beti ere eraikinaren eta hiria **izaera** mantendu nahian.

Gehienak, erabilera **publikoko** eraikinak izan dira, museo, antzoki edota eremu kulturalak sortuz, hala ere zenbait eraikin **privatu** ere badaude hauen artean. Ondoren aipatzen dira hauetako batzuk eta hauek hirian zer leku hartzen duten.



1. Alhondiga Bilbao



6. Ribera merkatua



2. Campos Elíseos antzokia



7. Naturgas egoitza berria



3. Arkeologi museoa



8. Basurto distrito zentroa



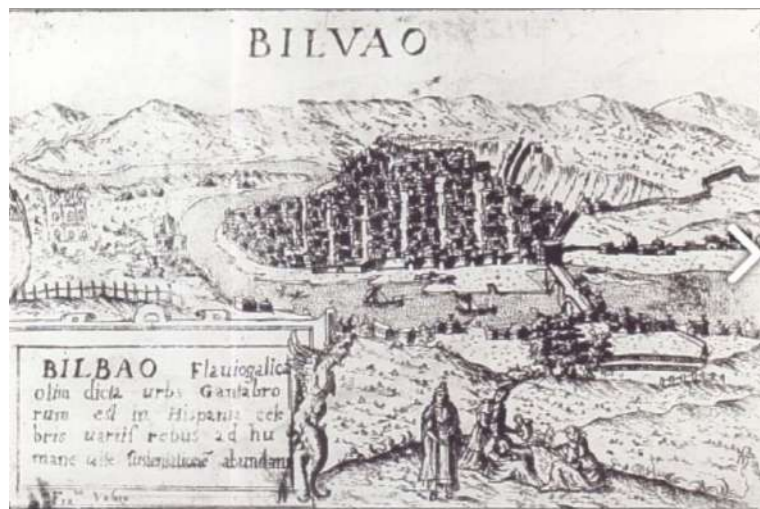
4. Castañoseko merkatu zaharra



9. Terminus eraikina



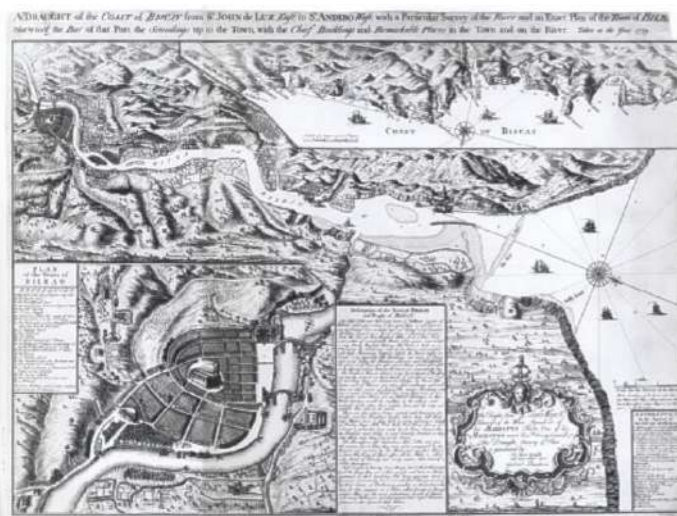
5. Bilboko kasino handia



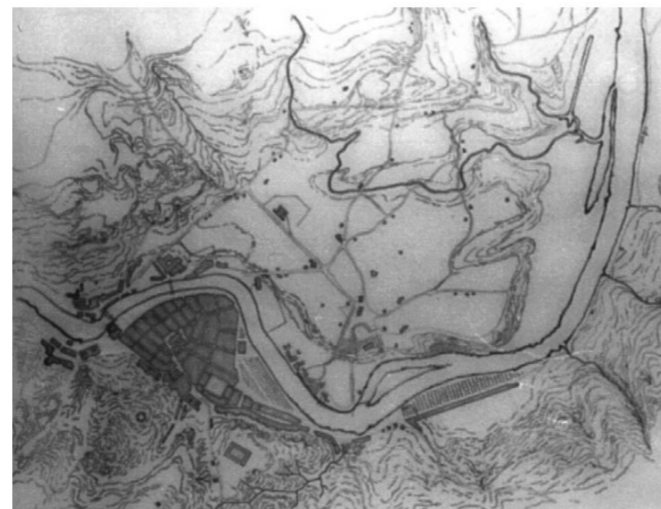
Bilbo 1545



Bilbo Erdi Aroan



Bilbo 1739



Bilbo 1800 inguruan

## 01. HISTORIA

1300 urtean Diego Lopez de Harok, XI. mendeko Bizkaiko jauna zenak, **hiribildua fundatu** zuen itsasadarraren eskuineko aldean Begoñako elizpeari kendutako lurraldearen gainean. Aukeratutako gunek zenbait onura aurkezten zituen: Ibaizabal ibaitik hegoalderantz kokatzen den tokia da non mareabehera egonda alde batetik bestera ibiliz pasa zezaketen eta mareagora egonda berriz ontzien pasoa bermatzen zuen.

1310 urtean, Maria Diaz de Harok, pribilegio gutun bat eman zion Bilboko hiriguneari, Gaztelako itsas komertziantek guztiek **bertatik pasa** beharko ziren, horrela, Bilbok itsas **komertzioaren kontrol handia** lortu zuen Nerbioitik Kantaurira arte.

Garai honetan, izaera ezberdinetako **bi biztalaria** nukleo agertzen ziren gune honen inguruan, bata ezkerreko bazterrean "**Bilbao la vieja**" izenarekin ezaguna, **meatzari** gunea izango dena, burdina eta bestelako metalak lantzen duena, eta bestea **Alde Zaharra non mekataritza** nagusitu egingo den.

Alde zaharra, **harresiz inguratua** egongo da ia 1500 urtera arte eta hiru kale paralelok osatuko dute, Somera, Artekale eta Tenderia kaleak hain zuzen.

XV. mendean, **hirigintza zabalkuntzarako** planak garatzen hasi ziren eta beste lau kale paralelo sortu ziren itsasadarrera perpendikular egongo direnak, Belostikale, Carniceria Vieja, Barrenkale eta Barrenkale Barrena eta gaur egunera arte heldu den izendapenari hasiera eman zitzaion, Zazpi Kaleak.

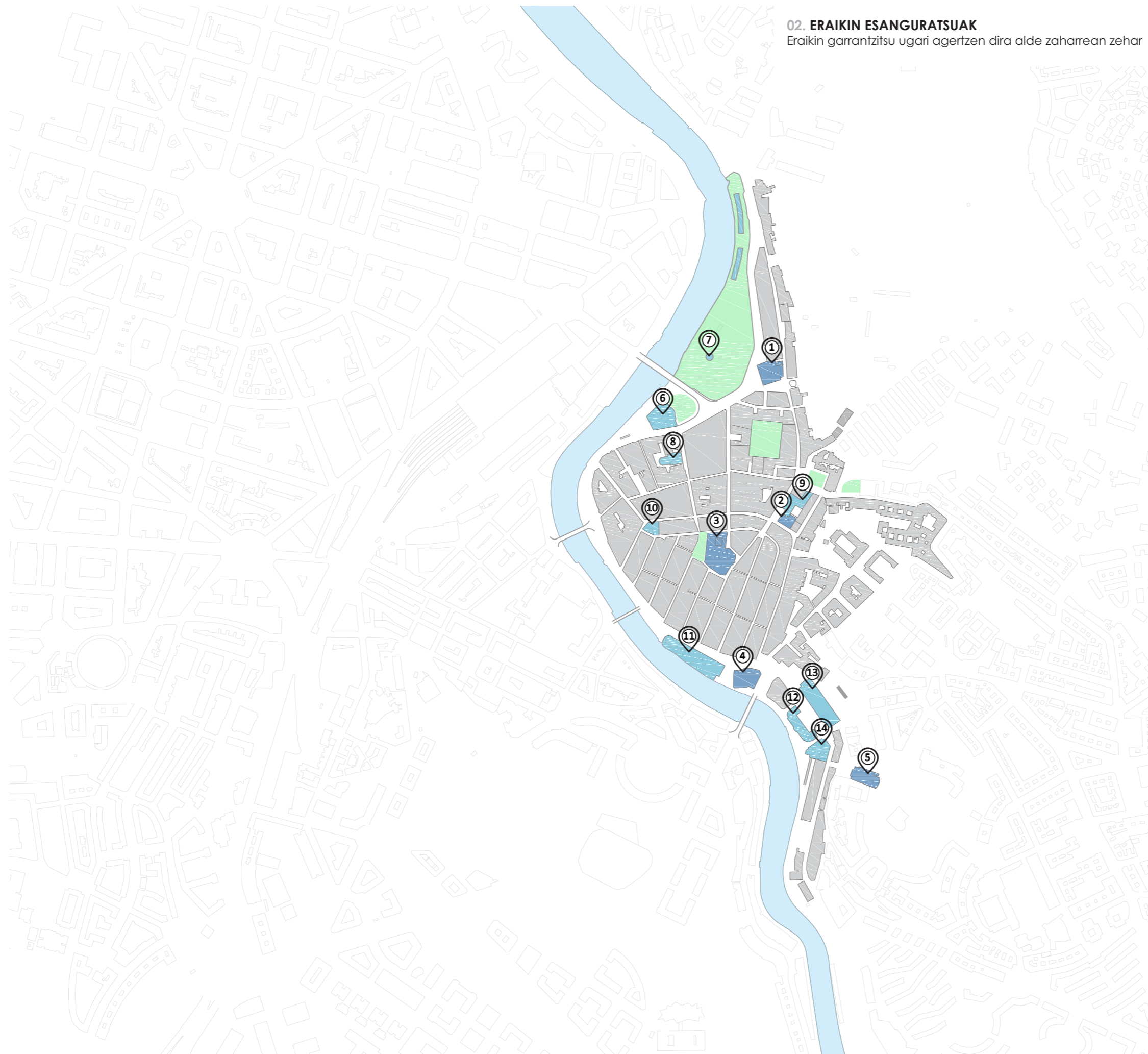
1511an, Gaztelako Juana I-ak kontsulatu izaera eskaintzen dio Bilbori eta Espainiako **portu garrantzitsuenetako** batean bilakatzen da. Ondoren, 1602 urtean Bizkaiko **hiriburu** bilakatu zen.

1979tik Alde Zaharra osatzen duten **zazpi kaleak oinezkoentzat** dira eta nahiz eta bere erabilera printzipala etxebizitzetarako izan, komertzioak, tabernak eta jate-txeak agertzen dira batez ere behe solairuetan gehienbat.

Gaur egun hiriarentzat **gune oso garrantzitsu** batean bilakatu da, hiri zentroaren parean kokatuta, aktibitate askoren eszenatokia da.

## 02. ERAIKIN ESANGURATSUAK

Eraikin garrantzitsu ugari agertzen dira alde zaharrean zehar



1. San Nikolas eliza



2. Joan Santuen eliza



3. Donejakue katedrala



4. San Anton eliza



5. Enkarnazioaren eliza



6. Arriaga antzokia



7. Arenaleko kioskoa



8. Udal liburutegia



9. Arkeologi museoa



10. Yohn Jauregia



11. Riberako merkatua



12. Garcia Rivero ikastola



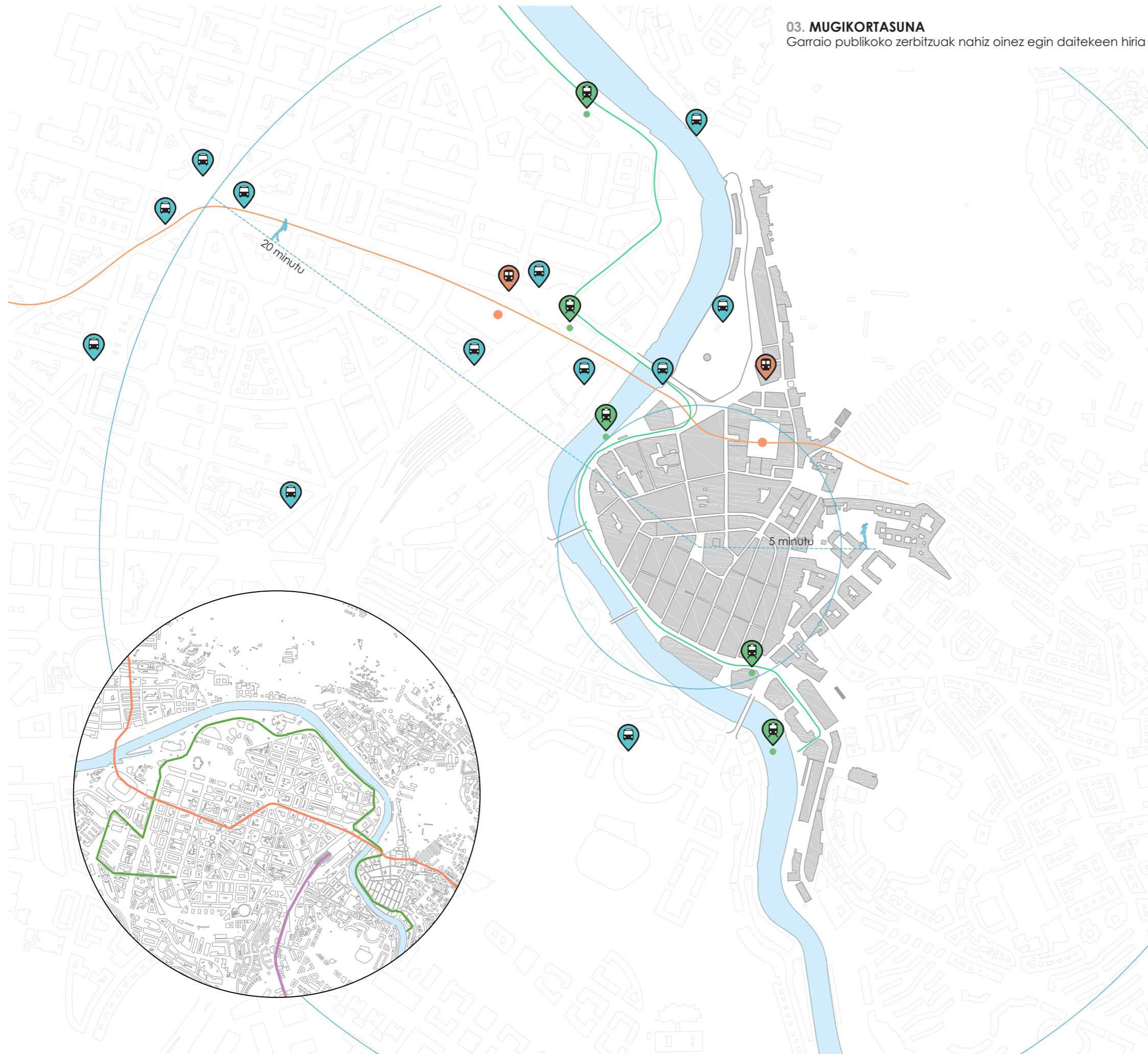
13. Emilio Campuzano institutua



14. Atxuriko geltokia

### 03. MUGIKORTASUNA

Garraio publikoko zerbitzuak nahiz oinez egin daitekeen hiria



Hiri autobusak



Metroa



Tranbia

### 03. ESPAZIOEN AZTERKETA

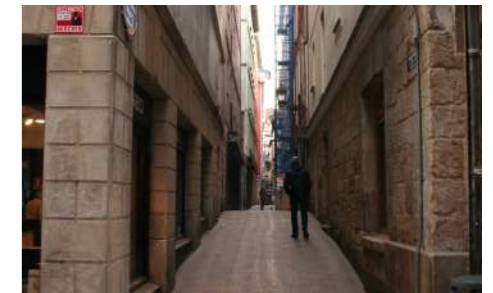
Kaleen izaera eta erabileraren arabera espazio ezberdinak sortzen dira eraikinen artean



Ibilgailuak errepidean (perimetroa)



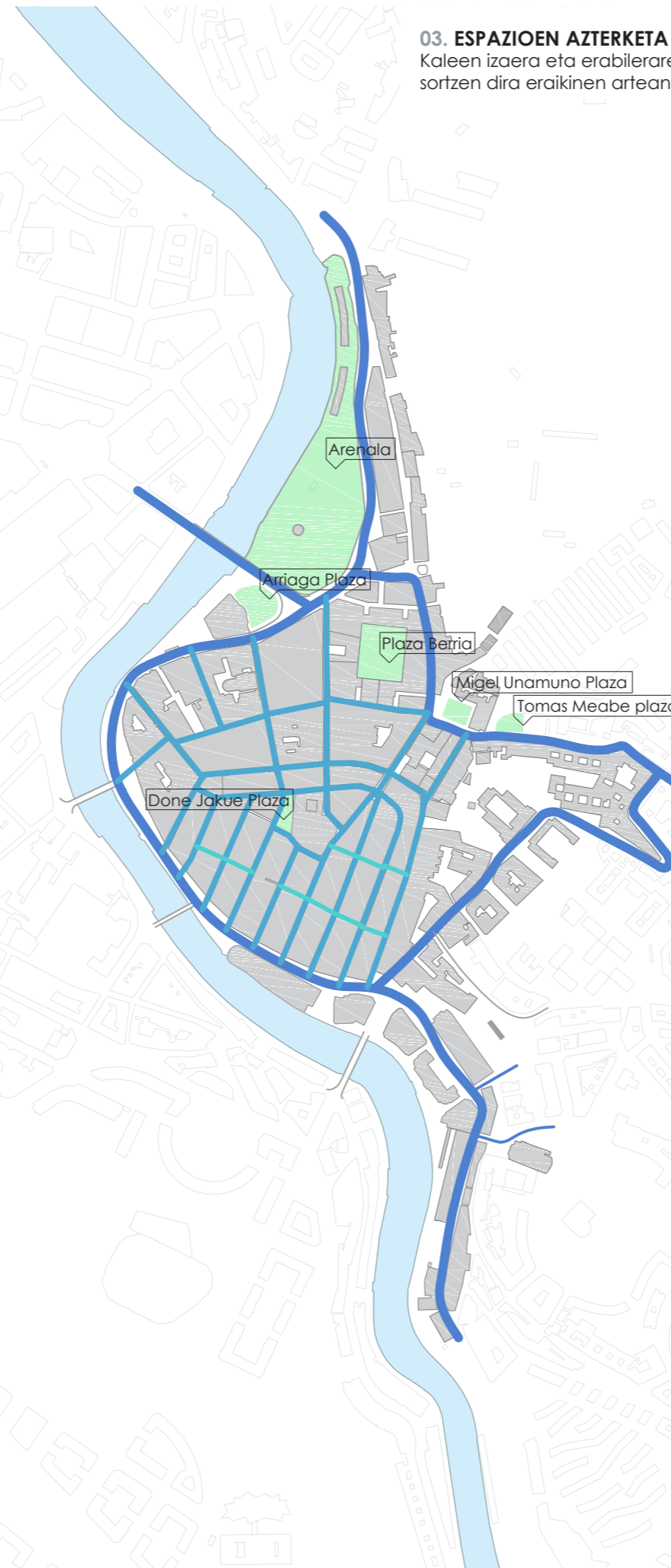
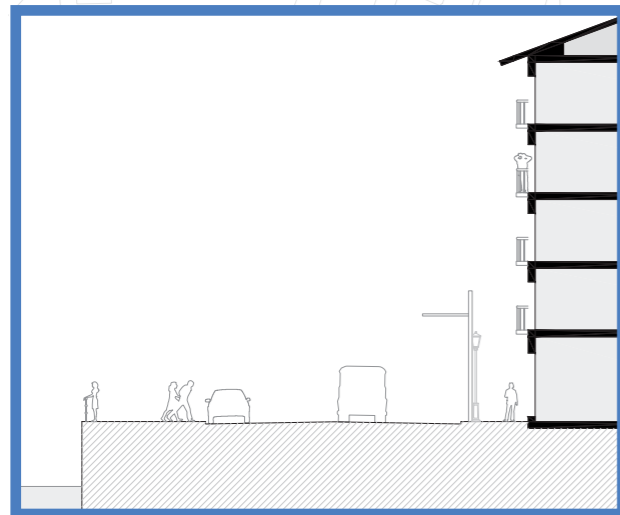
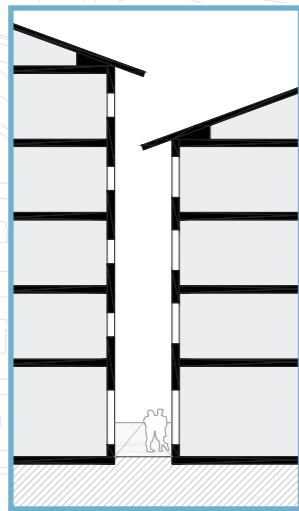
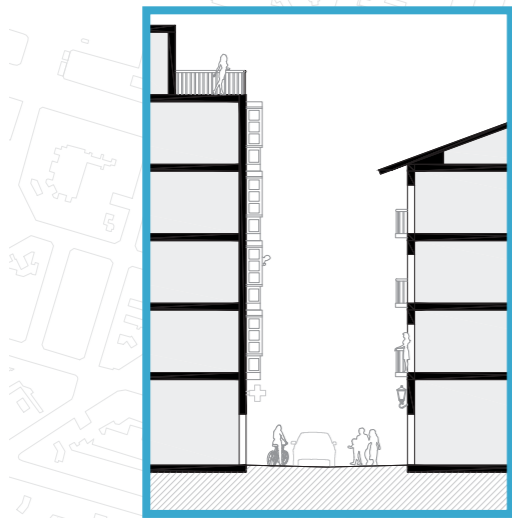
Oinezkoak eta ibilgailuak, kale zabalagoak

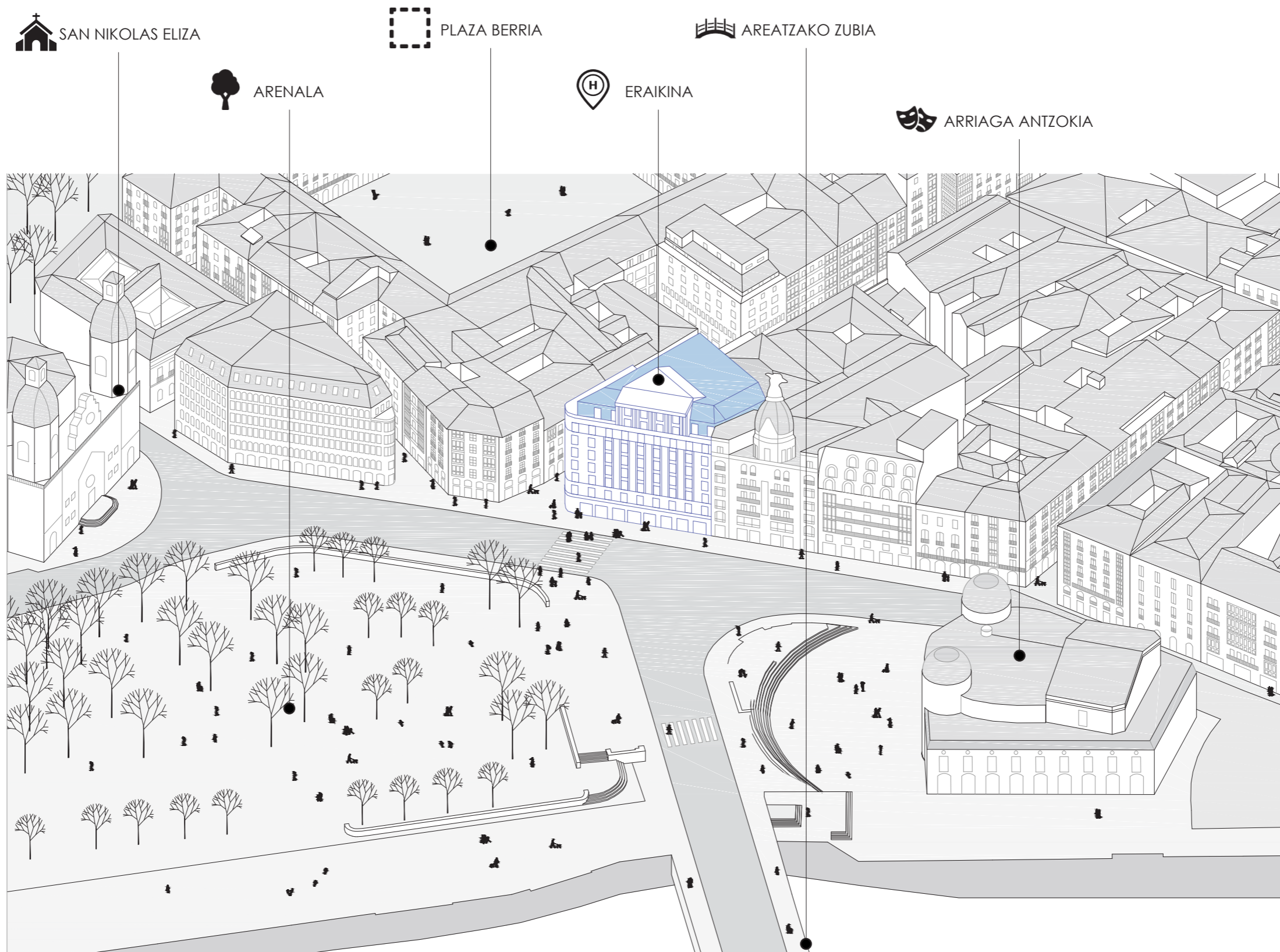


Oinezkoentzako kale estuagoak

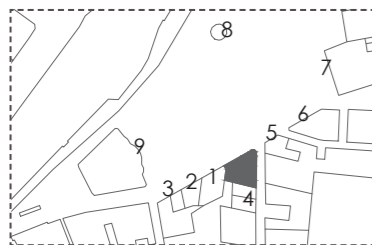


Plaza eta espazio irekiak









1. Lehen "La union y el Fenix" eraikina  
Etxebizitzak eta bulegoak  
Arenal kalea 3. zenbakia  
BS+6+ estalki  
1927-28 eraikia  
Arkitektoa, Tomás Bilbao



2. Bulego eraikina  
Arenal kalea 2. zenbakia  
BS+7



3. Etxebizitza eraikinak  
Arenal kalea 1. zenbakia  
BS+4



4. Etxebizitza eraikinak  
Korreto kalea 6. zenbakia BS+3  
Korreto kalea 4. zenbakia BS+5



5. Bilbao Arenal hotela  
Foru kalea 2. zenbakia  
BS+5



6. "Surne" enpresako eraikina  
BS+6  
1975-84 eraikia  
Arkitektoak, Sans estudioa



7. San Nikolas eliza  
1743-1756 eraikia  
Barrokoa - planta zentrala  
Arkitektoak, Ignacio Ibero eta Julio Sara-  
cibar



8. Arenaleko kioskoa  
Arenal pasealekua  
1928 eraikia  
Arkitektoa, Pedro Ispizua



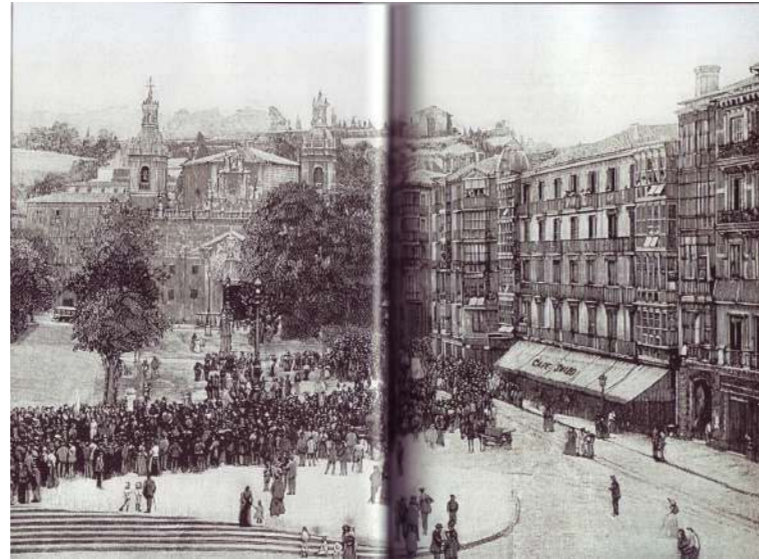
9. Arriaga antzokia  
Arriaga Plaza 1. zenbakia  
1885 - 1890 eraikia  
Neobarroko eklektikoa  
Arkitektoa, Joaquin de Rucoba

Arenal 4 eraikinak, eraikia izan zenetik (ez da aurkitu eraikuntza proiektuaren daturik ez datarik) **hainbat era-bilera** barne hartu izan ditu urteetan zehar.

Datatua dagoen lehenengo interbentzioa kontuan izanda, **jatorriz etxebizitzak** zirela suposatu egin da. Honen ondoren hala ere beste **hainbat interbentzio** jaso ditu bere fatxada eta barnea erabat moldatu izan dutenak.

Etxebizitzak izan eta gero, **hotel erabilera** izatera pasa zen, eta hau izan da bere **erabilerarik famatuena**, *Hotel Almirante*-aren eskutik (1949). Gainera hau izan zen bere **aldaketarik esanguratsuena** eta garaiko **fatxada** da gaur egunera arte iritzi egin zaiguna (modifikazio txiki batzuekin batera).

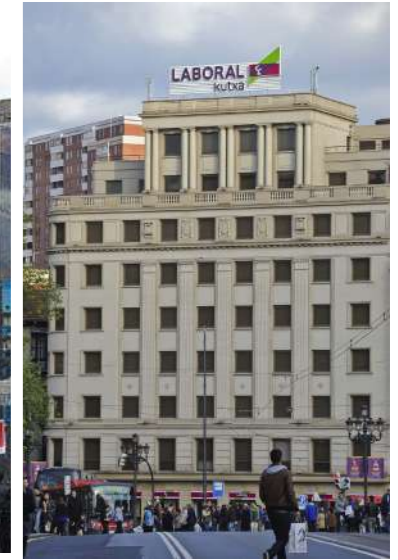
Honen ondoren, 1977. urtean erabilera berriro ere aldatu zen eta **banku baten ofizinak** izatera pasa zen. Azkenengo urte hauetan nahiz eta bankuen izenak aldatu, erabilera mantendu egin da **gaur egunera arte**, orain bere **urte gorenak berreskuratu** nahian hotel erabilera bueltatu egingo baita.



Arkitektoa: Alfredo Acebal Gordon  
"La Casa del Suizo"  
1910



Arkitektoa: Rafael Fontan Saenz  
Hotel Almirante  
1950



Ipar kutxa -  
Laboral Kutxa  
2013





Fondo: La Gaceta del Norte (Bilboko artxiboa) 0301\_003088\_F-000087-004-001  
1978 Garaipenaren zubia, Arenal



Fondo: La Gaceta del Norte (Bilboko artxiboa) 0301\_002639\_F-000086-001-002  
1981 Arenaleko plaza eta San Nikolas eliza



Fondo: La Gaceta del Norte (Bilboko artxiboa) 0301\_002638\_F-000086-001-002  
1981 Fueros 2 eta Korreo 1 kaleen arteko eraikinaren eraiketaren prestaketa



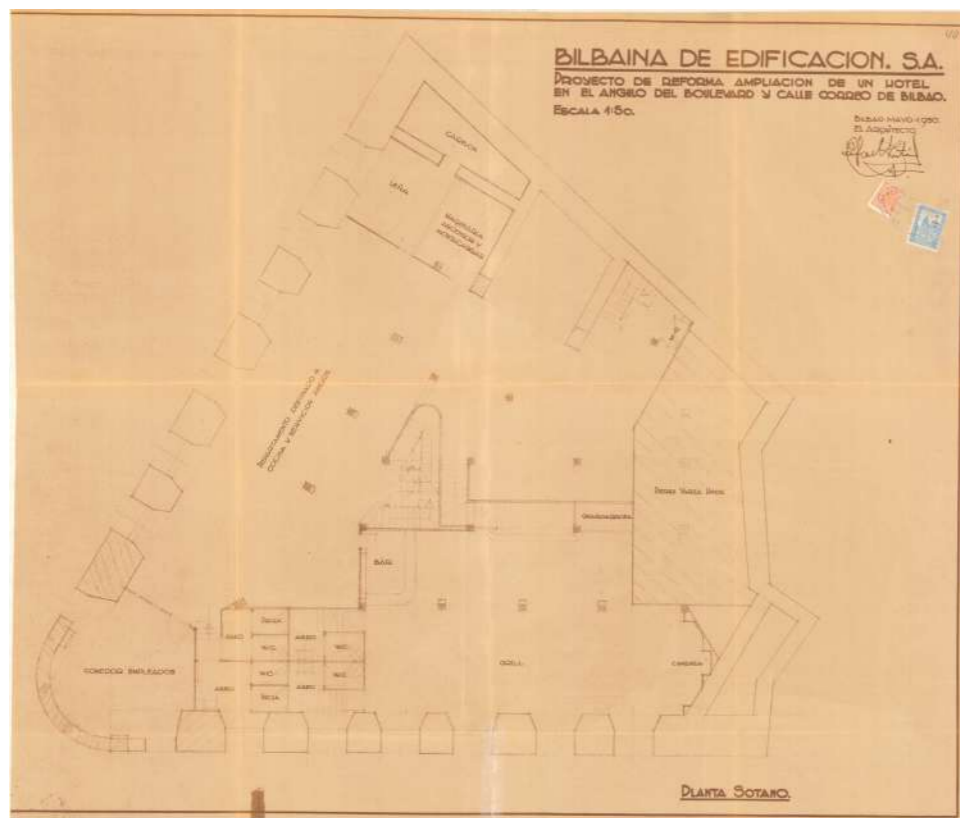
Fondo: La Gaceta del Norte (Bilboko artxiboa) 0301\_002641\_F-000086-001-002  
1981 Arenaleko plaza



Fondo: Bilboko udala (Bilboko artxiboa) 01\_008930\_F-000116-001  
1956 Arenal, Expte. 57-1-16, nº archivo 1957-14.



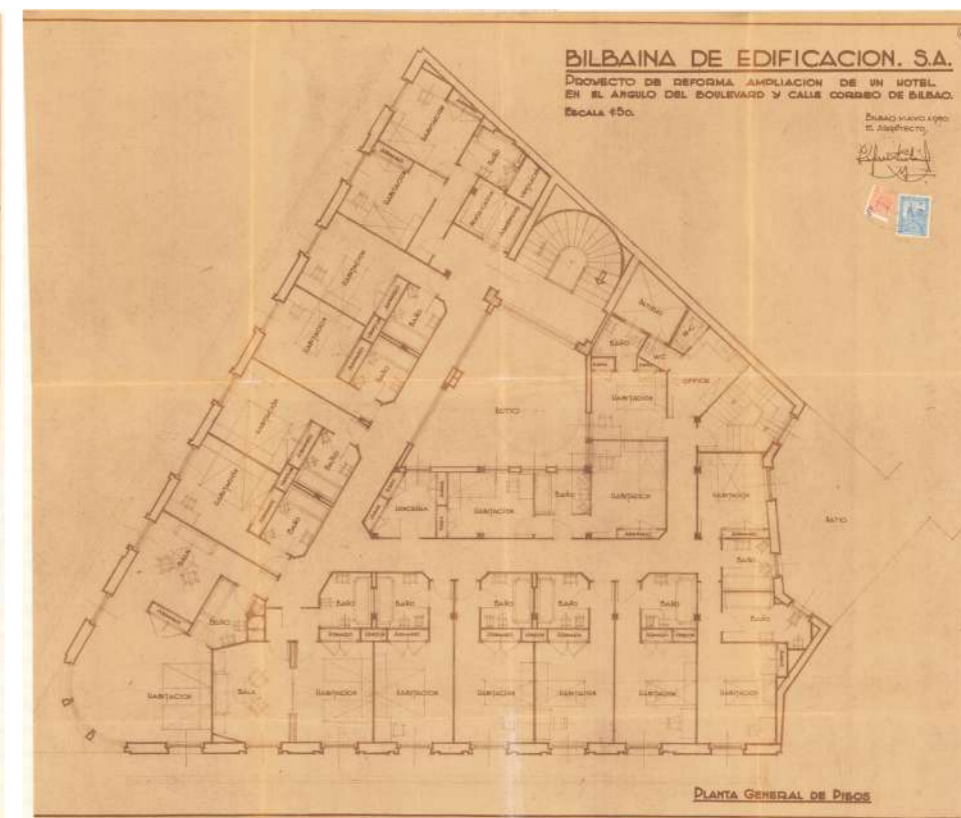
Fondo: (Bilboko artxiboa)  
Almirante hotela 1950



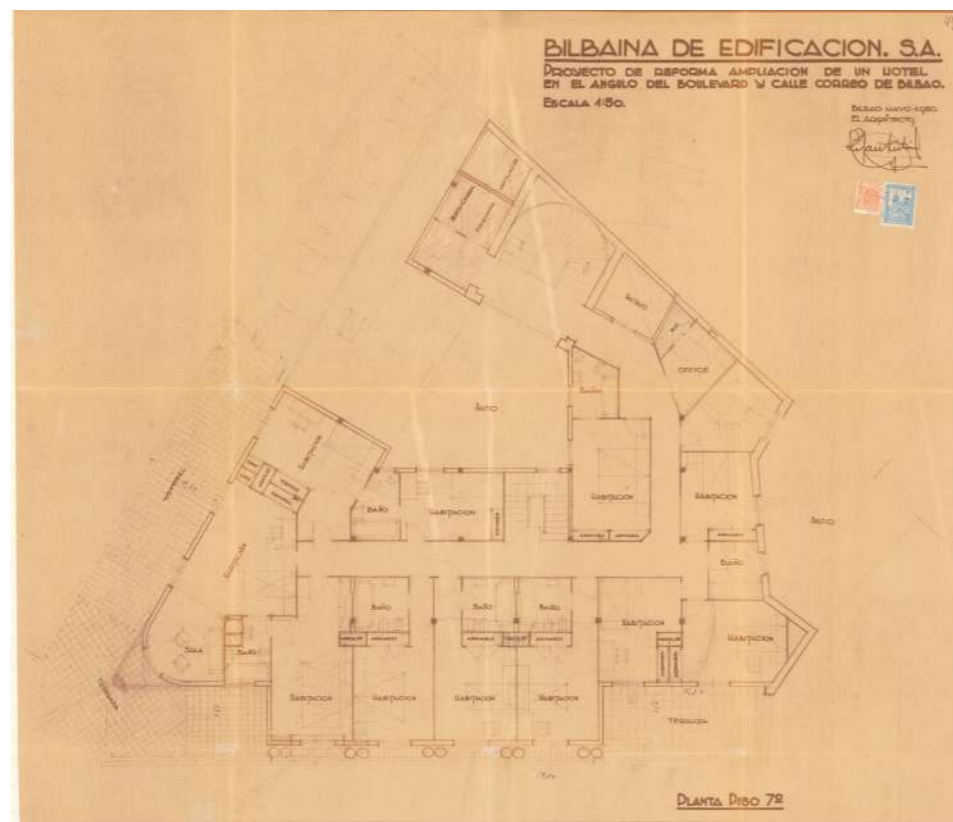
SOTO PLANTA  
"Bilboko udal artxiboa, 1950"



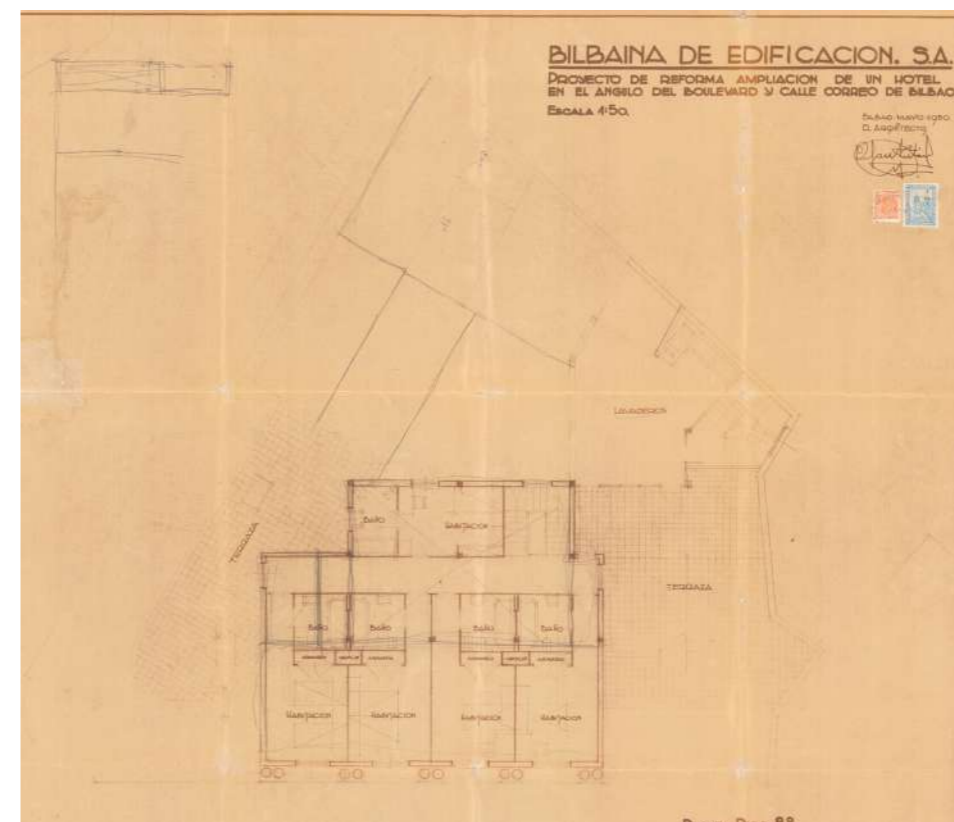
BEHE PLANTA  
"Bilboko udal artxiboa, 1950"



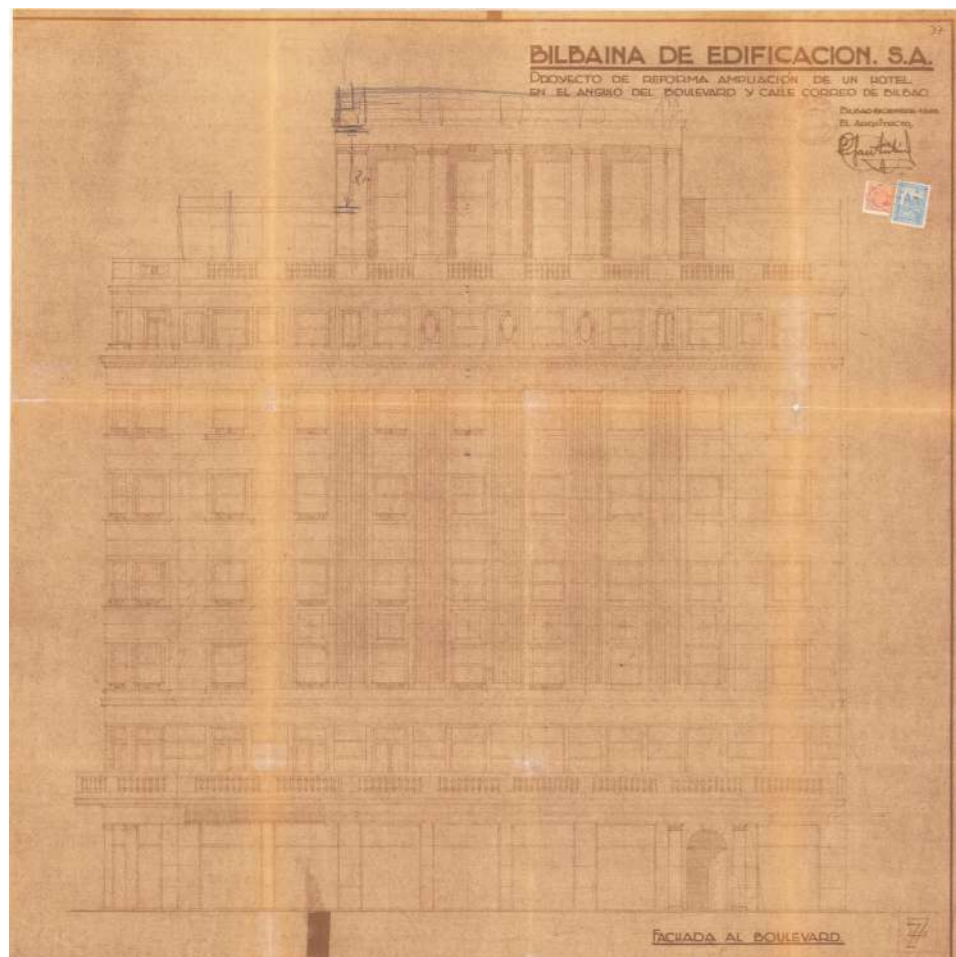
PLANTA OROKORRA (1, 2, 3, 4, 5, 6 solairuak)  
"Bilboko udal artxiboa, 1950"



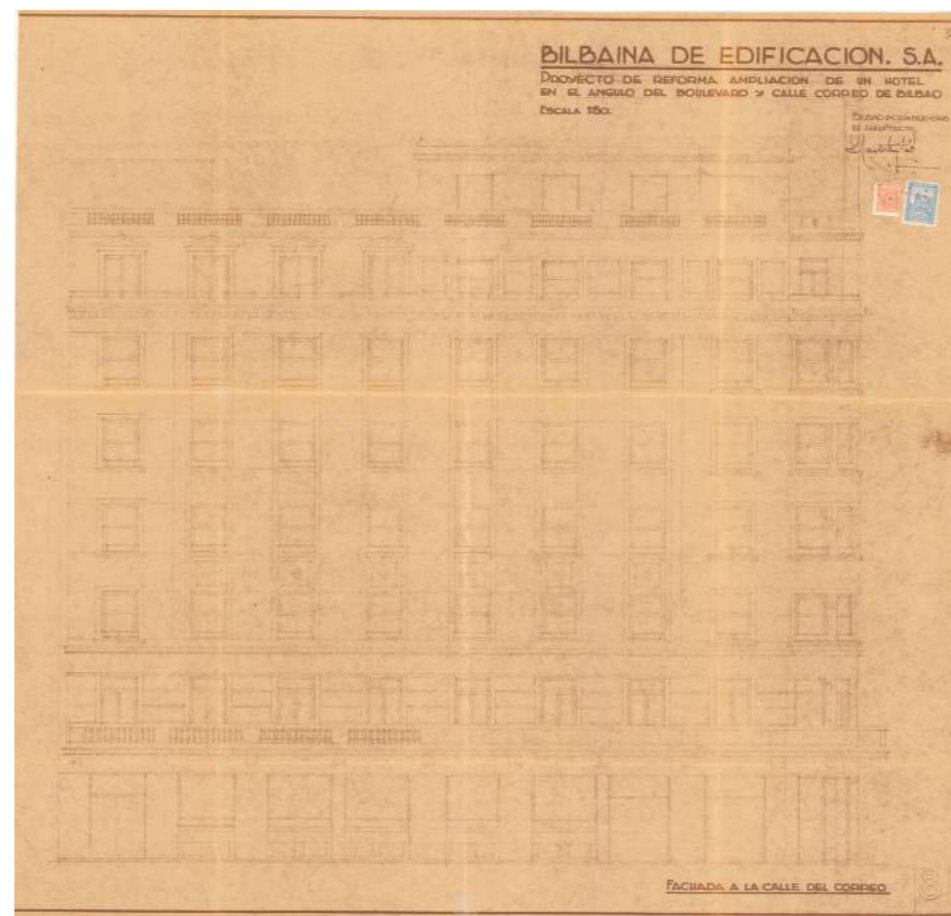
7 SOLAIRUKO PLANTA  
"Bilboko udal artxiboa, 1950"



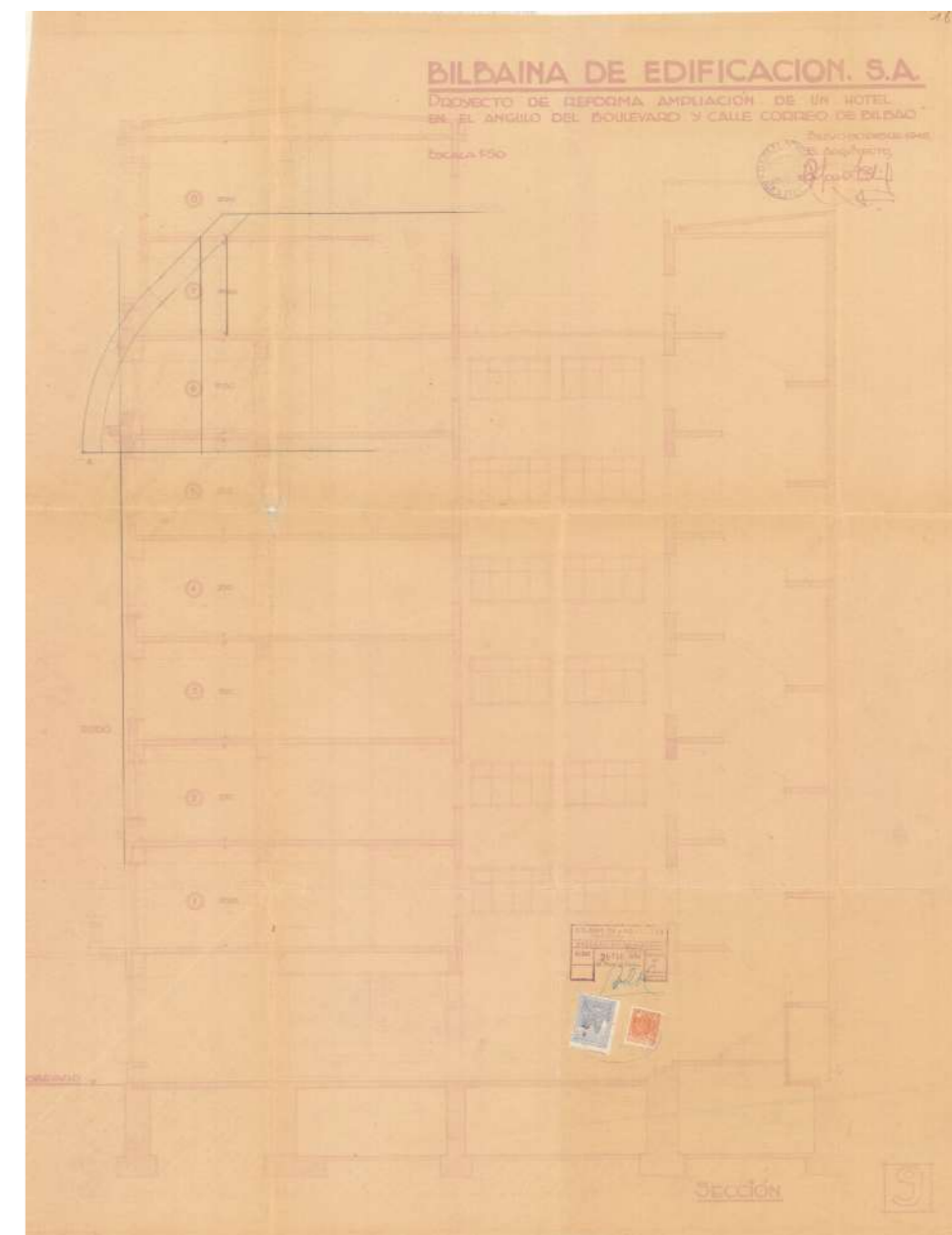
8 SOLAIRUKO PLANTA  
"Bilboko udal artxiboa, 1950"



FATXADA ARENAL KALERA  
 "Bilboko udal artxiboa, 1950"



FATXADA KORREO KALERA  
 "Bilboko udal artxiboa, 1950"



EBAKETA  
 "Bilboko udal artxiboa, 1950"



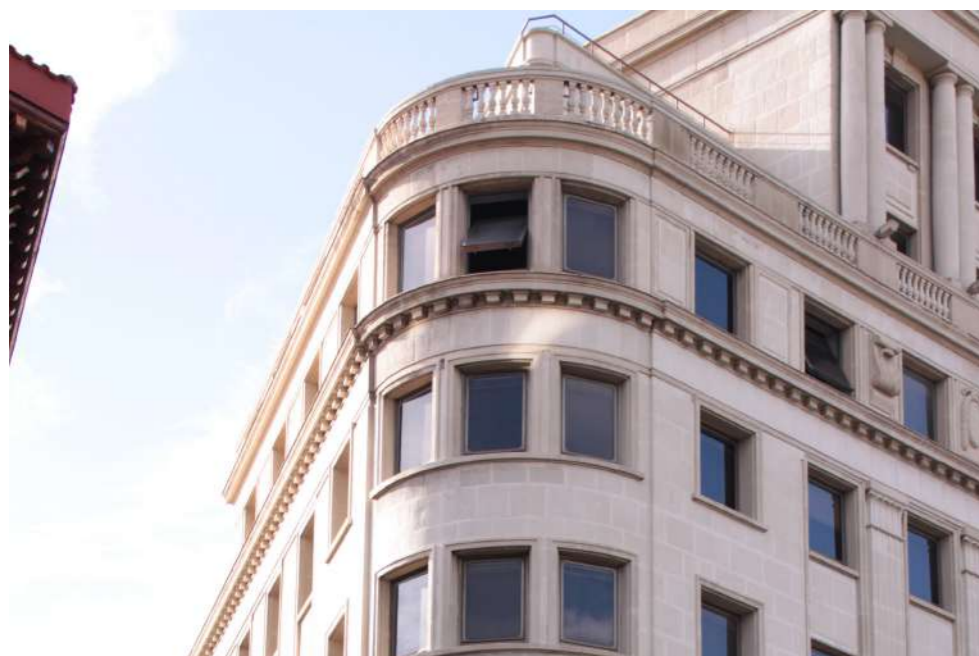
Arenalek fatxada printzipala



Ariaga plazatik fatxada printzipaleko bista



San Nikolas elizatik bista



Goi aldeko erdialdeko detaiea



7 solairuko hornamentu detaieak



Behe solairua

## ERAIKINAREN ARKITEKTURA

Eraikina, **hamar solairuetan** banatzen diren **3.800m<sup>2</sup> baino gehiago** dauzka (sotoa barne) eta **triangelu formako** plantan oinarritzen da. Bi fatxada aurkezten ditu, nagusiena Arriaga kalera ematen du, espazio zabal batera non alboko fatxadekin batera **alde zaharraren mugetako** bat osatzen duen; bestea Korreo kalera, hau jada alde zaharra osatzen duten kale estuetan sartzen da. Mehelinean duen fatxada beste bi eraikinekin egiten du muga, hauetako bat Arriaga kalera eta bestea Korreo kalera eraikinaren fatxadak jarraituz.

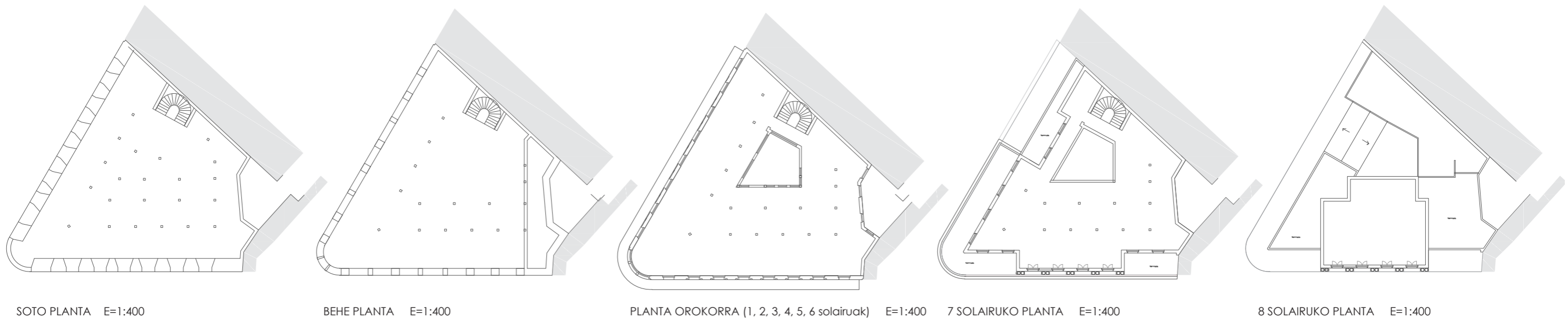
**Estilo klasikoan** oinarritzen da batez ere gaur egungo fatxada eta ornamentua ageri du zenbait tokietan. Guztiz **erregularra** da eta **orden** bat jarraitzen du bi fatxadetan, hala ere nahiz eta haien artean antzeko itxura izan, ez dira guztiz berdinak. Hutsarten eritimoa batetik bestera aldatu egiten da, eta Korreo kalera ematen duen fatxada **"bigarren mailako" fatxada** moduan kontsidera daiteke bestearekin konparatua izan ere honek dekorazio gutxiago erakusten du izan ere honek kale estu batera ematen du.

## ERAIKINAREN ALDAKETAK

**Modifikazioak** jasan izan ditu urteetan zehar izan dituen **erabileren arabera**, bai egituran baita kanpoko forman ere. 1859-60 urtetik (lehengo datuak lortu direnetik) gaur egunera fatxadak **aldaketa handiak** jasan ditu hala ere gaur egun daukan itxura, Bilboko hiriarentzat **oso esanguratsua** da 1950. urtetik morfologia berdina izan duelako.

1977an **ofizinak** izatera pasa zenean, **barnealde guztia aldatu** egin zen ofizina espazio irekia jartzeko eta barne **patioa itxi** eta estali egin zen planta zabalago bat izateko. Estalkian ere **bolumen berriak** jarri ziren geometriarekin bat ez zetozenak (hauak instalakuntza berrientzako espazioa zirela suposatuta egin da).

Ondoren beste modifikazio txiki batzuk egin direla ere ikusten da, erabileraren arabera moldatuz.



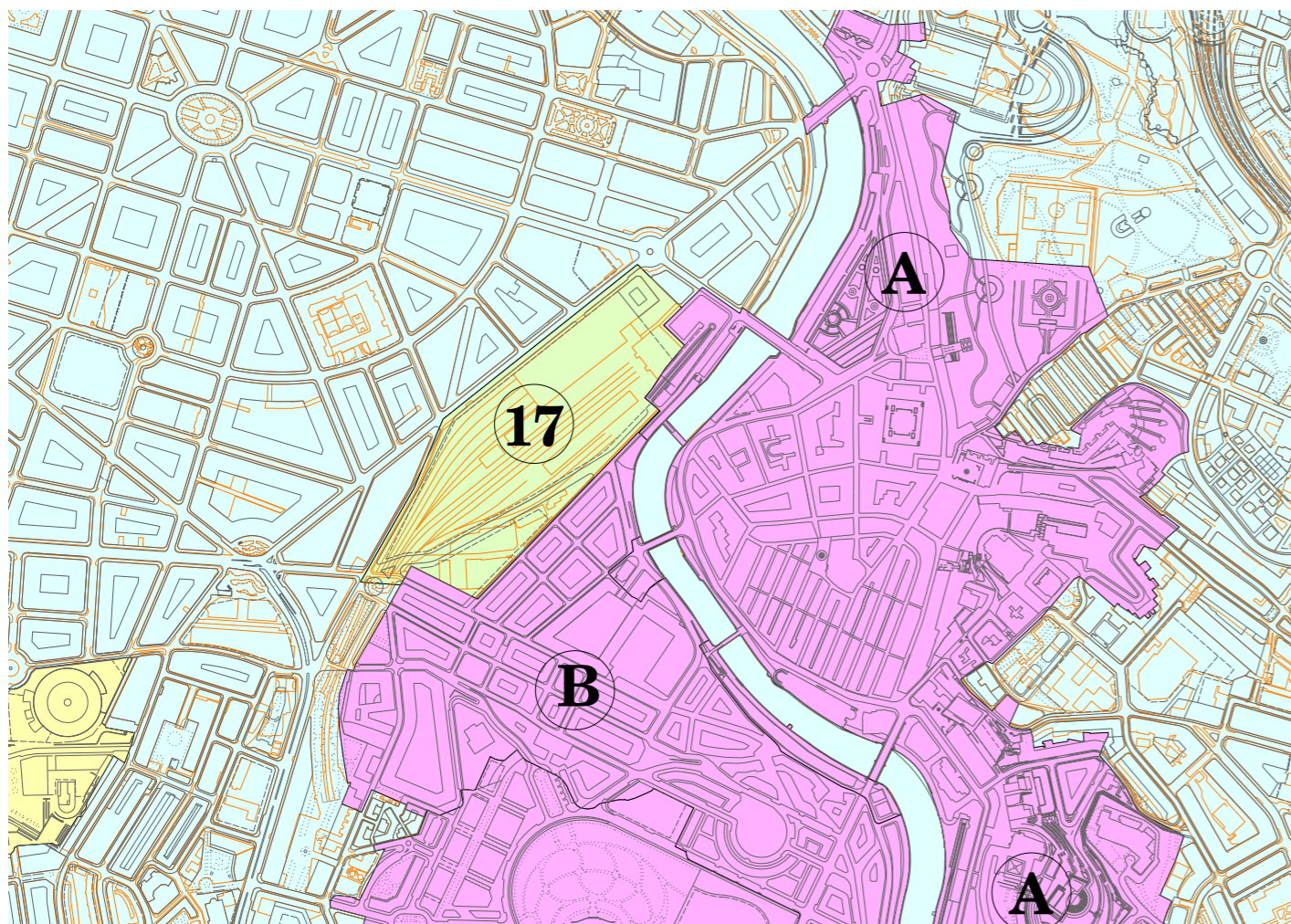
**(LEG) LEGEDIA**

HIRIGINTZA

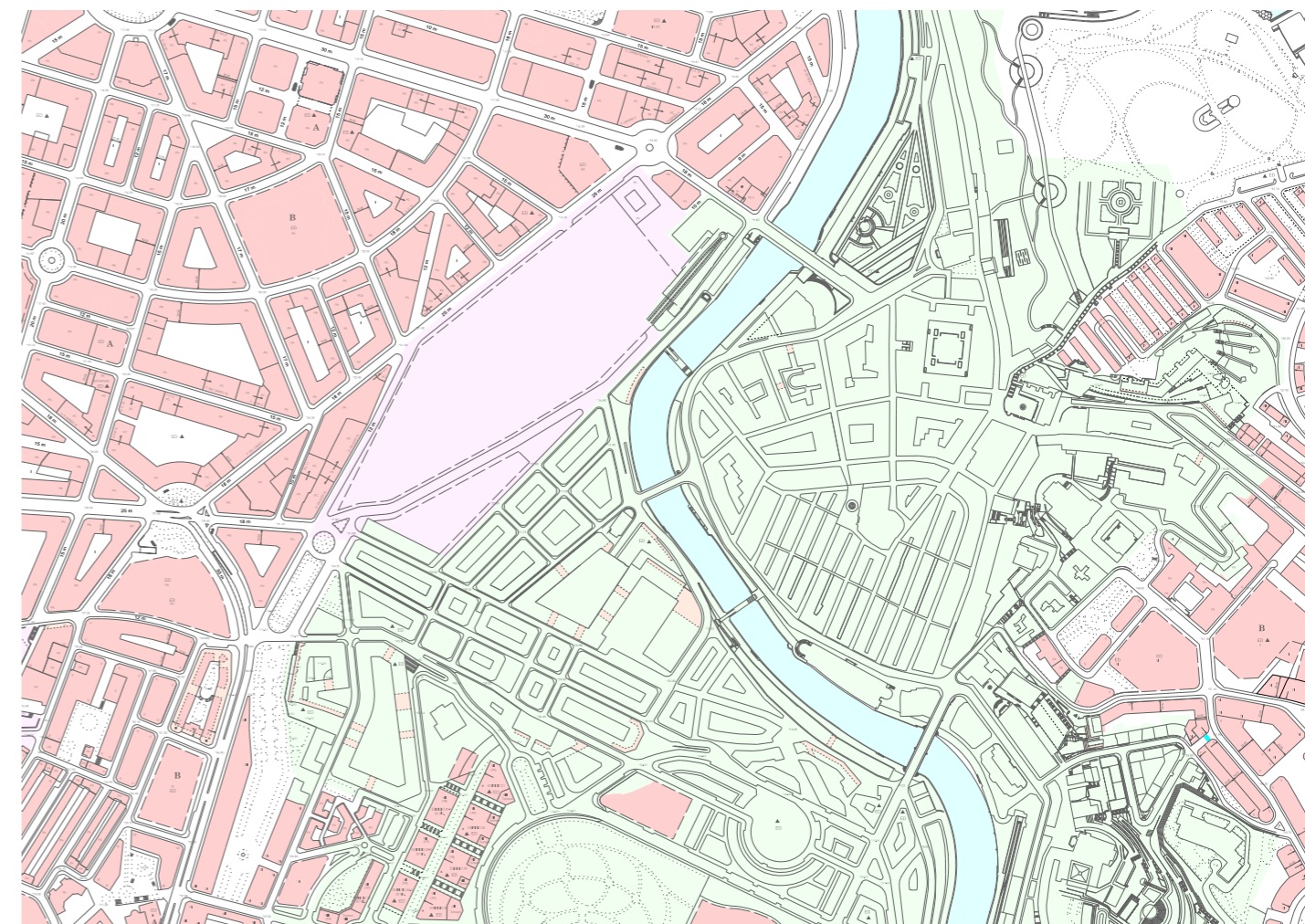
LEG01. PLAN OROKORRA  
LEG02. PER Alde Zaharra

LEG03. HOTELAK





- Hiri lurzoria
- Erantsitako plangintzaren eremuak
- A- P.E.R. Casco Viejo
- B- P.E.R.R.I. Bilbao la Vieja
- C- P.P. Zorrozgoiti
- D- P.P. Mina del Morro
- Gerorako antolaketa-aldearen mugapena hiri lurzorian
- Sistema orokorrak
- 17- Estacion de Abando
- Lurzoru urbanizagarri egitarautugabea
- Lurzoru urbanizagarri egitarautugabea
- Lur urbanizaezina
- Gerorako antolaketa-aldearen mugapena lur urbanizaezinean
- lur urbanizaezinean



- Ibaia
- Erantsitako plangintzaren eremua
- Gerorako-antolaketa eremua

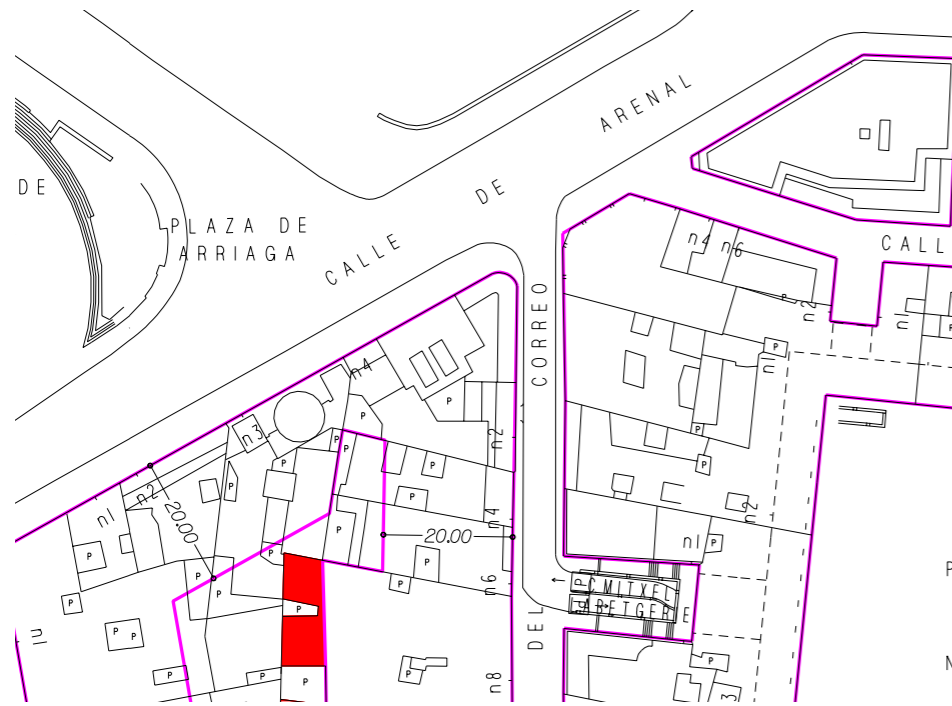
**HIRIGINTZA**

- Bilboko HAPO – Hiri Antolamendurako Plan Orokorra

Arenal kalea 4 eraikina  
 Lurzoruaren kasifikazioa: Hiri lurzoria  
 Lurzoruaren kalifikazioa: Alde zaharra

Bilboko HAPO-ak azaltzen duen moduan alde zaharrak erantsitako plangintza eremua da eta honen garapenerako PER, Alde Zaharraren Birgaitzerako Plan Berezia jarraitu beharko da ondoren azalduko den moduan.

## LERROKADURAK



- Lerrokadurak
- Sestrapeko eraikinak
- Arkupeak
- Nahitaezko eraispen partzelak erabileraren aldaketa edo etxebizitza kopuruaren gehipena suposatzen duten interbentzioetan

•PER – Plan Especial de Rehabilitación del Casco Viejo de Bilbao

## ERABILERA

PER-ean agertzen den moduan, Bilboko alde zaharrak orokorrean etxebizitzetarako erabilera dauka eta merkatu txikietarako salmentetarako lehentasuna duten gunek ere askotan ageri dira. Gehienetan behe solairuak komertziorako erabiltzen dira eta gainontzeko solairuak etxebizitzetarako.

Artículo 16º Usos sustentados en la edificación o instalación y usos libres de edificación.

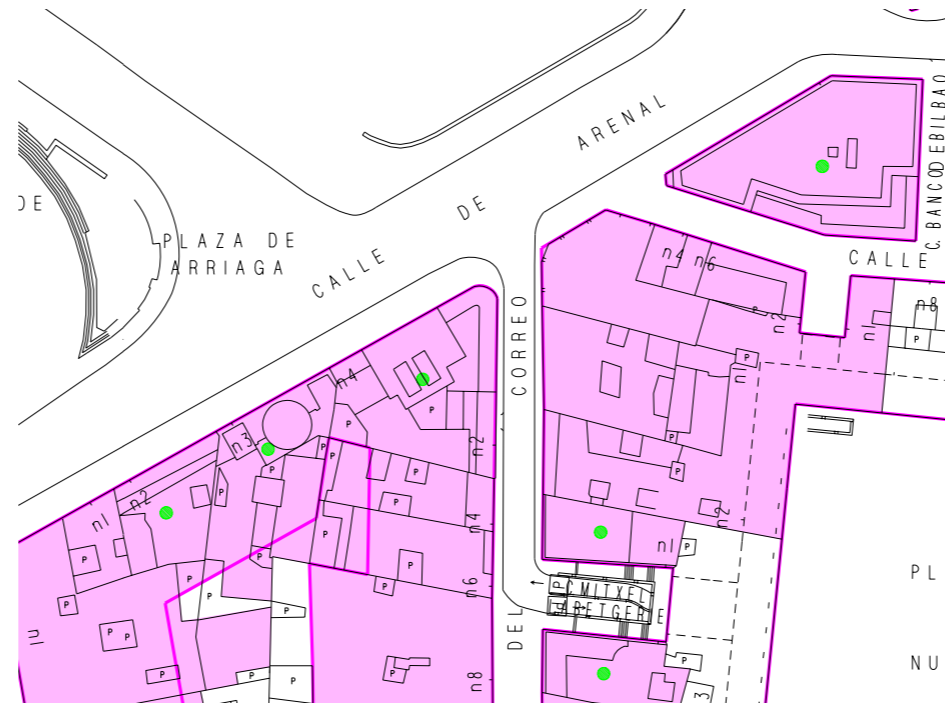
1. Los usos que podrán ubicarse en edificación o instalación, serán los siguientes:
  - Uso residencial (vivienda, apartahotel,...)
  - Uso hotelero.

Arenal kaleko 4. zenbakiko eraikinak, **etxebizitza erabilera** dauka, baina **bulegoetarako erabilera onartuarekin**, izan ere Laboral Kutxaren sedea da eraikina gaur egun.

HELBURUA: Hotel bat egiteko, **erabilera aldatu** beharko zen Plan Bereziaren modifikazioaren bitartez.

22. art. Hotel erabilera, 1. Mailakoa.

## ERABILERA



- Etxebizitza erabilera
- Solairu guztietan bulegoetarako onartzen diren eraikinak
- Merkatu txikizkako salmentetarako lehentasuna duten gunek
- Eskulangintzaren lantegi txikietarako lehentasuna

## ERDI MAILAKO BABESA

Kasu honetan, eraikinak **II erdi mailako eta tipologi babesa** dauka.

Art. 48. Mantentzeko elementuak

Bere **morfologia orokorra** mantentzeko ezinbesteko elementuak mantenduko dira eta materialen ezaugarriak bermatuko dira bere balore historiko eta tipologikoa mugatzeko.

Art. 49. Baimendutako interbentzioak

2. **Fatxaden zaharberritzea** bai kanpotik baita barrutik ere hauen **modifikazio partziala** onartzen delarik beti ere balore berezia duten elementuak errespetatuz.
3. Berrerabili ezin daitezkeen elementuen aldaketa baimentzen da
4. Iraingarriak kontsidera daitezkeen **elementuen kentzea** baimentzen da
5. Barne **distribuzioaren eraberritzea** baimentzen da gaur egungo erabilerara **moldatzeko** betiere erabilera berriek garbitasun eta osasun oinarriak betetzen dituztelarik.
8. **Instalakuntza berriak** sartzeari baimendua dago betiere gaur egungo araudia betetzen duelarik. Eraikinaren **altuera maximoa bermatua** egongo da.

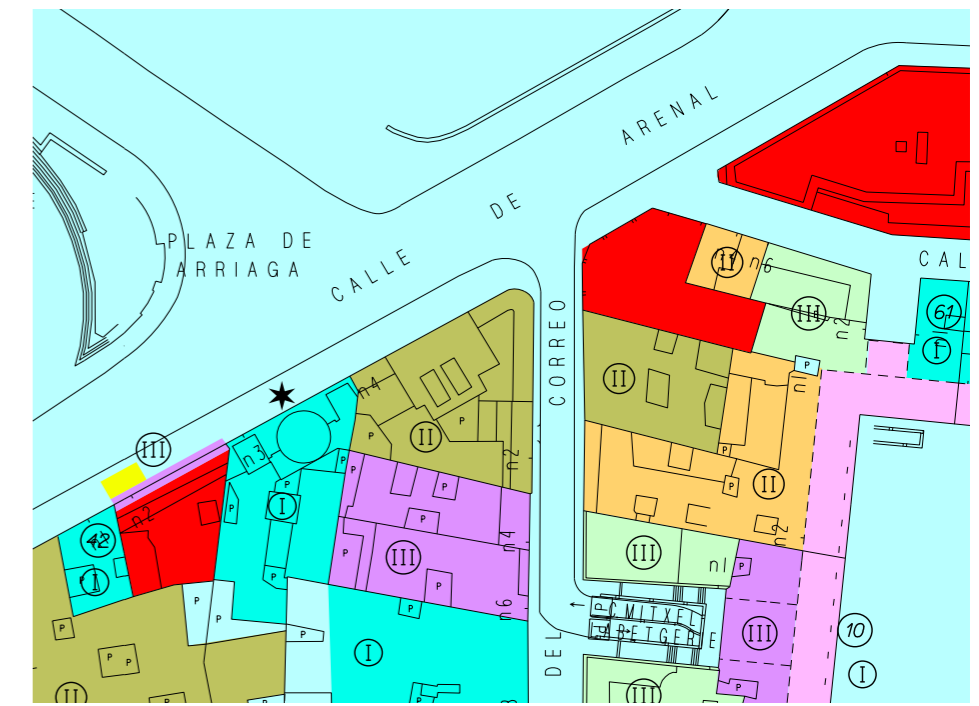
## OINARRIZKO ETA GIRO BABESA

Inguruko eraikinak (Korreo kalean) **oinarrizko giro babesa** izango dute, beraz ondorengoak bete beharko dituzte.

Art. 50. Mantentze elementuak

Eraikinaren **kanpo ezaugarriak mantendu** beharko dira hau da fatxada eta estalkiaren ezaugarriak. Estalkian modifikazioaren bat baleko, gaur egungo material berdinez (edo ezaugarri berdinekoak direnak) estaliko dira.

## BABES MAILAK ETA MONUMENTUAK



- Monumentutzat artutako eraikinak
- Berezi eta osoko babesa
- Osoko babesa
- Erdi eta tipologi babesa
- Tipologi babesa
- Oinarritzko eta giro babesa
- Osoko berregokipenetik kanpo dauden eraikinak
- Antolaketa diferentiatik kanpo dauden eraikinak
- Batera-gaitz diren eraikinak

Kasu honetan eraikinaren **erabilera aldatzeaz** gainera, honekin bat **interbentzio bat planteatzen** da Arenal kalea 4 eraikinean. Interbentzio honetan, erabilerarekin bat datozen moldaketan egingo dira eraikinean.

Alde batetik **barnealdea moldatu** egingo da erabilera berriari espazio egokiak proiektatzeko asmoarekin, beti ere fatxadak duen eritimoa eta forjatuen kokapena **errespetatuz** PER-an azaltzen den moduan. **Fatxada** ahal den elean **mantenduko** da, eta mantentzen diren elementuen **materialitatea bermatu** egingo da. Estalkian agertzen diren gerora eraikitako **bolumenak ordezkatu** egingo dira **azken solairuaren egokitzearen** planteamendurekin, betiere gaur egun duen **altuera bermatuz**.

Bi fatxada mehelinean izanda, hauen **lerrokatadura guztiz errespetatuko** da eraikinaren altuera osoan zehar. Korreo kalearen aldean, menelinean dagoen eraikinaren babesa aztertuz, honen altuera ezingo dela igo aurreikusten da.

Planteatutako interbentzioa gauzatzeko beharrezkoak diren **baimenak eskatuko** dira eta Plan Orokorren aldaketa aurreikusten da araudiak bere erabilera berri **moldatu** ahal izateko.

## 1. KOMUNIKAZIOAK

### 1.1. SARRERAK

SARRERAK	5	4	3	2	1
Sarrera ezberdina erabiltzaile eta zerbitzurako	x				
Sarrera printzipala estalia		x			

### 1.2. ATARIA

- Erabiltzaile guztiarentzako egokia izango den ataria egongo da, honi dagozkion beharrezko instalakuntza guztiak, harrera eta atezaintzarekin batera
- Atariaren azalera hotelaren edukierarekin proportzionala izango da

ATARIA	5	4	3	2	1
Arropazaintza	x				
Telefonoa	x				

### 1.3. IGOGAILUAK

IGOGAILUAK	5	4	3	2	1
Igogailu kopurua	2				
Montakarga kopurua	-				

### 1.4. KORRIDOREAK

- Zoruak material akustiko adsorbatzailez estalia egongo da.
- Korridore printzipalak izan beharko dituzten zabalera minimoak
- %15ean txikitu daitezke kasu berezietan.

KORRIDOREAK	5	4	3	2	1
Korridoreen zabalera	1,75	1,6	1,5	1,3	1,2

Korridore printzipalak 2,1m izango ditu, bestelako puntuetan pasorako zabalera minimoa 1m-koa izango da

### 1.5. ESKAILERAK

- Zerbitzuko eskailera suteentzako ere erabiliko dira beharrezkoak diren kondizioak betetzen badira

ESKAILERAK	5	4	3	2	1
Erabiltzaileentzako eskaileren zabalera	2				
Zerbitzu eskailera	-				
Suteentzako eskailera					

Eskailera printzipala eta zerbitzurako eskailera egongo dira. Bigarren honek suteentzako ere erabiliko da emergentzia kasuan.

## 2. ERABILTZAILEEN ESPAZIOAK

### 2.1. LOGELAK

- Logela guztiak zenbaki baten bitartez identifikatuko dira, identifikazio hau atean kokatuko da.
- Iluminazio eta aireztapen egokia izango dute kanpoaldera emango duena.
- Logela iluntzeko metodoen bat egongo da. [Leihoetan gortinak egongo dira.](#)
- Ateen altuera 2,03m-koa izango da eta minimo 90º-ko zabalera izango dute.
- Logela guztiak konfort maila egokia izango dute.
- [Gehienez ohe gehigarri bat egongo da.](#)
- [Edozein logeletan sehaskak instalatu ahalko dira](#)

- 4 eta 5 izarretako hoteletan suite junior egongo dira.
- 5 izarretako hoteletan %5 suite ak izango dira

### 2.2. LOGELEN KOMUNAK

- Gutxienez dutxa, konketa eta komuna egongo dira.
- Aireztapen egokia izango dute.

### 2.3. KOMUN KOMUNAK

- Espazio komunetan kokatuko dira.
- Irisgarritasun baldintza minimoak beteko dituzte.

### 2.4. JANGELA ETA EGONGELAK

- Egongela komunaren azalera minimoa 20m2-koa izango da eta jantokiarena 25m2-koa.

Solairu guztietan 32m2-ko egongelak egongo dira eta 65m2-ko jangela egongo da.

- Espazio komunak kanpoaldera aireztapena izango dute

JANGELA ETA EGONGELA	5	4	3	2	1
Egongela	Bai				
Kafetegi - taberna	Bai				
Azalera komuna	4				

## 3. ZERBITZUAK

### 3.1. SUKALDEA

SUKALDE OROKORRA	5	4	3	2	1
Sukaldea	Bai				
Hozkailu gela	Bai				
Janaritegia	Bai				
Biltegia	Bai				

### 3.2. EKIPAJEARENZAKO BILTEGIA

EKIPAJE BILTEGIA	5	4	3	2	1
Ekipaje zerbitzua	Bai				
Ekipajearentzako biltegia	Bai				

## 4. PERTSONALARENTZAKO ESPAZIOAK

- Gizon eta emakumeentzako aldagelak egongo dira, dutxa, takila eta eserlekuak.
- Komunak egongo dira
- Gaua pasa behar duen pertsonalarentzako logela egongo da.

Logela 4 pertsonentzako izango da eta gainontzeko pertsonalarentzako espazioekin batera aurkituko da eraikinaren sotoan.  
[Langileentzako jangela egongo da](#)

## 5. INSTALAKUNTZA ETA ZERBITZUAK

### 5.1. INSTALAKUNTZAK

- Unitate guztiak berokuntza eta aireztapen sistema independenteak izango dituzte.
- Logela guztietan telefono zerbitzua egongo da.
- Hotel guztiak WIFI zerbitzua egongo da.
- Ordenagailu komunak egongo dira solairu guztietan .

### 5.2. BARNE ZERBITZUAK

- Harrera 24h-ko zerbitzua eskainiko du.
- Garbiketa zerbitzua 24h-koa izango da.
- Konponketa zerbitzua 24h-koa izango da.
- Eguneroko garbiketa zerbitzua egongo da.

### 5.3. IRISGARRITASUNA

- Irisgarritasun baldintza minimoak beteko dira hote osoan legeak adierazten duen moduan.
- Logelen %2-a irisgarriak izan beharko dute
- Bi logela irisgarri egongo dira guztira (%2-a baino gehiago)

### 5.4. BESTE ZERBITZUAK

- Umeen zaintzarako zerbitzua eskainiko da hotelean bertan egongo den beste espazio pribatuan behe solairuan.

## **(PR) PROPOSAMENA**

### GAIAREN AUKERAKETA

- PR01. NEGOZIOETARAKO BIDAIK. UMEAK
- PR02. NEGOZIOETARAKO BIDAIEN DATUAK
- PR03. TURISMOA
- PR04. TURISMOAREN DATUAK
- PR05. GAIAREN JUSTIFIKAZIOA

### PR06. ERABILTZAILEAK

### ERAIKINAREN INTERBENTZIOA

- PR07. TRATAERA
- PR08. BARNE PROPOSAMENA
- PR09. KANPO PROPOSAMENA

### PR10. INFLUENTZIAK



## 01. NEGOZIOETARAKO BIDAIK

**Negoio edo lan bidaiak** enpresa askotan, gero eta gehiago ematen diren bidaiak dira. Bidai hauek bai **banaka baita taldeetan** egin daitezke, kasuaren arabera. Bidaiariak aisialdia eta negozioak nahastea gustuko dute "business+leisure" eta %49 inguru bidaiak luzatu egiten dutela azaltzen dute zenbait ikerketek.

Gaur egun, negozioetarako bidaiak ez dira denbora galdu edota eragozpen baten moduan kontsideratzen, baizik eta bakoitzaren **esperientziak aberasteko** edota **karrera profesionalean aurrera** jarraitzeko eta lan modu ezberdinak **eza-gutzeko** ere balio dute.

Bilboko hiriak, dituen enpresa barietate eta mugimendu handia duelarik, **negozio bidai asko** izaten ditu urte osoan zehar, hauek askotan hoteletan gauzatzen dira eta **jardunaldiak** prestatzen dira bertan, ondorengo grafikoetan ikus daitezkeez. Turismoaren garai gorenak baztertzuz ekaina eta azaroan egiten dira batez ere hala ere urte osoan zehar agertzen dira.

## 02. UMEAK

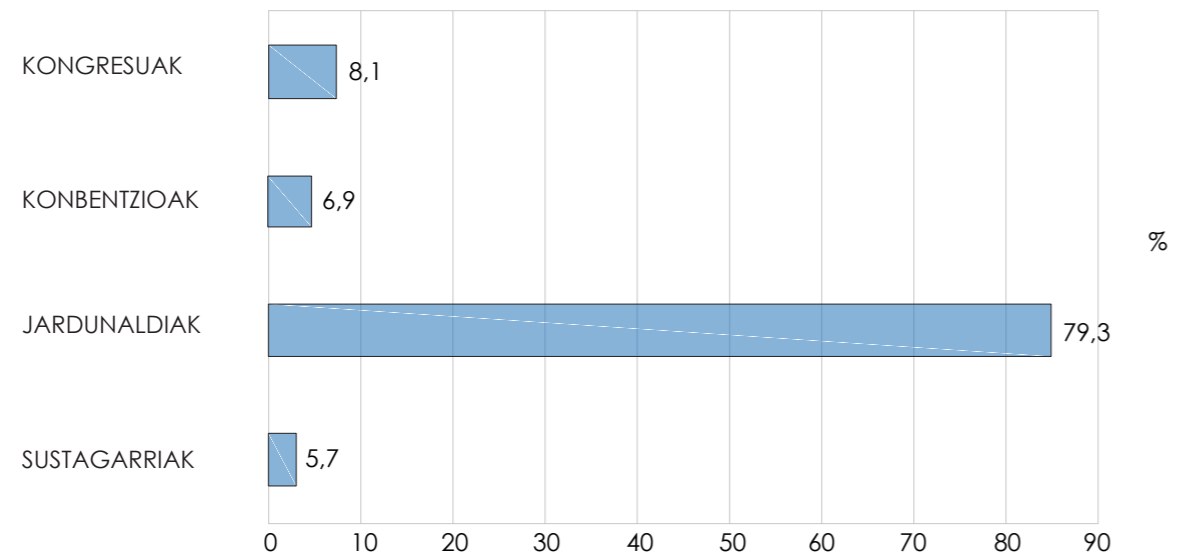
Hala ere, negozioetako bidaiak askotan **arazo** bat izaten dira zenbait pertsonentzako, izan ere **ume txikiak** dituzten gurasoak lan bidaiak egin behar izaten dutenean ez dute izaten umea uzteko **toki egokirik** edota latza egiten zaie, batez ere ume txikiak dituztenei hauetatik hainbat egun aldentzea.

### HELBURUA:

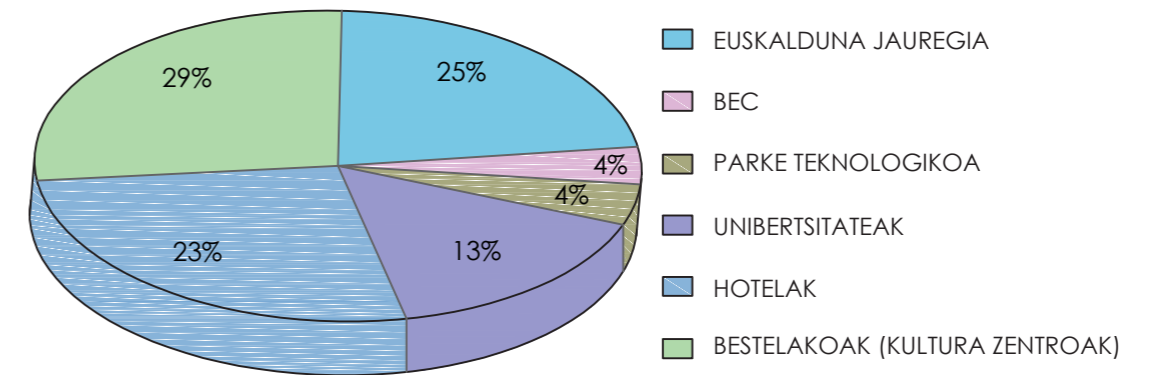
Batez ere **negozioetako bidaietara bideratutako hotela** planteatzen da, bertan **lan** egiteko naiz **deskantsu** eta **aisialdirako** espazio ezberdinak planteatuko dira, gainera lanean aritzen diren gurasoentzat, **umeak** beraiekin eramateko posibilitatea ere zabaltzen da **espazioak moldatzeko** aukerarekin eta haurtzaindegi batekin batera.

**01.2 NEGOZIO BIDAIEN DATUAK**  
BILBO HIRIAN

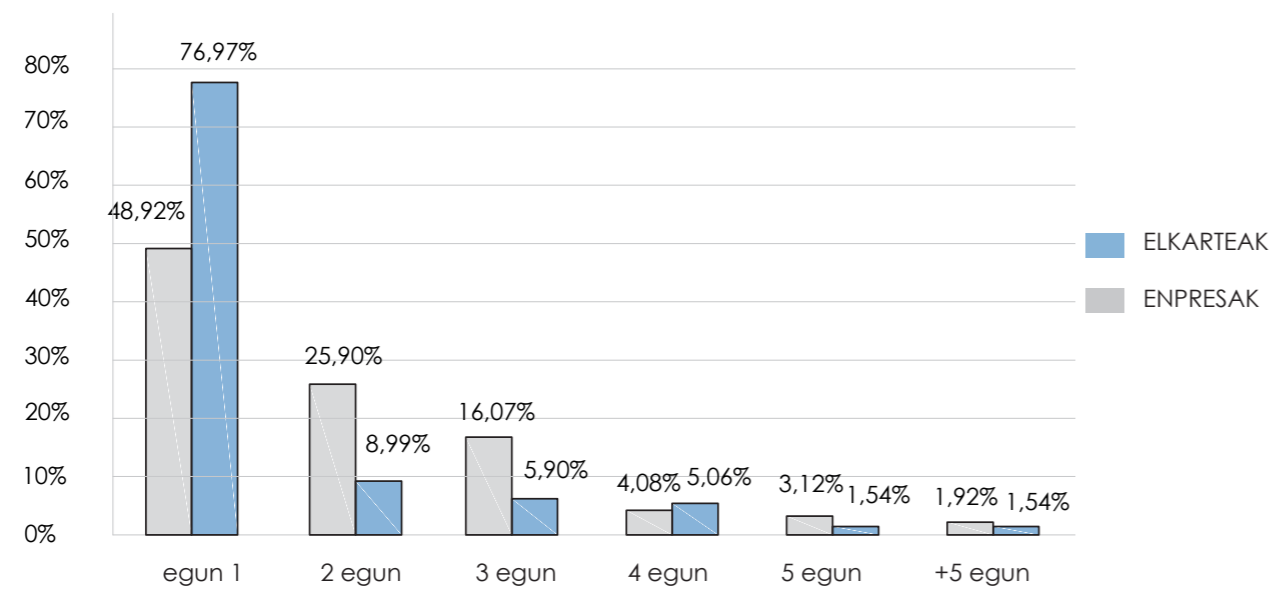
**BILTZAR TIPOLOGIAREN ARABERAKO BANAKETA (2016)**



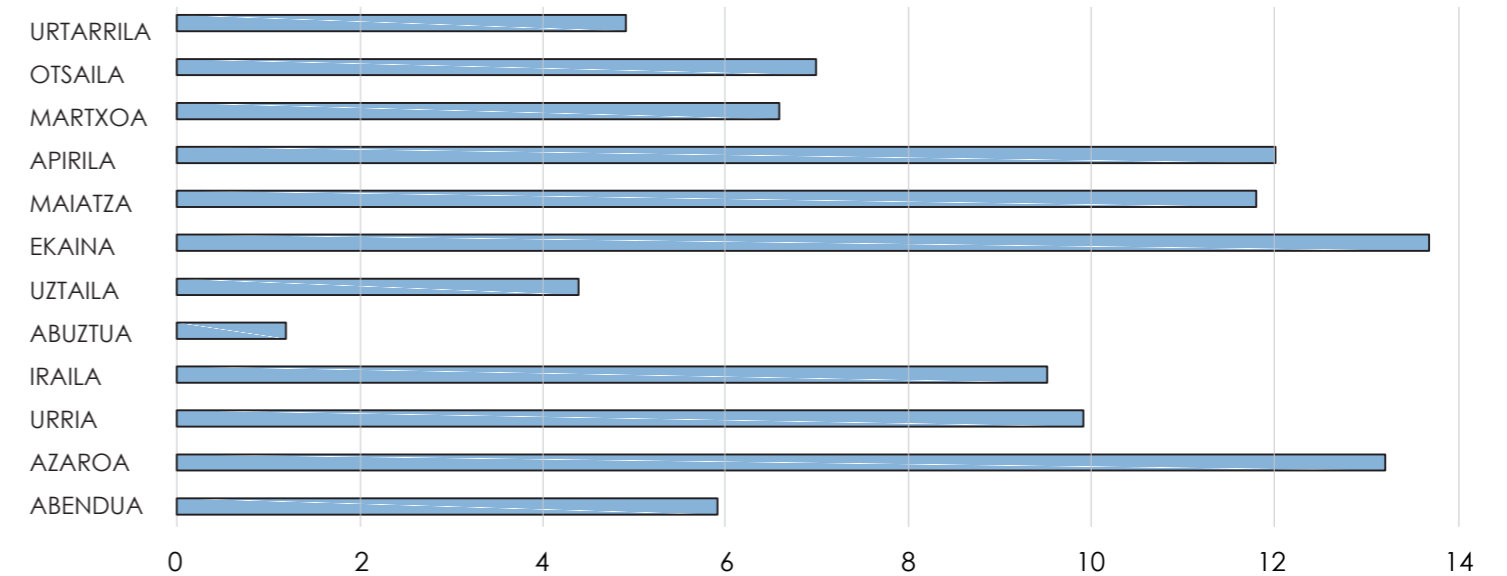
**BATZARREN KOKAPENA**



**BILTZARREN IRAUPENA (2016)**



**URTAROKO IZATEA**



**BIBLIOGRAFIA:**



## 02. TURISMOA

Bilboko hiriak, Bizkaiarekin batera azkeneko garaian **turismoaren inguruan gorakada** handia izan du. 2016ko urtean %7,5 igo da bertara joaten diren bisitarien portzentaia, hau turismoaren inguruan errekor berri bat suposatzen du. Honek guztiak, lurralde osoan zehar **1.817 milioi euro** baino gehiagoko ondasuna sortzen du eta modu zuzen edota zeharkakoan **40.800 pertsoneri enplegua** eskaintzen die.

*"Garrantzi handiko sektore baten aurrean gaude eta ganoraz hartu beharreko gaia da" - Diputatu foralak.*

Eman den gorakada hau dela eta, Bilboko Udalak Bizkaiako Foru Aldundiarekin batera, "**Estrategia Turismo 2020**" dokumentua aurkeztu egin dute. Bertan, Bizkaian eta Bilbon konkretuki eskaintzen den turismoa, bikaina, eraginkorra, profesionala eta koordinatua izatea planteatzen da. Gainera urte osoan zehar lurraldean egiten diren **sarrerak egonkor mantentzea** ere lortu nahi da.

### HELBURUA

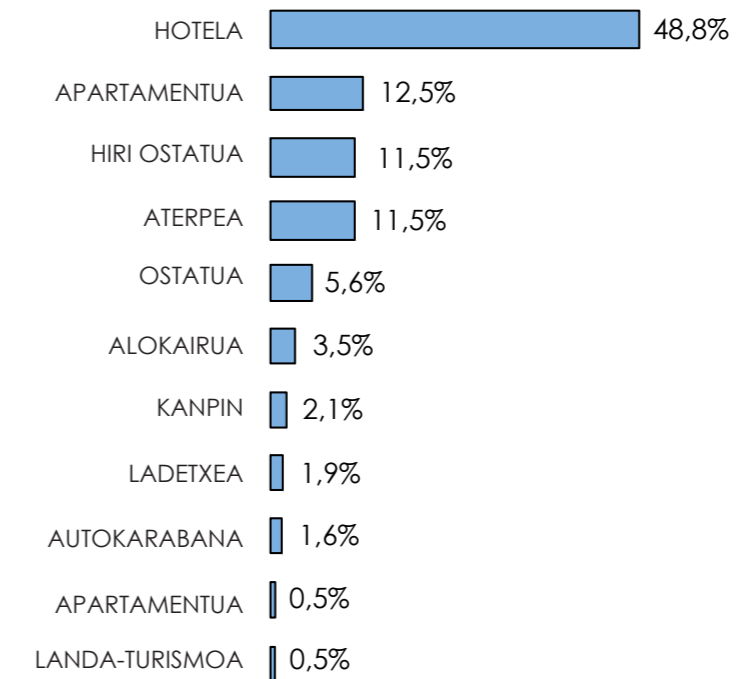
Erabiltzaileen **beste alderdi bat, turismora** bideratutako bezeroak izango dira. Datuak aztertuta, adibidez **udako** hilabetetan zehar negozioetako bidaiak jaitsi egiten dira, onduan da turismo gehien azaltzen den unea eta orduan izango da hotelak turista bezero gehien izango dituen hilabeteak. Gainontzeko hilabetetan zehar, hotelaren minimoa izatea pentsatu da.

**02.2 TURISMO DATUAK**  
BILBO HIRIAN

**DATU OROKORRAK**

	2013	2014	2015	2016	2017
BIDAIARIEN SARRERA	728.537	742.445	813.357	877.847	912.989
GAUA IGAROTZEA	1.368.089	1.443.407	1.560.185	1.686.393	1.746.276
KOMERTZIO ZABALIAK	72	69	70	70	71
URTEAN ESKAINTZEN DIREN PLAZAK /URTE	2.747.555	2.779.999	2.797.750	2.861.114	2.880.188
OKUPAZIOA/LOGELAK	62,0	64,8	69,8	72,6	74,5

**OSTATU MOTA (2017)**



**BIZITARIEN JATORRIA**

ESTATUKOAK	2017
MADRIL	30%
KATALUNIA	15%
ANDALUZIA	9%
BALENTZIAKO KOMUNITATEA	4%
GAZTELA ETA LEON	4%

NAZIOARTEKOAK	2017
FRANTZIA	15%
ERRESUMA BATUA	11%
ALEMANIA	10%
ESTATU BATUAK	9%
ITALIA	7%
HERBEREAK	5%

**BIBLIOGRAFIA:**

<http://www.bilbaoturismo.net>  
<http://www.mybilbaobizkaia.eus>  
<http://www.eleconomista.es>



EL CORREO

## La sede de Laboral Kutxa de El Arenal se convertirá en un hotel de cinco estrellas



El edificio está situado entre dos hoteles y pegado a otro inmueble expedientado por explotar de forma ilegal pisos turísticos.

Un fondo inversor integrado por un equipo de arquitectos compra el inmueble por 15 millones y remodelará el local para alquilarlo luego a una cadena

LUIS GÓMEZ

Viernes, 24 febrero 2017, 01:23



El Arenal vuelve a recuperar un papel estelar en la escena hotelera de la ciudad. Antes de que El Ensanche e Indautxu ejerciesen un protagonismo indiscutible con establecimientos que han convertido a Bilbao en una especie de Monopoly y colocado al sector al borde de la saturación, una buena parte de locales se levantaban en el Casco Viejo. Los negocios han corrido una suerte bastante dispar.

### EL DATO

4

hoteles de gran lujo operan en estos momentos en Bilbao. Carlton, López de Haro, Meliá y Silken Gran Domine ostentan cinco estrellas. El de El Arenal sería el quinto con la máxima categoría. Los hoteleros juzgan «excesiva» la oferta existente.

deia

## La cocina local y el arte serán las señas de identidad del futuro hotel NYX de El Arenal

LA CADENA ISRAELÍ ABRIRÁ EL ESTABLECIMIENTO DE CUATRO ESTRELLAS A FINALES DE 2019 CON TERRAZA Y MÚSICA EN DIRECTO

SANDRA ATUTXA - Jueves, 18 de Enero de 2018 - Actualizado a las 06:11h



**VUELTA A LOS ORÍGENES** La empresa encargada de ejecutar el proyecto ha derribado por completo el interior del edificio desde donde resurgirá NYX, nombre de la diosa griega de la noche. Con la implantación de este nuevo hotel, el edificio retoma su originaria actividad, ya que desde el siglo XIX acogió varios negocios hoteleros de alto nivel, primero El hotel Inglaterra y, después El Almirante. Con la nueva apertura, el edificio se convertirá en un exclusivo alojamiento de cuatro estrellas superior. El decorador e interiorista alemán Andreas Neudahn es el encargado de diseñar los interiores y será él quien relacione directamente el hotel con el destino por medio de una "gama de imágenes locales expresivos". De hecho, una característica del "estilo visual y sensorial" de los Leonardo Hotels son las artísticas imágenes locales que hacen referencia directa a las ciudades donde se ubican. A la hora de diseñar los espacios tienen previsto añadir además accesorios para la creación de un entorno "armonioso", al puro estilo metropolitano, reflejo de un estilo de vida urbana de la ciudad en la que se abren. NYX de Bilbao será un hotel *lifestyle*, enfocado a un público variado, viajero de entre 25-50 años. El concepto es que se integre en la vida de la ciudad y del Casco Viejo, con música en directo, con DJ en el restaurante, con una iluminación cuidada... "Queremos que sea un lugar donde pasen muchas cosas, un espacio vivo para disfrutar de la noche". La planta baja se plantea como un espacio diáfano, que contribuya a dar vida a la calle Correo, una de las entradas principales desde El Arenal al Casco Viejo.



### Noticias agencias

## Nuevo hotel en El Arenal bilbaíno para recuperar esplendor Hotel Inglaterra

17-01-2018 / 13:09 h EFE

La cadena de origen israelí Leonardo Hotels abrirá en primavera un hotel moderno y de lujo en Bilbao con 105 habitaciones en el edificio de El Arenal donde a comienzos del siglo XX se ubicaba el Hotel Inglaterra y que en los últimos años ha sido sede de Laboral Kutxa.

La empresa ha informado en un comunicado de que el nuevo hotel implantará su concepto NYX, para recuperar el esplendor del histórico hotel, que desde 1911 fue considerado uno de los mejores del norte de España, y que contará con un restaurante y una terraza con vistas a la capital vizcaína.

El arquitecto Borja Angulo ha realizado el proyecto de remodelación del edificio del hotel, que será el segundo de la marca NYX en España, tras el que se abrirá en Madrid dentro del primer cuatrimestre del año, con ese concepto de establecimiento urbano, moderno y lujoso.

Supondrá además el octavo que abre el grupo Leonardo Hotels en el país en dos años.

La cadena ha expresado su interés en poner en marcha el hotel de Bilbao, como "un establecimiento singular, único y perfecto para implantar la marca NYX en el norte de España".

Asimismo, la empresa espera convertir ese hotel "en uno de los lugares de moda preferidos" entre bilbaínos y turistas para disfrutar de la vida nocturna de la villa.

LANGILEAK



Garbitzaileak



Teknikoak



Ume zaindariak



Harrera



Administratzaileak  
(bulegoak)



Zuzendaria



Sukaldariak



Zerbitzariak

LANGILE IRAUNKORRAK

BEZEROAK



Bakarrak



Elbarrituak

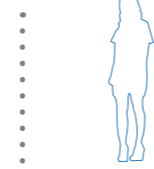


Umeekin

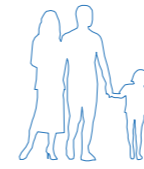


Taldeak

LANGILEAK



Bakarrak



Familiak



Bikoteak



Gurasobakar familia



Taldeak

BESTELAKOAK



Umeak



Bezeroekin batera



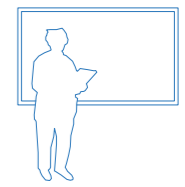
Aktibitateak



Jantokia

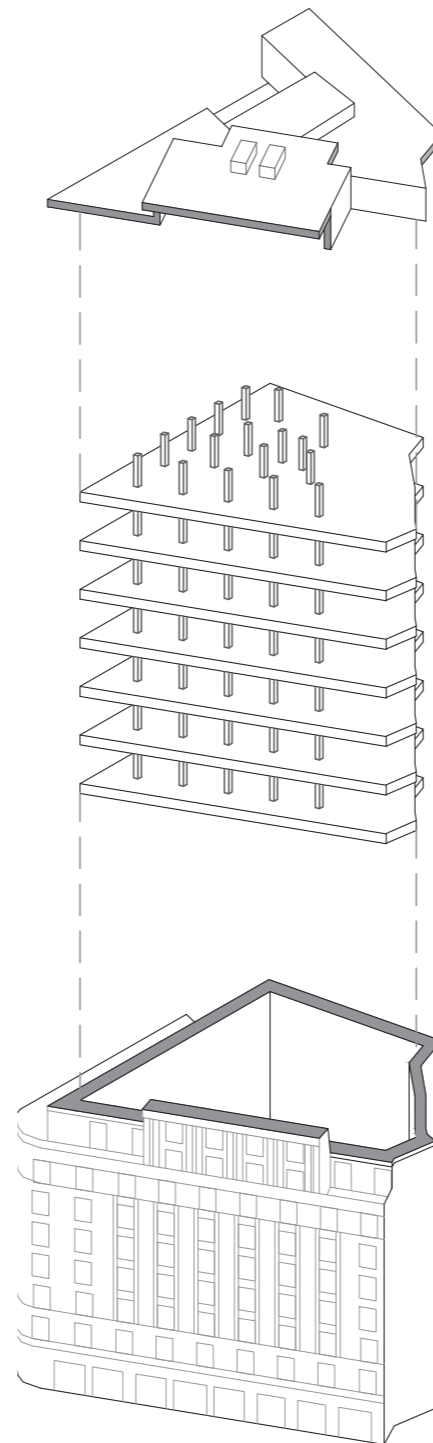
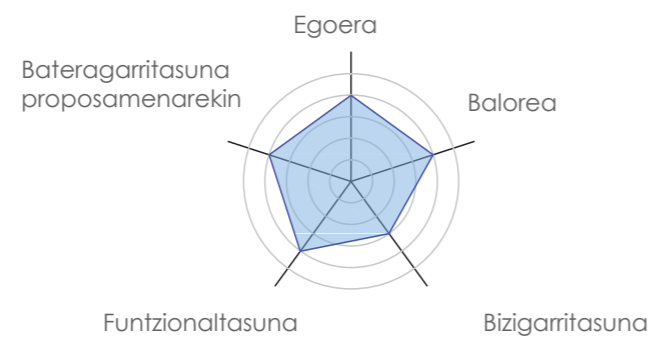
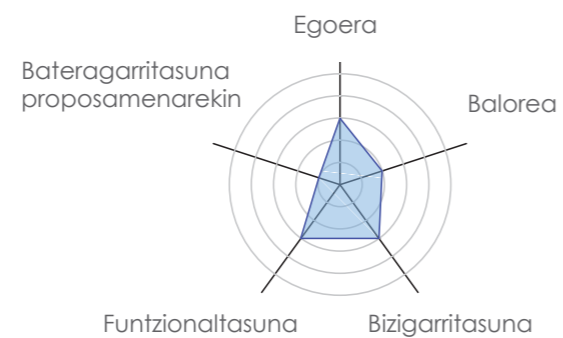
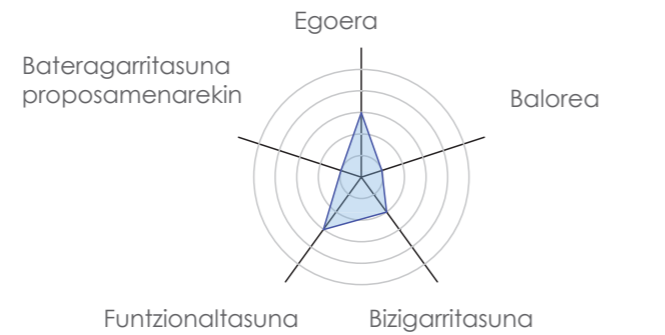


Kongresu - batzarrak



Klaseak

KANPOKOAK - ALDI BATERAKOAK



Gaur egungo estalkian, garai ezberdinetan ezarritako bolumenak ageri dira. Hauek nolabaiteko modu kaotikoan antzematen dira eta planoetan ez dira guztiz zehazten. Batez ere instalakuntzak sartzeko gelak osatzen dituzte eta ez dute inolako balore estetikorik

Ondorioa: estalkiak agertzen diren bolumenak kendu egingo dira eta hauen ordeztu eraikinari estalki egoki bat eskainiko zaio.

Egituraren azterketa egin ondoren, honek erabilera berriarekin inolako bateratasunik ez duela ikusi da, izan ere zutabeek haien lehen erabilerari erantzuten diete bakarrik. Gaur egungo funtzionaltasun eta bizigarritasun baldintzak egoki betetzen ez dituen.

Ondorioa: Barne egitura ordezkatu egingo da gaur eguneko erabilera eta funtzioetara egoki moldatuko den beste batengatik.

Fatxadak, balore estetiko eta arkitektoniko handia dauka, gainera hirian garntzi handia hartzen duen eremuan kokatua dagoenez biztanleentzat ere balorea hartzen du. Egoera onean kontserbatu izan da eta guztiz funtzionala da, izan ere hutsarte ugari dauka bai argiztapen baita aireztapen baldintzak betetzeko.

Ondorioa: Proposamen berria integratuko da ia bere osotasunean mantenduz erabilera berrira moldatzeko.

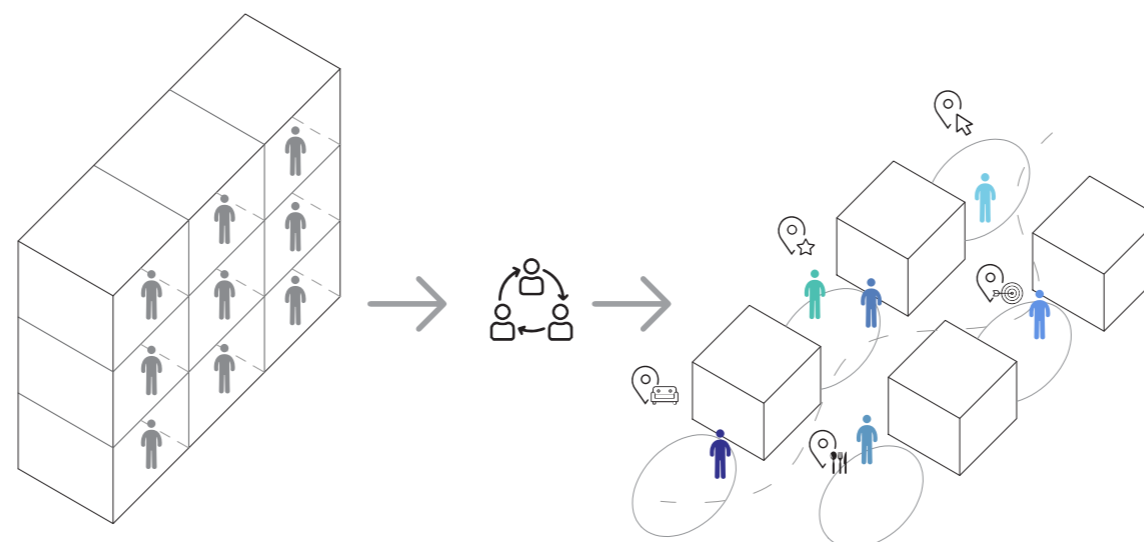
ESTRATEGIA

Hotel tradizionalak logeletan oinarritzen dira, espazio komun gutxiago utziz eta bezeroen arteko komunikazioa murriztuz.

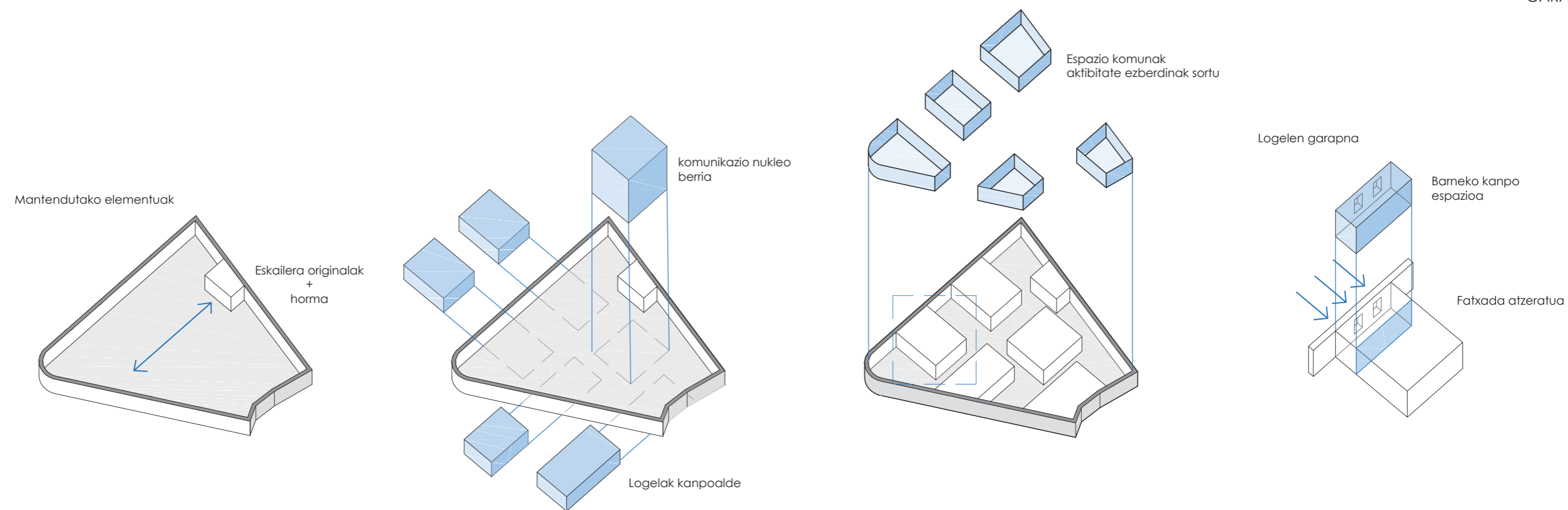
**Hotel tradizionalaren** ideiarekin **apurtze-ko**, bezeroen arteko **interakzio** abultzatu egingo da eta honi garrantzia emanez.

Logelak osatzen dituzten bolumen pribatu eta **itxiak bananduz**, tartetean **espazio ezberdinak** sortuko dira, hauek izaera ezberdina izanda bizimodu **kolektiboagoa** sortzea da helburua, bezeroak haien artean elkar eraginda.

Beraz tarte espazio hauek hotelaren barnean izaera **publikoagoa** aurkeztuko dute erabilera librea izanda **gai ezberdinen** inguruan.



02.2 BARNE PROPOSAMENA  
GARAPENA



Eraikinean mantenduko diren elementuak hormak eta eskailera originala dira. Azken honen norabide ardatza eratuko du. Norabide honi erantzungo diete egitura, bolumen eta espazio ezberdinek

Logelen bolumenak perimetroan ezarriko dira kanpoaldearekin kontaktua izateko, betiere ardatza kontuan izanda eta komunikazio nukleo bertikal berria erdialdean kokatuko da. Izaera pribatutakoak izango dira.

Bolumen ezberdinek, haien inguruan izaera ezberdinetako espazioak eratuko dituzte. Hauek erabilera komuna izango dute.

Logelen bolumenetan fatxada atzeratu egingo da, horrela eraikinaren barnean geratuko den kanpo espazio bat sortuz.

ESTALKIAREN TRATAERA

Inguruaren estalkien azterketa engin ondoren, honako ondorio hauek atera dira:

Etxebizitza erabilera eraikinak:  
orokorrean teila gorri osatutakoak dira

Eraikin bereziak: Arriaga antzokia eta liburutegiak  
metalezko estalki berdea daukate.

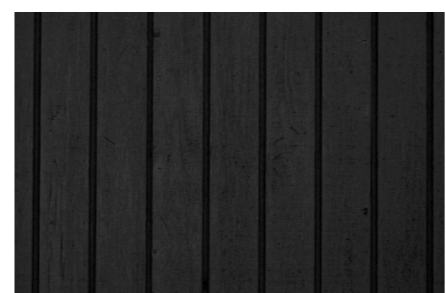
Alboetako eraikin bereziak: Alde zaharraren "fatxada" osatzen duten gainontzeko eraikin altuek beltz koloreko koronazioa dute.

HELBURUA:

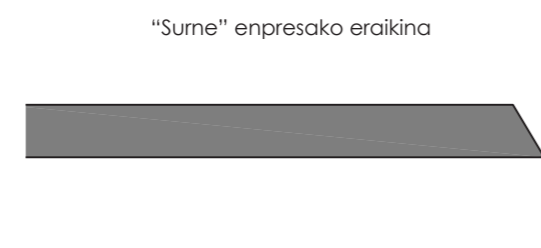
Gainontzeko eraikinekin bat egiteko asmoarekin hau ere beltz koloreko koronazio berria izango du, estalki berria hain zuzen. Honetarako aukeratutako materiala zink-a da, honek daukan moldagarritasun eta funtzionamendu ona dela eta.



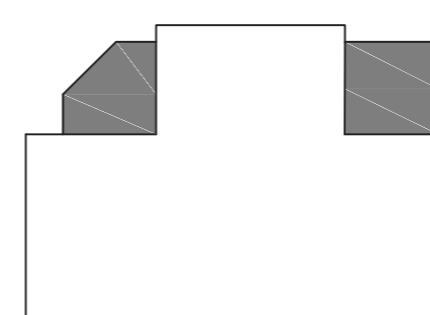
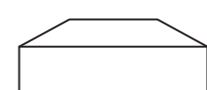
Zink-ezko akabera beltza



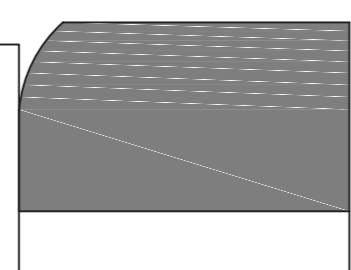
Zink beltza  
junta altzatu 50cm-ro



"Surne" enpresako eraikina



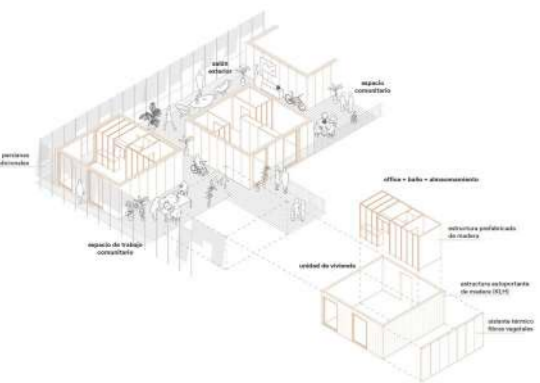
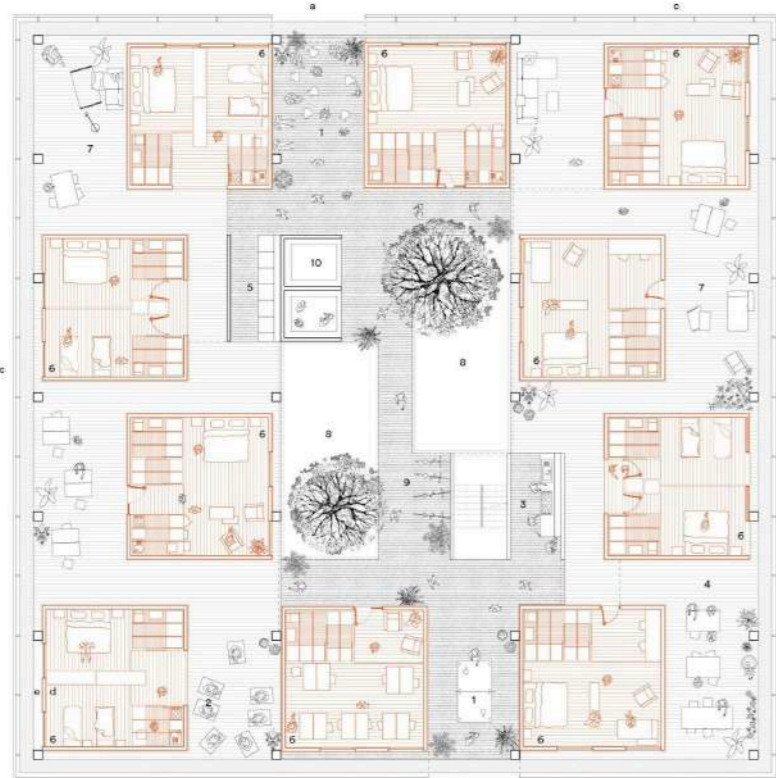
"La union y el Fenix" eraikina



Bulego eraikina

**Barne distribuzioaren egoera**

Canyelles-ko hiri produktiboa (Bartzelona)  
 Arkitektoa: Carles Enrich  
 Europan 14 lehen saria  
 Data: 2017ko Uztaila



Modulu prefabrikatu batzuk bitza unitateak sortzen dituzte, eta hauek solairuetan tartekatuz, barne espazio komun ezberdinak sortzen dira, hauek bitza kolektiboaren oinarri direlarik.

**Logela tipologi ezberdinak, posibilitate ezberdinak**

SLEEPBOX  
 Arkitektoa: Arch group (Mikhail Krymov, Aleksei Goriainov)  
 Data: diseinua 2009, burutzea 2011



Leku ezberdinetan agertzen diren lo egiteko kutxak. Batez ere aeroportuetan lo egiteko edo besterik gabe horduak bertan pasatzeko erabiltzen dira. Espazio minimoa eta ezinbezteko elementuak dauzka. Deskantsurako espazio ekonomikoago baten moduan aurkezten da batez ere.

**Estalkiaren materialitatea**

Londres hotela (Donostia)  
 Arkitektoa: Ansa Zabaleta arkitektoak, s.l.p.  
 Data: 2013ko Maiatza



Londres hotelaren barne erreforma eta altxatzea gauzatu zen zink materiala erabiliz estalki berri guztian zehar.

## **(ARK) PROIEKTUA**

### PLANTAK

ARK01. SOTOA  
ARK02. BEHE SOLAIRUA  
ARK03. 1 SOLAIRUA  
ARK04. 2-5 SOLAIRUAK  
ARK05. 6 SOLAIRUA  
ARK06. 7 SOLAIRUA  
ARK07. 8 SOLAIRUA  
ARK08. ESTALKIA

### ALTXAERAK

ARK09. ARENAL KALEKO ALTXAERA (NAGUSIA)  
ARK10. KORREOS KALEKO ALTXAERA  
ARK011. PATIOAREN ALTXAERA

### EBAKETAK

ARK12. AA' EBAKETA  
ARK13. BB' EBAKETA

### BESTELAKOAK

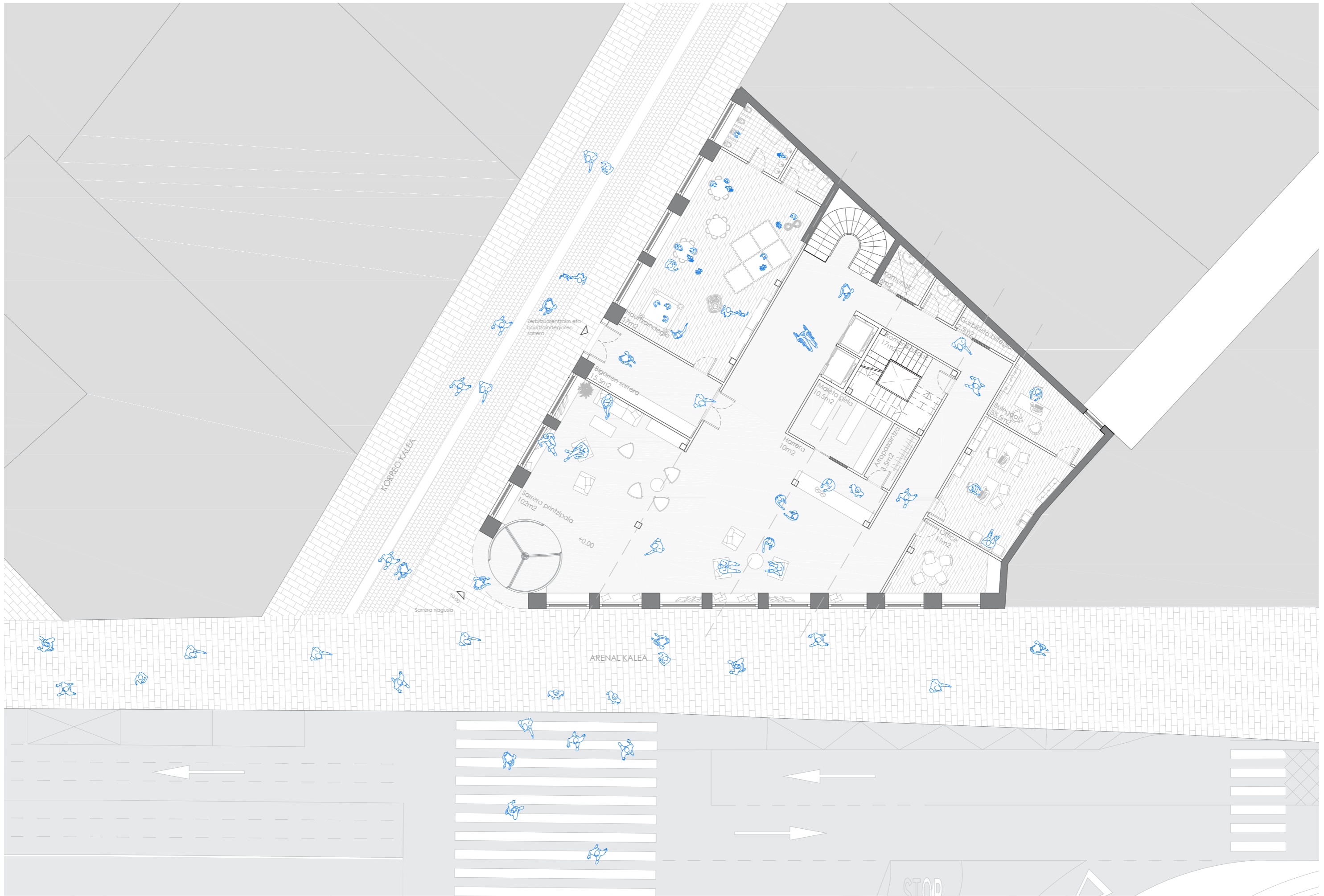
ARK14. BARNE DESMONTEA  
ARK15. DESMONTEA. PROGRAMA

### BISTAK

ARK16. BISTAK. HARRERA - HAURTZAINDEGIA  
ARK17. BISTAK. LANERAKO ESPAZIOAK - LOGELA





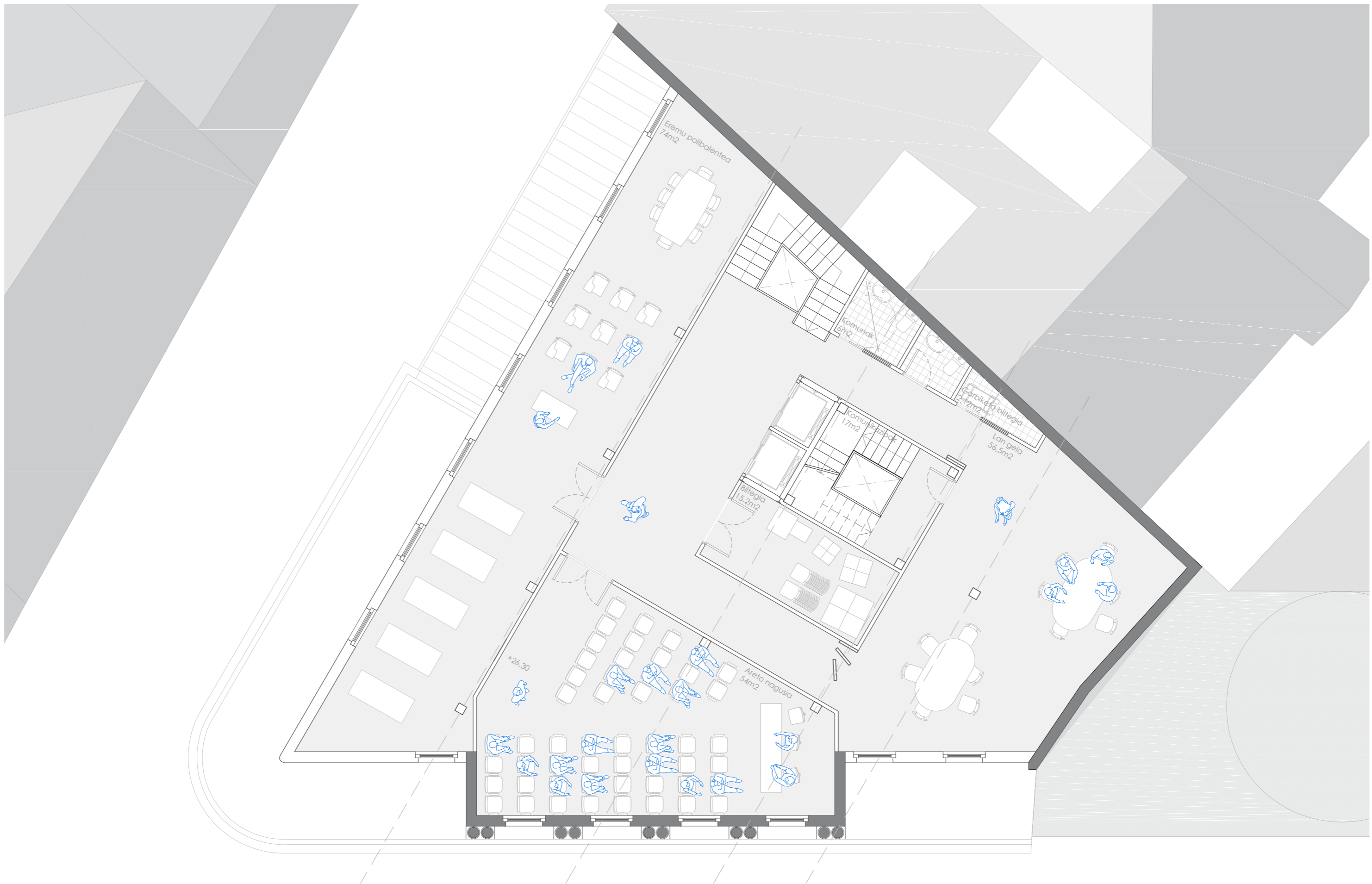


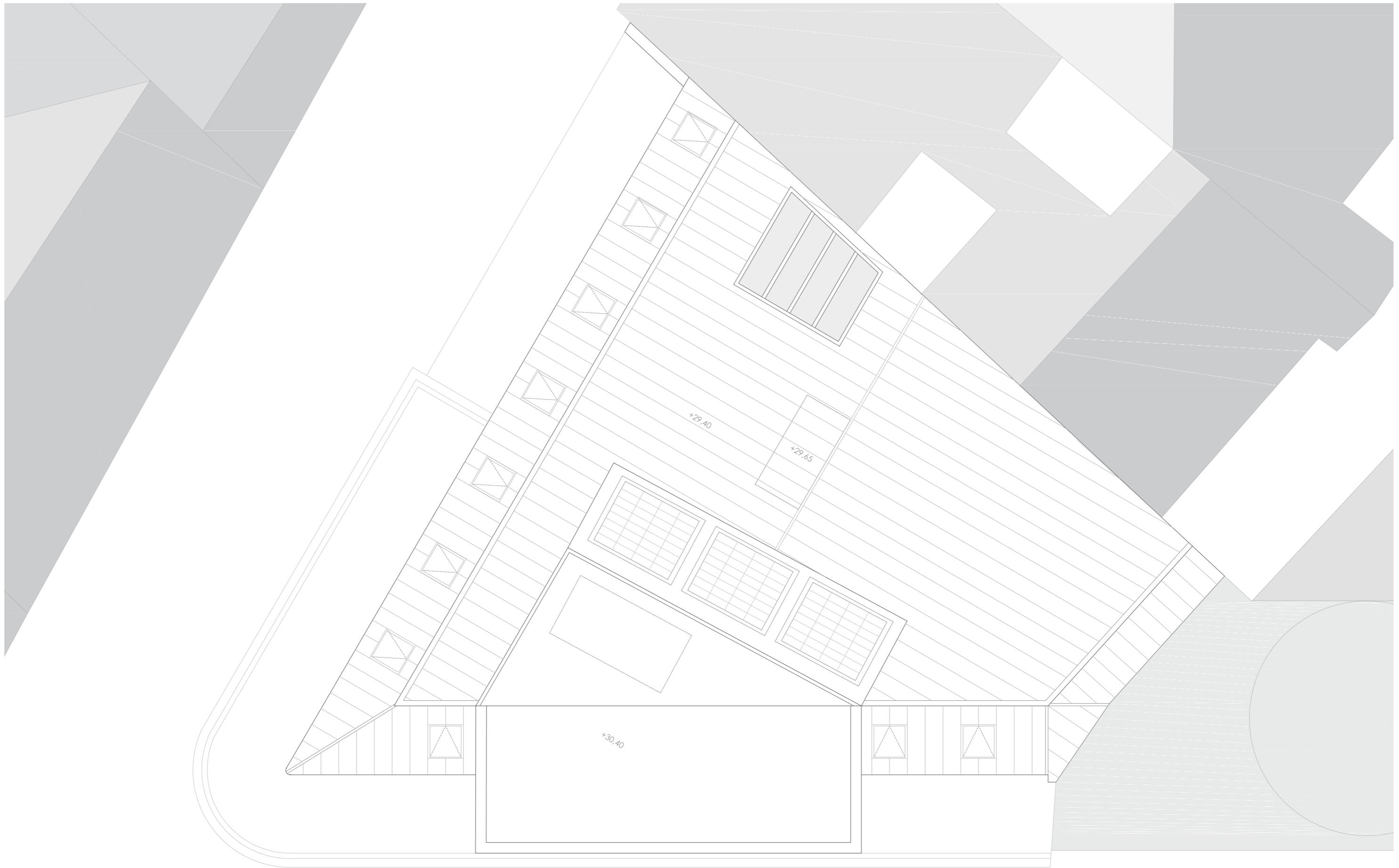








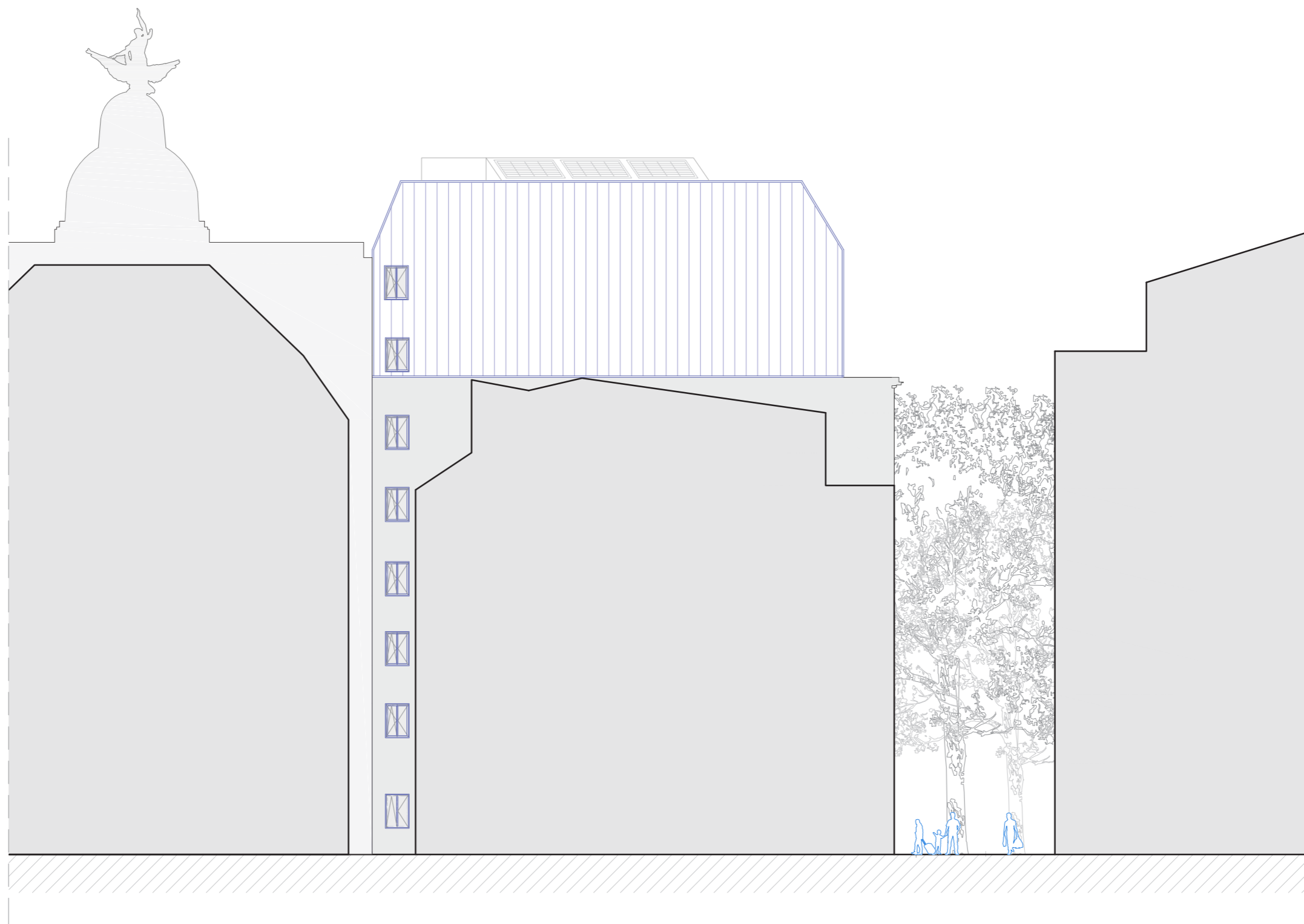


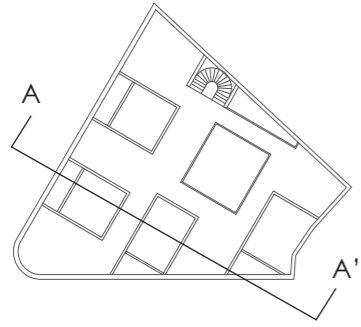


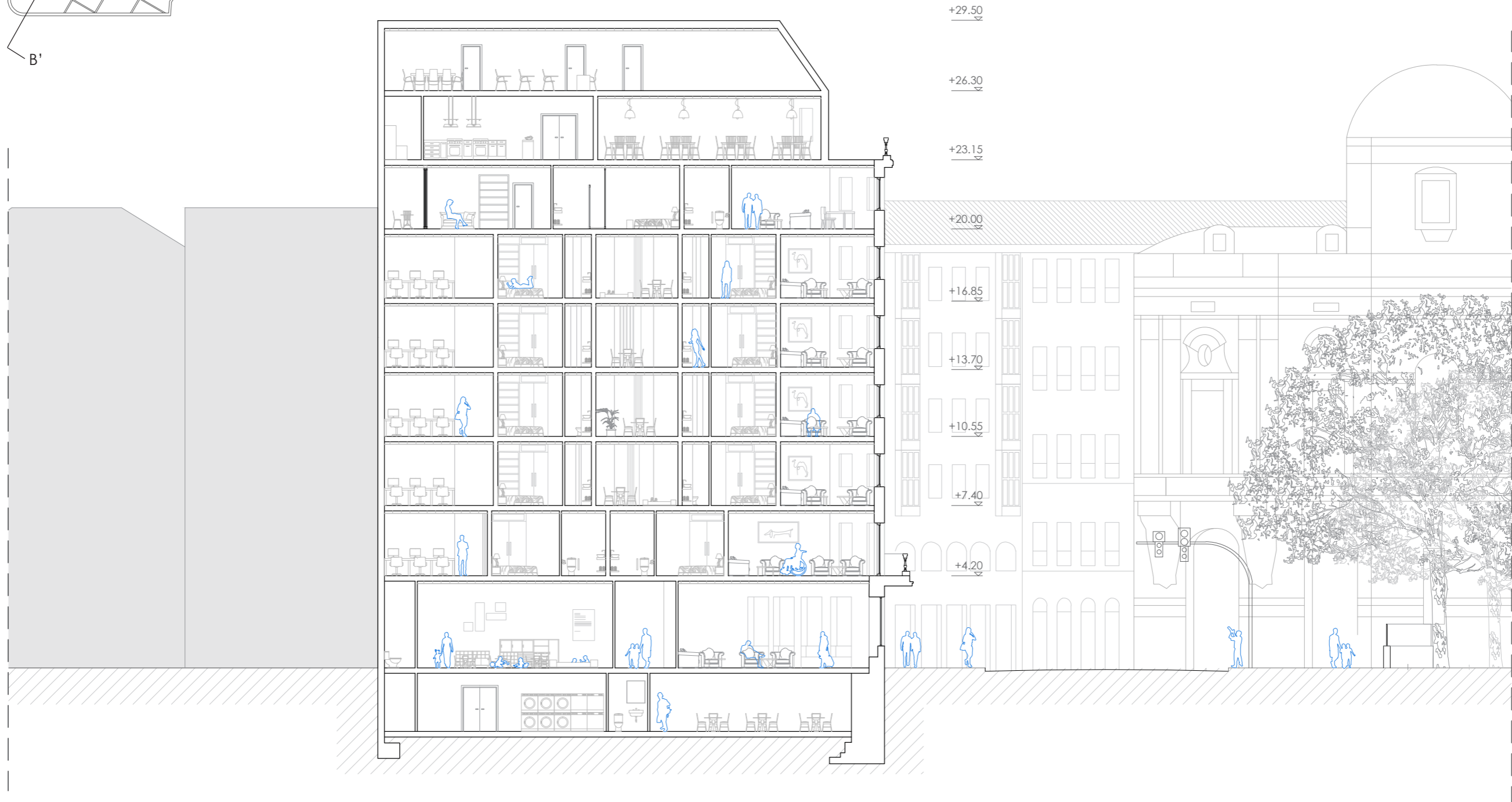
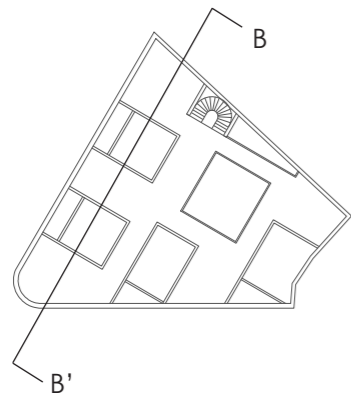


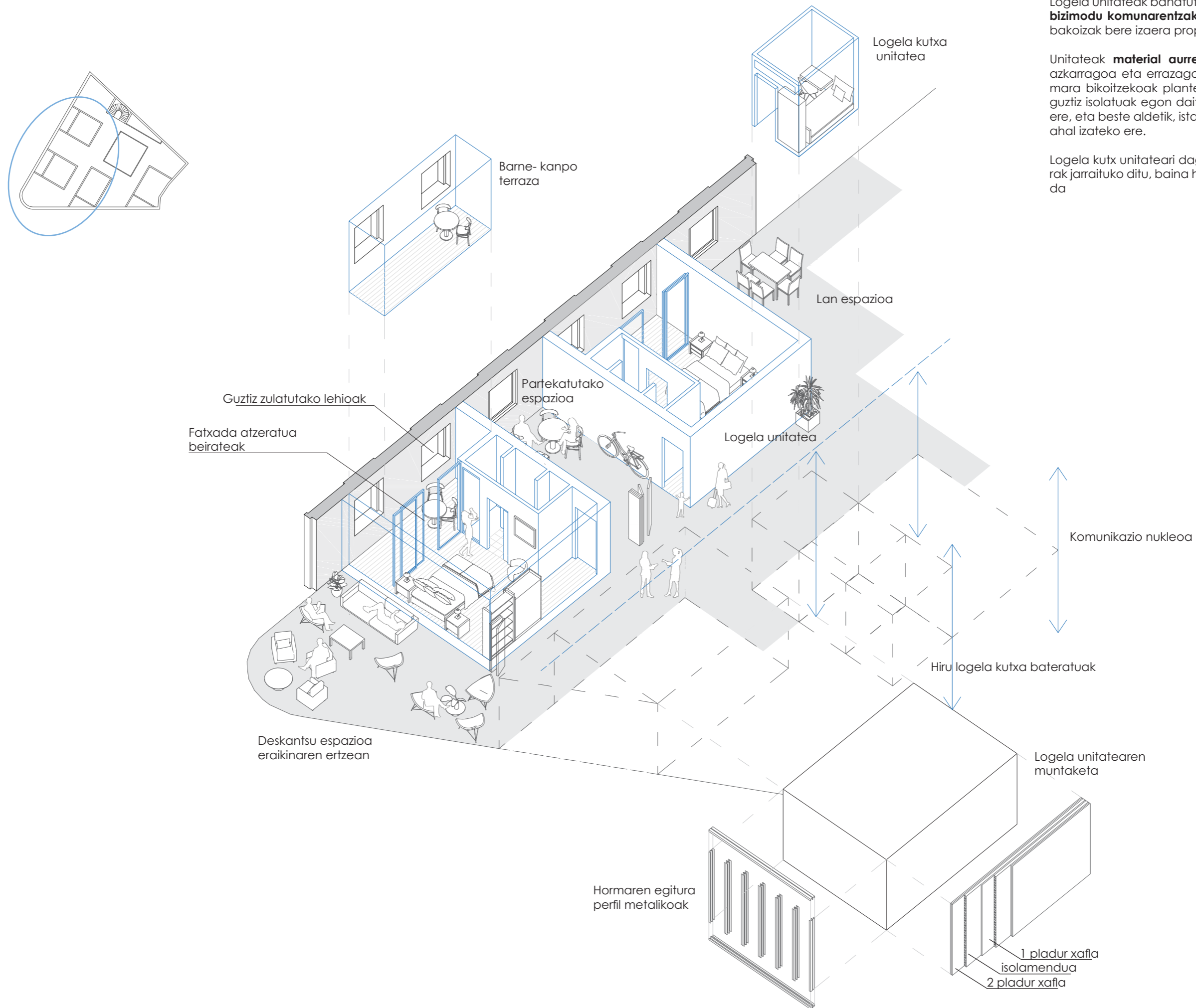








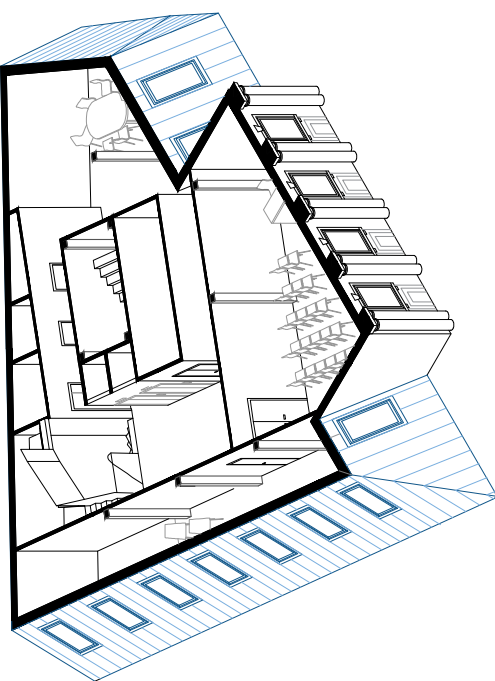
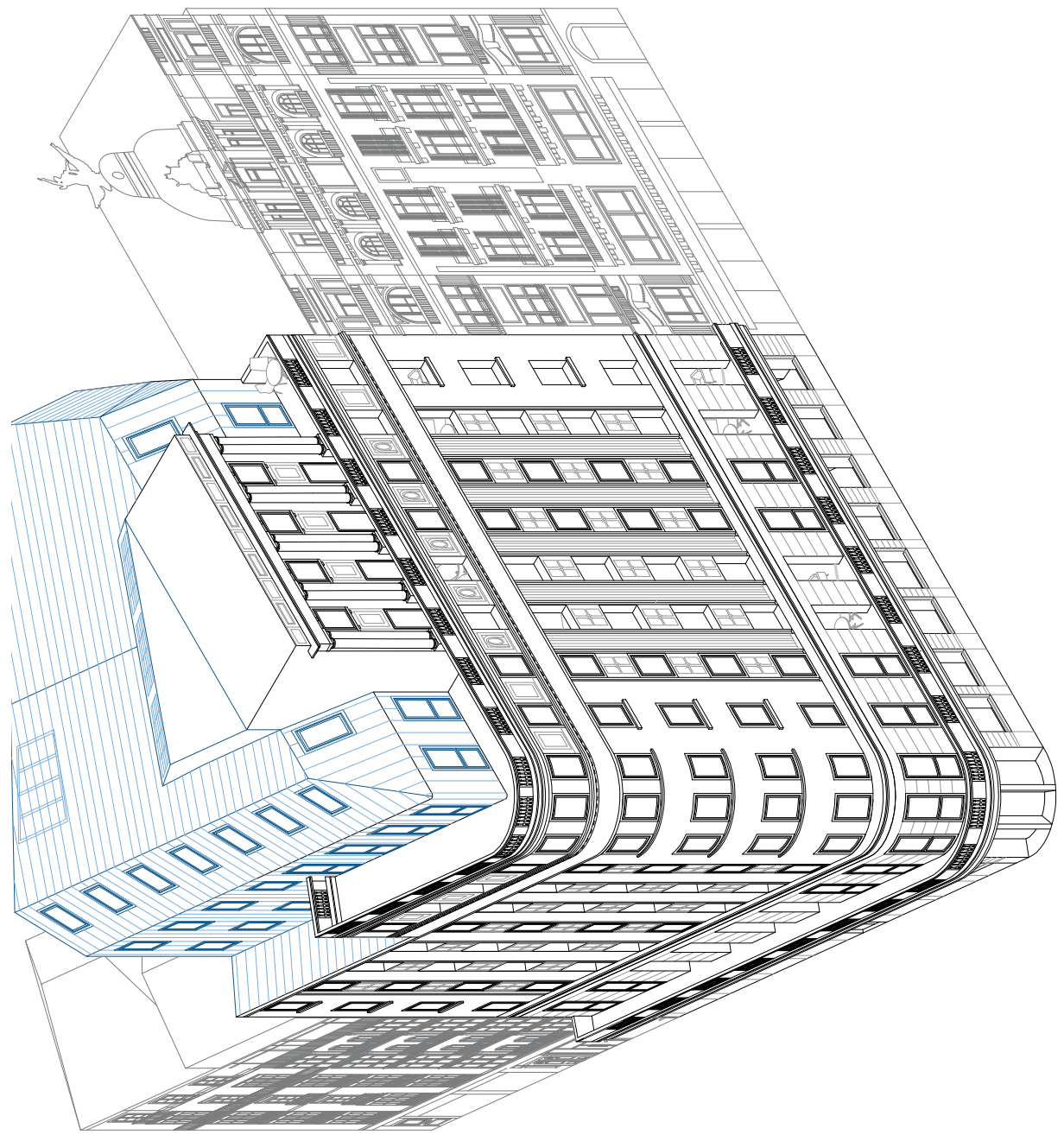




Logela unitateak banatuta, haien artean sortutako espazioak **bizimodu komunarentzako** bideratuak egongo dira, espazio bakoizak bere izaera propioa izanda.

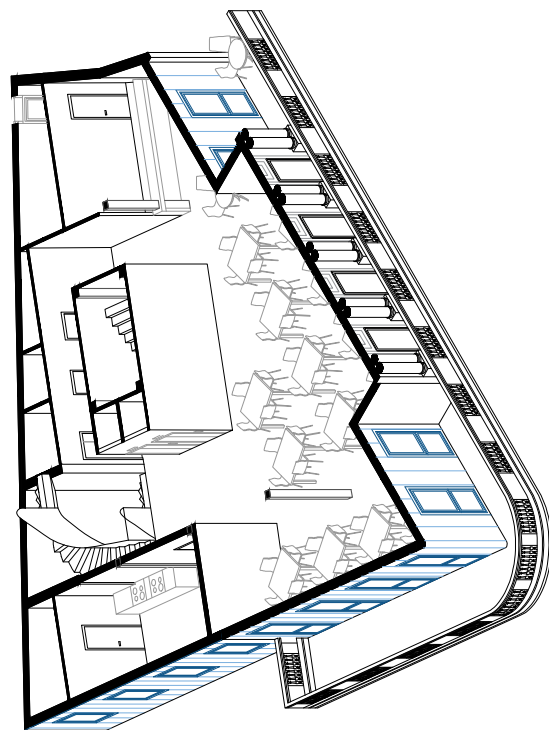
Unitateak **material aurrefabrikatuz** eraikiko dira, eraikitzea azkarragoa eta errazagoa izan dadin. Banaketa hauek kamara bikoitzeak planteatu izan dira, alde batetik logelak guztiz isolatuak egon daitezzen bai **termikoki baita akustikoki** ere, eta beste aldetik, istalakuntzak bertatik errazago eraman ahal izateko ere.

Logela kutx unitateari dagokionez eraikuntza metodo berberak jarraituko ditu, baina hau bai kamara bakarrarekin egingo da



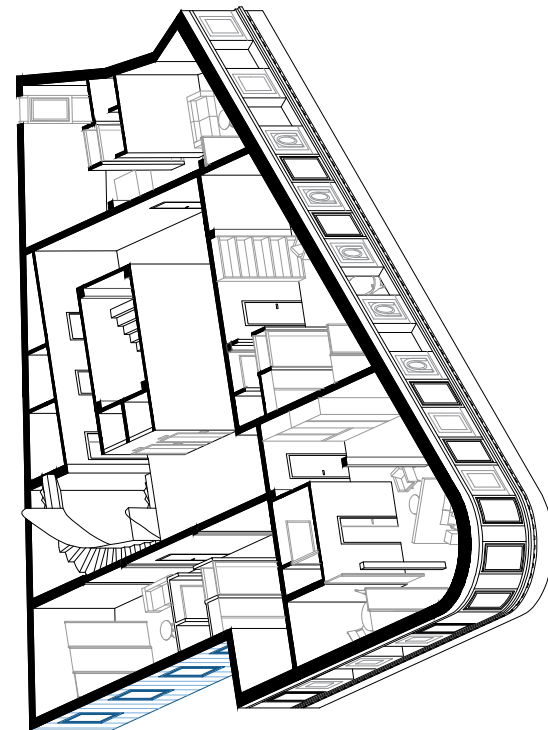
### 8. SOLAIRUA (+26,3) - ERABILERA ANITZAK

- Areto nagusia / 54m<sup>2</sup>
- Gela polibalenteak / 74m<sup>2</sup>
- Lanerako gela / 56,5m<sup>2</sup>
- Biltegia / 15,2m<sup>2</sup>
- Komunak / 6m<sup>2</sup>
- Garbitegi biltegia / 2,12m<sup>2</sup>
- Komunikazioak / 17m<sup>2</sup>



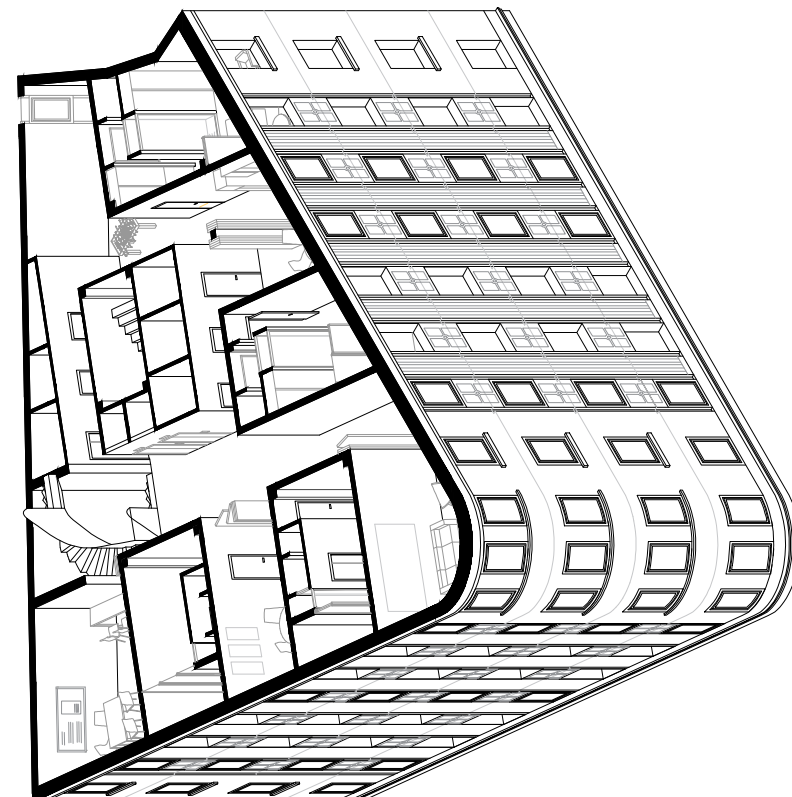
### 7. SOLAIRUA (+23,15 m) - JANGELA

- Jantokia / 135m<sup>2</sup>
- Sukaldea / 33m<sup>2</sup>
- Kafetegia / 37m<sup>2</sup>
- Komunak / 6m<sup>2</sup>
- Garbitegi biltegia / 2,5m<sup>2</sup>
- Komunikazioak / 17m<sup>2</sup>
- Terraza / 53,5m<sup>2</sup>



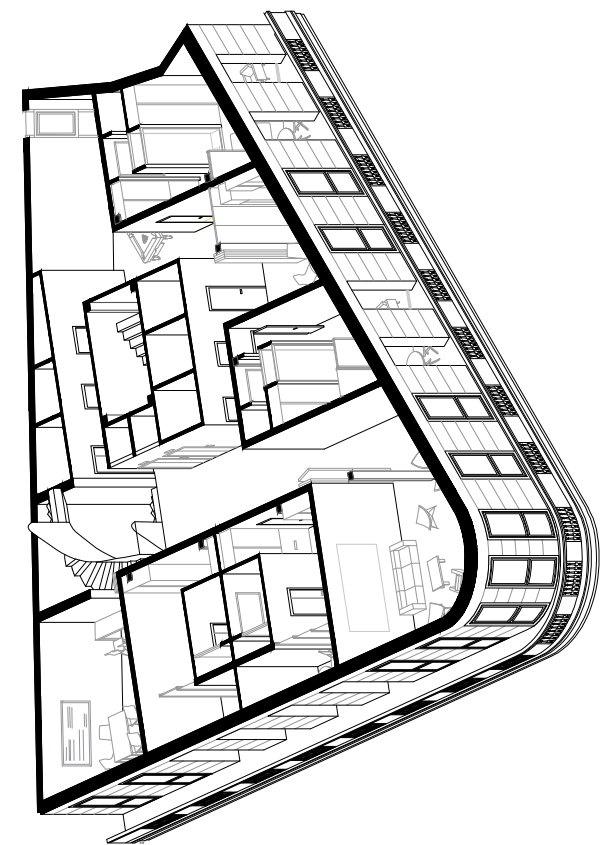
### 6. SOLAIRUA (+20 m) - SUITE-AK

- 1 suite irisgarria / 68m<sup>2</sup>
- 3 suite / 14,2m<sup>2</sup>
- Komunak / 6m<sup>2</sup>
- Garbitegi biltegia / 2,5m<sup>2</sup>
- Komunikazioak / 17m<sup>2</sup>



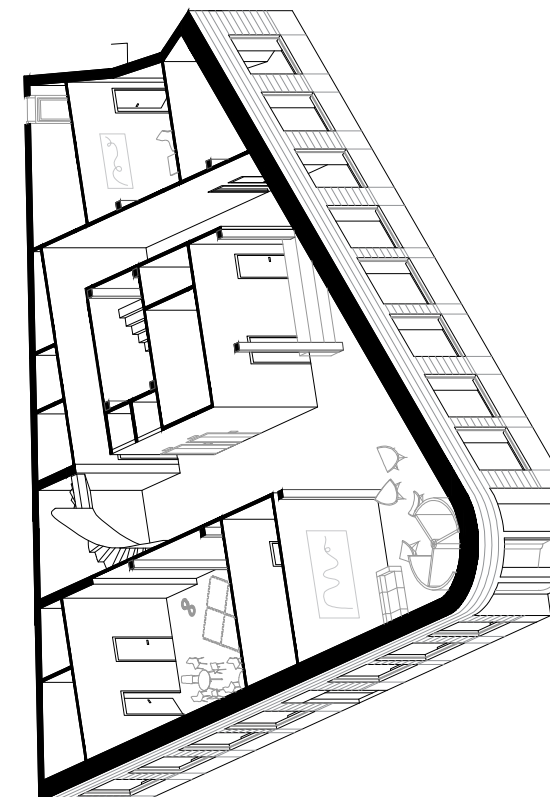
### 2, 3, 4, 5. SOLAIRUAK - PLANTA TIPO (+7,4 m, +10,55 m, +13,7 m, +16,85 m)

- 4 logela / 100,5m<sup>2</sup>
- 3 Logela kuxka / 11,1m<sup>2</sup>
- Jan espazioa / 17,5m<sup>2</sup>
- Jolas espazioa / 26m<sup>2</sup>
- Lan espazioa / 30m<sup>2</sup>
- Deskantsu espazioa / 33,5
- Partekatutako espazioa / 21m<sup>2</sup>
- Komunak / 6m<sup>2</sup>
- Garbitegi biltegia / 2,12m<sup>2</sup>
- Komunikazioak / 17m<sup>2</sup>



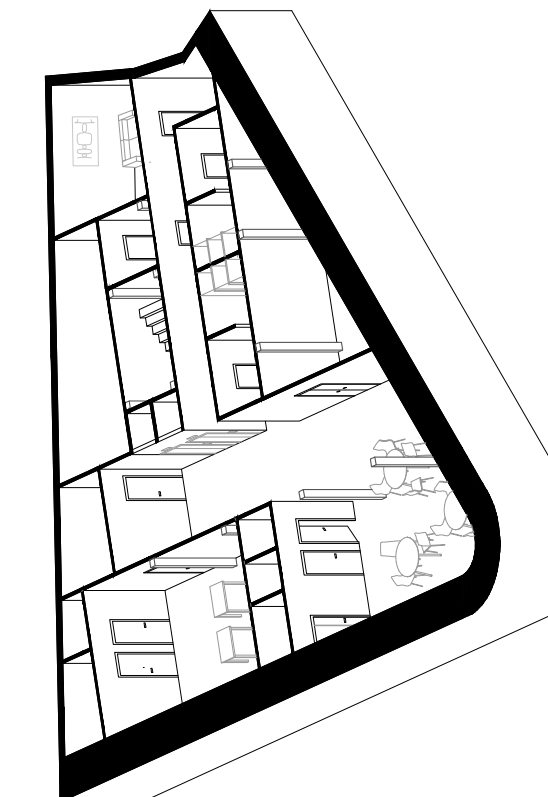
### 1. SOLAIRUA (+4,2 m) - LOGELA IRISGARRIAK

- 2 logela irisgari / 60m<sup>2</sup>
- 2 logela / 51,5m<sup>2</sup>
- 3 Logela kuxka / 11,1m<sup>2</sup>
- Jan espazioa / 17,5m<sup>2</sup>
- Jolas espazioa / 26m<sup>2</sup>
- Lan espazioa / 28m<sup>2</sup>
- Deskantsu espazioa / 52m<sup>2</sup>
- Komunak / 6m<sup>2</sup>
- Garbitegi biltegia / 2,12m<sup>2</sup>
- Komunikazioak / 17m<sup>2</sup>



### 0. BEHE SOLAIRUA (+0,00 m) - SARRERA

- Sarrera / 102m<sup>2</sup>
- Bigarren sarrera / 15,5m<sup>2</sup>
- Harrera / 10m<sup>2</sup>
- Atropazainza / 3,5m<sup>2</sup>
- Maleta gela / 10,5m<sup>2</sup>
- Komunak / 6m<sup>2</sup>
- Bulegoak / 33,5m<sup>2</sup>
- Haurtzaindegia / 57m<sup>2</sup>
- Komunikazioak / 17m<sup>2</sup>



### -1. SOTOA (-3,00 m) - ZERBITZUAK

- Langileentzako gunea / 71m<sup>2</sup>
- Alagelak / 22,5m<sup>2</sup>
- Langileentzako logela / 20m<sup>2</sup>
- Komunak / 14m<sup>2</sup>
- Biltegia / 31,2m<sup>2</sup>
- Garbitegia / 50m<sup>2</sup>
- Zabor gela / 8,5m<sup>2</sup>
- Instalkuntza gela / 21,5m<sup>2</sup>
- Komunikazioak / 17m<sup>2</sup>



### HARRERA

Sarrera nagusitik egindako bista, bertan harrera aurkitzen da, atzekaldean arropazaintza eta maleta gela dituelarik. Inguruan egoteko espazioak agertzen dira hotelaren ongi etorria egiteko eta bertan lasai itxaron dhal izateko.



### HAURTZAINDEGIA

Behe solairuan kokatzen da, bigarren sarrera ondoan. Haurtzaindegia bezeroen umeak ez ezik, langileen haurtzaindegia ere aurkezten da, baita kanpo langile edota bizilagunen umeentzako ere. Modu honetan umeak lan tokitik gertu edukitzea daiteke eta lan bidaietara eraman arazorik gabe.



### LANERAKO ESPAZIOAK

Lanerako bidaietara bideratutako hotela aurkezten da, horregatik lanerako espazioak proposatu dira, alde batetik plan-ta orokorretan, eta beste aldetik espazio handiagoak azken solairuan, enpresa edota elkarre ezberdinek bilerak egin ahal izateko materialarekin ekipatuak egongo direnak.



### LOGELAK

Logelak, orokorrean 24,5m - 27m tartekoak izango dira (irigarriak eta suite-ak aparte), araudiak eskatzen duen moduan ekipatuak egongo dira eta eraikinaren barnealdean egongo den barne terraza izango dute. gaur egungo lehiok kenduz eta hutsarteak bakarrik utziz sortuko da terraza, modu honetan logela barruan bestelako espazio pribatu bat sortuz eta eguzkitzapenaren kontrako babesa sortuz.

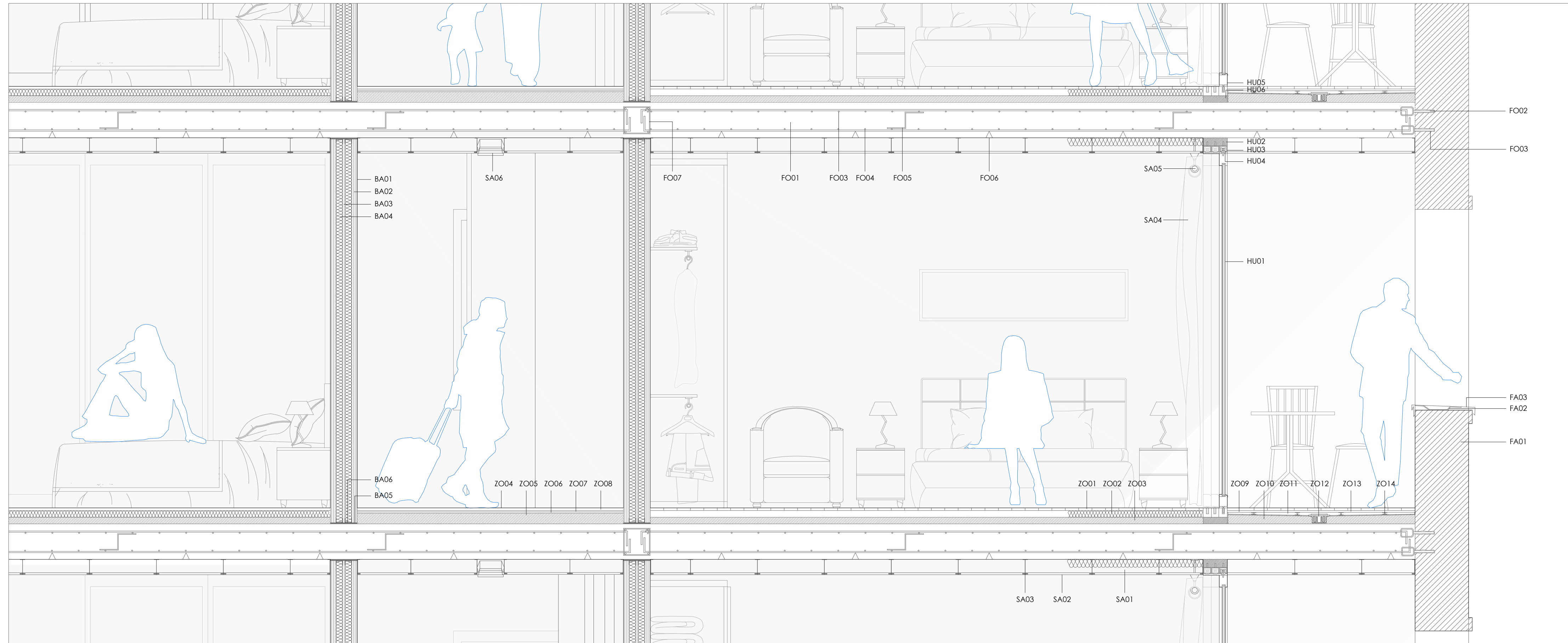
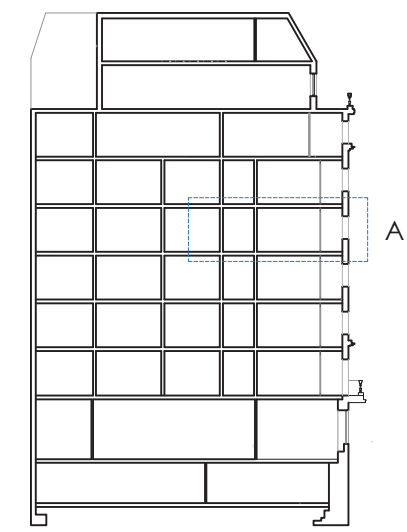


**(X) XEHETASUNAK**

X01. A XEHETASUNA

X02. B XEHETASUNA

X02. ESTALKIAREN XEHETASUNAK



(FA) FATXADA  
 FA01- Gaur egungo fatxada  
 FA02- Altzairuzko euskarria  
 FA03- Altzairuzko lehio-ertza 2mm

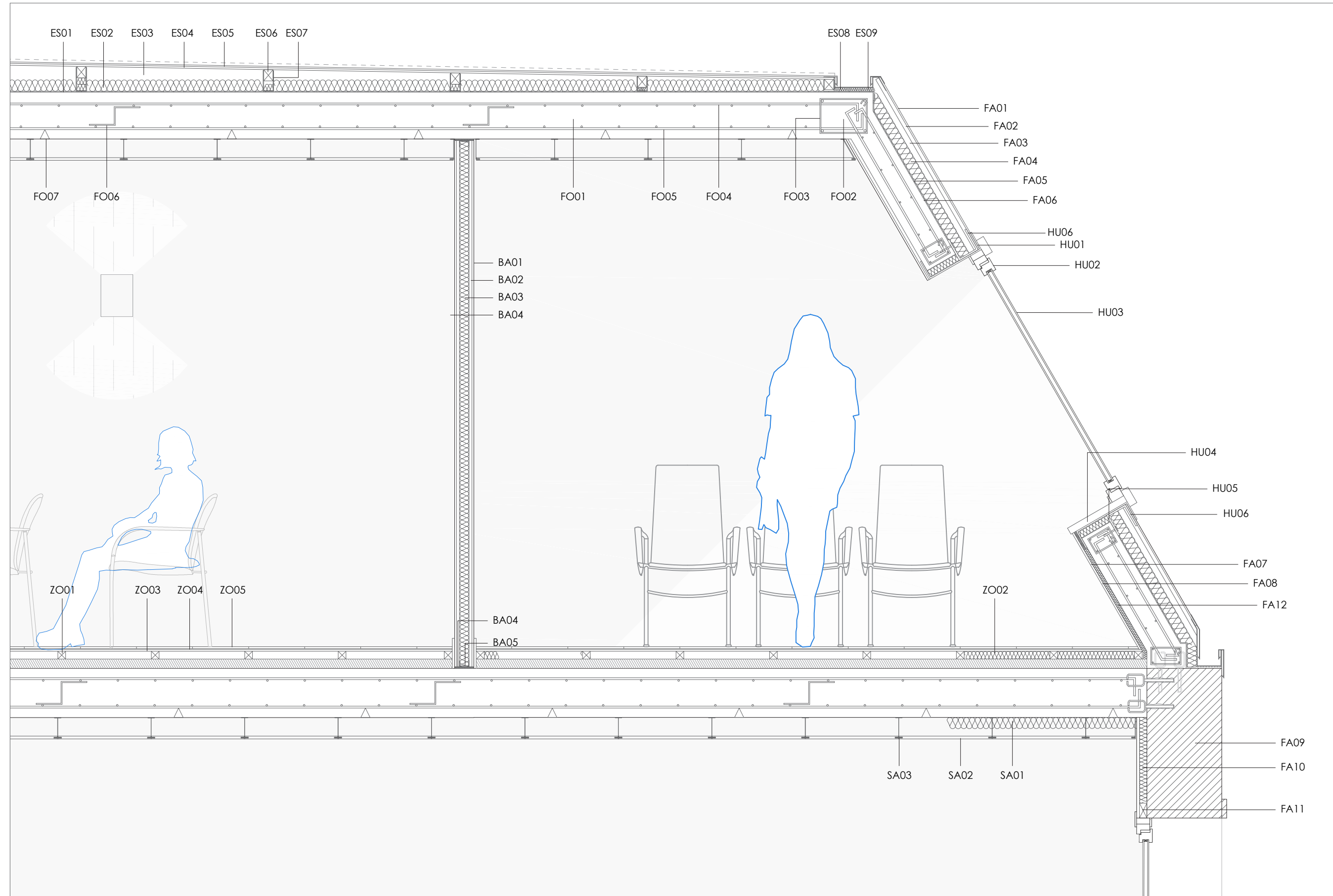
(HU) HUTSARTEAK  
 HU01- Beirazko ate korredera. Segurtasun beira bikoitza 2x6mm +12mm aire kamera  
 HU02- Ateen perfilen euste pieza  
 HU03- Ateen goi perfla  
 HU04- Errotamendua  
 HU05- Marko metalikoa  
 HU06- Oinarri pieza

(FO) FORJATUA  
 FO01- Lauza  
 FO02- Altzairu herdoilgaitzeko konektoreak  
 FO03- Goi armatua Ø10  
 FO04- Behe armatua Ø10  
 FO05- "Pies de pato"  
 FO06- Separadoreak  
 FO07- Habea

(ZO) ZORUA  
 ZO01- Zurezko tarima tratatua  
 ZO02- Isolamendu termikoa. Poliesterileno eustritua 50mm.  
 Luzeeran arrastrelak 50x50mm  
 ZO03- Nibelazio mortairua  
 ZO04- Moketa zorua  
 ZO05- Zementu zolera 30mm  
 ZO06- Itsastero zubia lamina  
 ZO07- Lamina itsaskorra  
 ZO08- Moketa akabera  
 ZO09- Aire kamera  
 ZO10- Malda mortairua %2  
 ZO11- Lamina iragazgaitza  
 ZO12- Plastikozko sumidero sifoniko autogarbitzailea  
 ZO13- Zurezko xafiak  
 ZO14- Altzairu galbanizatuzko euskarriak

(SA) SABAIA  
 SA01- Isolamendu termikoa. Poliesterileno extruitua 60mm. 1m luzera  
 SA02- Sabai faltua. Pladur 15mm  
 SA03- Sabai faltuaren euskarri metalikoak  
 SA04- Gortinak espazioa iluntzeko  
 SA05- Gortinen euskarria  
 SA06- Luminaria, LuxSpace square, Philips

(BA) BANAKETAK  
 BA01- Akabera 10mm  
 BA02- Pladur plakak 2x15mm  
 BA03- Pladur plaka 1x15mm  
 BA04- Isolamendu termiko eta akustikoa 50mm  
 BA05- Banda elastikoa  
 BA06- U perflak



(FA) FATXADA  
 FA01- Zink plakak akaberarako 8mm  
 FA02- Zurezko taula hidrofugoa 20mm  
 FA03- Aire kamera  
 FA04- Isolamendu termikoa. Poliestileno estraia 60mm  
 FA05- Lurrinen kontrako lamina  
 FA06- Hormigoi armatzko horma  
 FA07- Pladur plaka 1x15mm  
 FA08- Akabera 10mm  
 FA09- Gaur egungo fatxada  
 FA10- Barne isolamendu termikoa. Poliestileno estraia 40mm  
 FA11- Zurezko euskarria  
 FA12- Barne isolamendua 20mm

(ES) ESTALKIA  
 ES01- Lurrinen kontrako lamina  
 ES02- Isolamendu termikoa. Beira zuntza 60mm. Kraft paperarekin babestua  
 ES03- Aire kamera  
 ES04- Zurezko taula hidrofugoa  
 ES05- Zink plakak akaberarako 8mm  
 ES06- Taula eusteko arrastrelak 50x60mm  
 ES07- Altxairuzko U formako piezak arrastrelak malda sortzekoak  
 ES08- Zink-ezko zorrotena  
 ES09- Zurezko euskarria 10mm

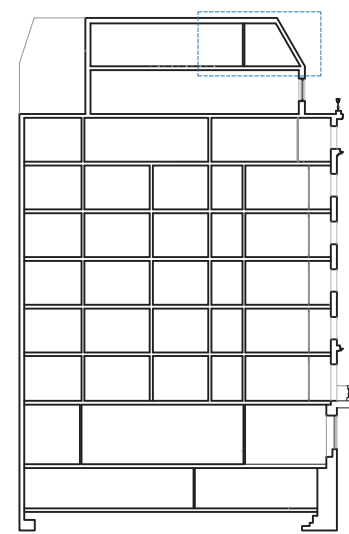
(HU) HUTSARTEAK  
 HU01- Altxairuzko U formako perfla  
 HU02- Aluminiozko markoak  
 HU03- Beira bikoitzeko lehioa 130x94cm  
 HU04- Barneko lehio ertza  
 HU05- Isolamendua 40mm  
 HU06- Altxairuzko U formako perfla lehioa eusteko

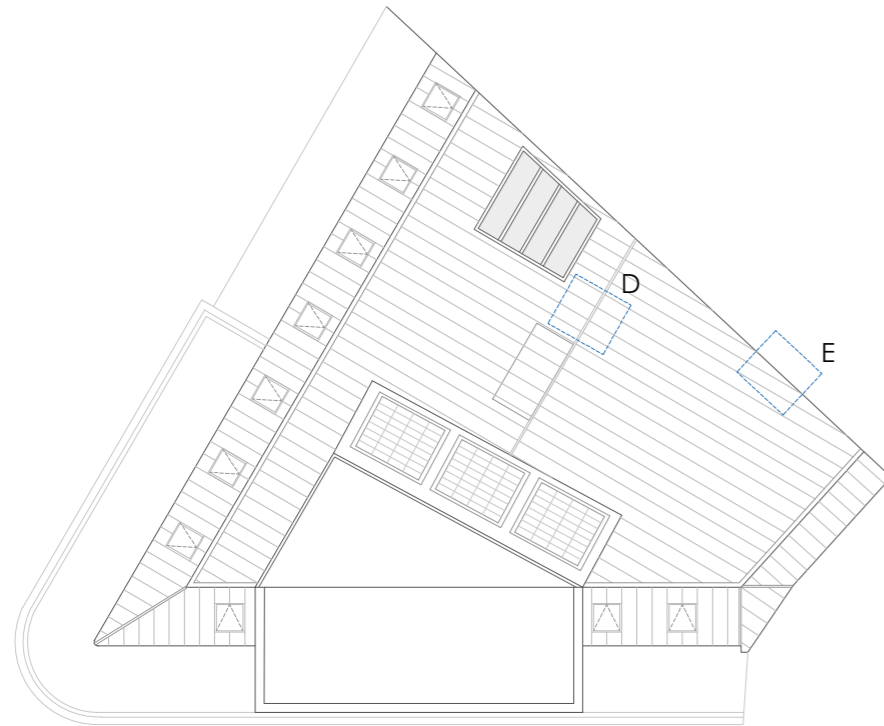
(FO) FORJATUA  
 FO01- Lauza  
 FO02- Habe perimetrala  
 FO03- Habearen armatua 4Ø12 - Ø6  
 FO04- Goi armatua Ø10  
 FO05- Behe armatua Ø10  
 FO06- "Pies de pato"  
 FO07- Separadoreak  
 FO08- Habea

(ZO) ZORUA  
 ZO01- Arrastrelak 50x50mm  
 ZO02- Isolamendu termikoa. Poliestileno estraia 40mm  
 ZO03- Zurezko taula 10mm  
 ZO04- Mortero geruza  
 ZO05- Baldosak 30x30cm

(SA) SABAIA  
 SA01- Isolamendu termikoa. Poliestileno estraia 60mm. 1m luzera  
 SA02- Sabai faltsua. Pladur 15mm  
 SA03- Sabai faltsuaren euskarri metalikoak

(BA) BANAKETAK  
 BA01- Akabera 10mm  
 BA02- Pladur plaka 1x15mm  
 BA03- Isolamendu termiko eta akustikoa 50mm  
 BA04- Banda elastikoa  
 BA05- U perflak



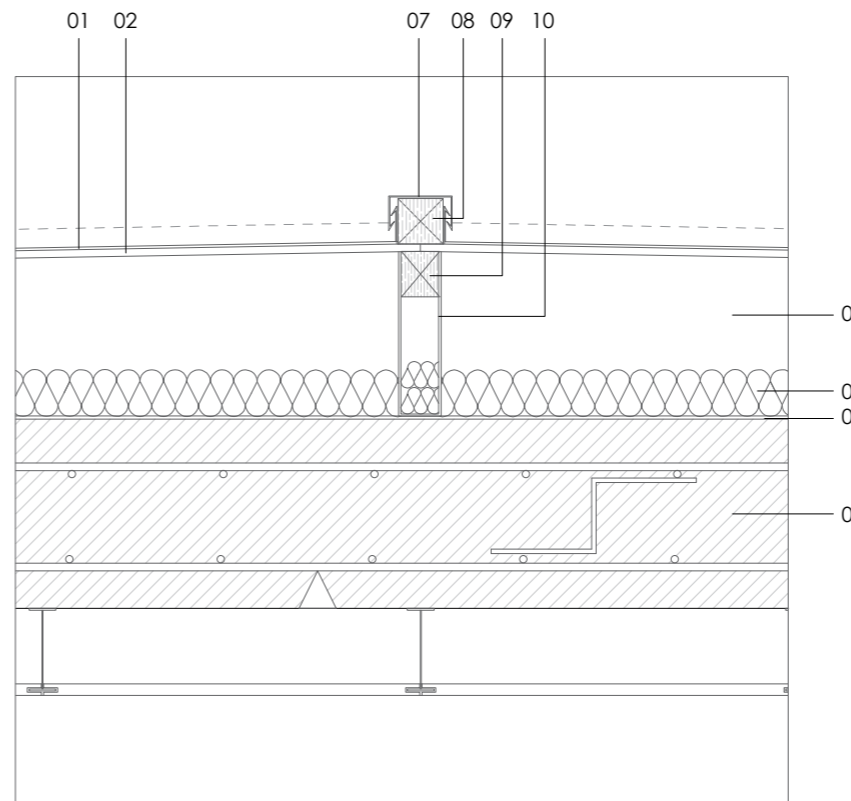


E=1:250

Estalki berria, **fatxada berriarekin batera** metalezko akabera izango dute, **zink**-ezkoa hain zuzen. Hau eraikitzeko, estalkiaren lauzaren gainean beharrezkoak diren laminak eta isolamendua ezarriko dira. Zink plakak bermatzeko zurezko taulak erabiliko dira eta hauek eusteko zurezko arrastrelak. Estalkia **bi alboetara** %1,7 malda izango du, fatxada inklinatuarekin bateratuko dena. Malda sortzeko U formako luzera ezberdineko altzairuzko perfilak erabiliko dira eta hauek barnetik isolatuak ere joango dira zubi termikorik egon ez dadin.

Goi eta albo erremateak arrastrelen bidez konponduko dira (ikus ondorengo detaieak) eta inklinazio aldaketetan luzera osoan zehar zink zorrotan jarriko dira.

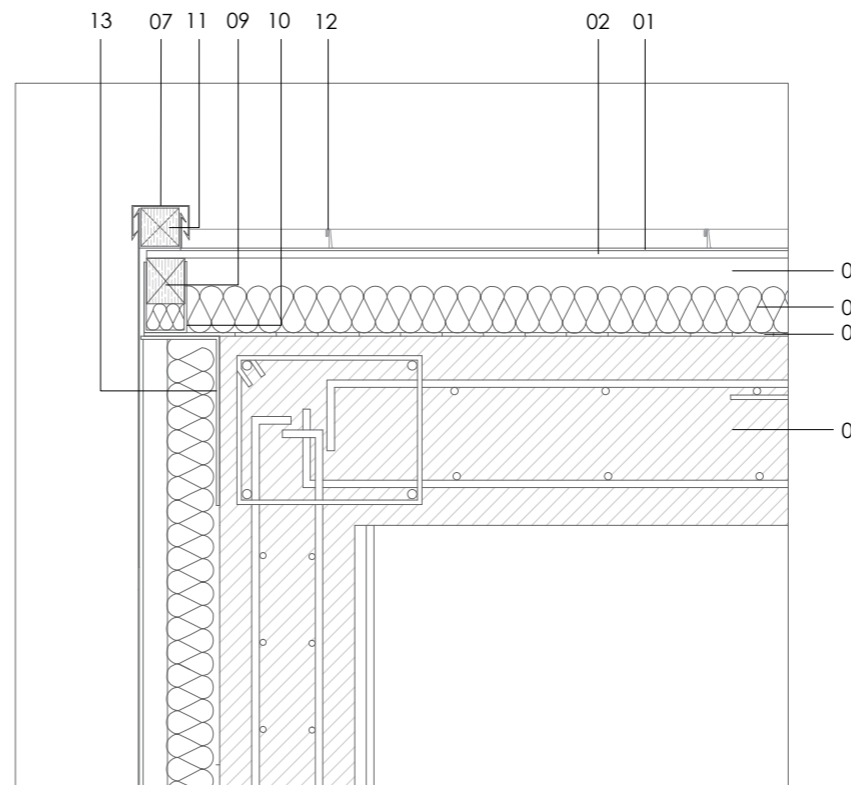
D xehetasuna



Erremate altuera >60mm  
Ejekuzioa: Junta etzana. Dilatazio teknikorako abantaiak.

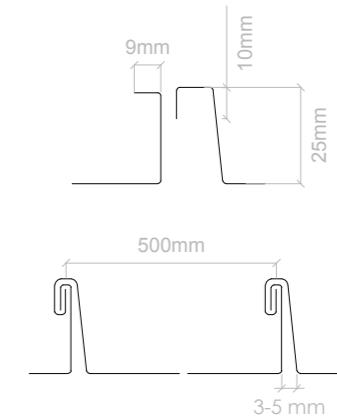
- 01- Zink plakak akaberarako 8mm
- 02- Zurezko taula hidrofugoa zink plakak bermatzeko 10mm
- 03- Aire kamera
- 04- Isolamendu termikoa. Beira zuntza 60mm. Kraft paperarekin babestua
- 05- Lurrinen kontrako lamina
- 06- Estalkiare lauza
- 07- Zink-ezko goi errematea 7mm
- 08- Gaiurra osatzen duen zurezko arrastrela 60x60mm
- 09- Estalkiaren taula eusten duten arrastrelak 50x60mm
- 10- Altzairu plegatuzko U formako piezak arrastrelak eusteko eta malda sortzeko. Barnetik isolatuak egongo dira
- 11- Albo errema osatzen duen zurezko arrastrela 50x50mm
- 12- Zink plaken arteko juntak 25mm luzera
- 13- Altzairuzko L formako perfila arrastrelak eusteko

E xehetasuna



Erremate altuera >40mm  
Ejekuzioa: Albo errematea seguritate tolesdurarekin

Juntak



**(E) EGITURA**

FORJATUAK

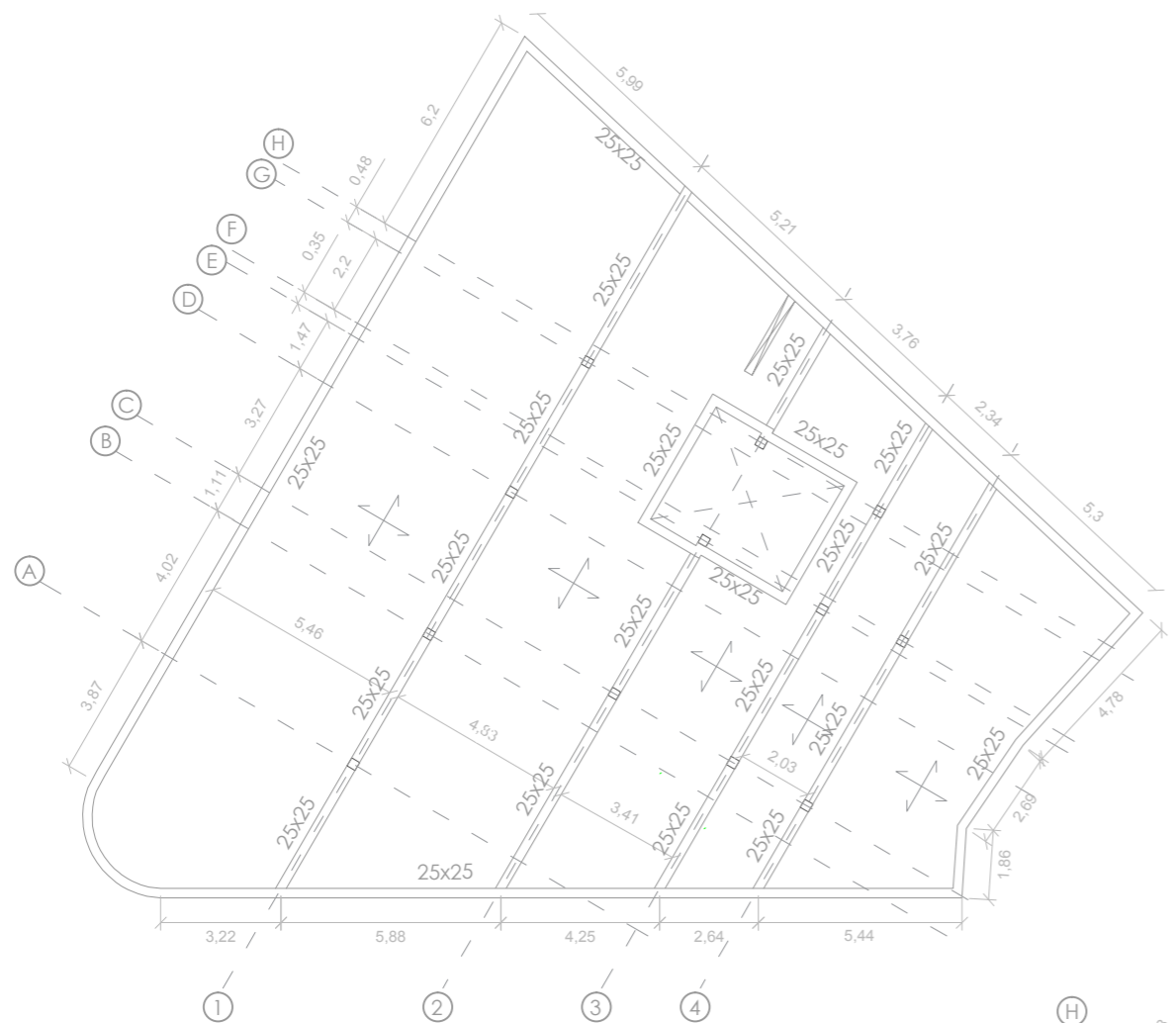
- E01. 0-5 SOLAIRUAK
- E02. 6-8 SOLAIRUAK

ZIMENTAZIOA

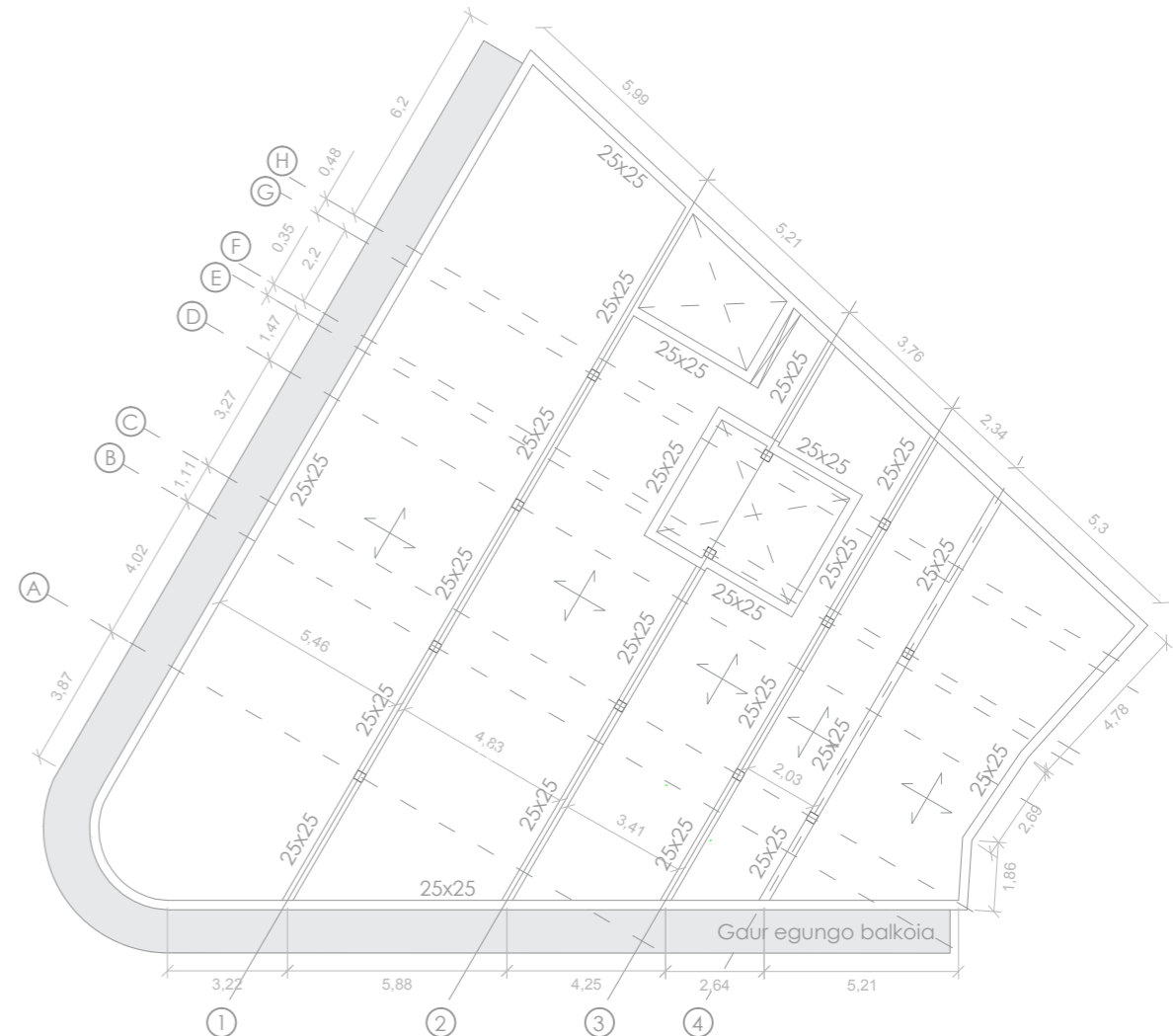
- E03. ZIMENDU OINA
- E04. ZIMENTAZIO XEHETASUNAK

XEHETASUNAK

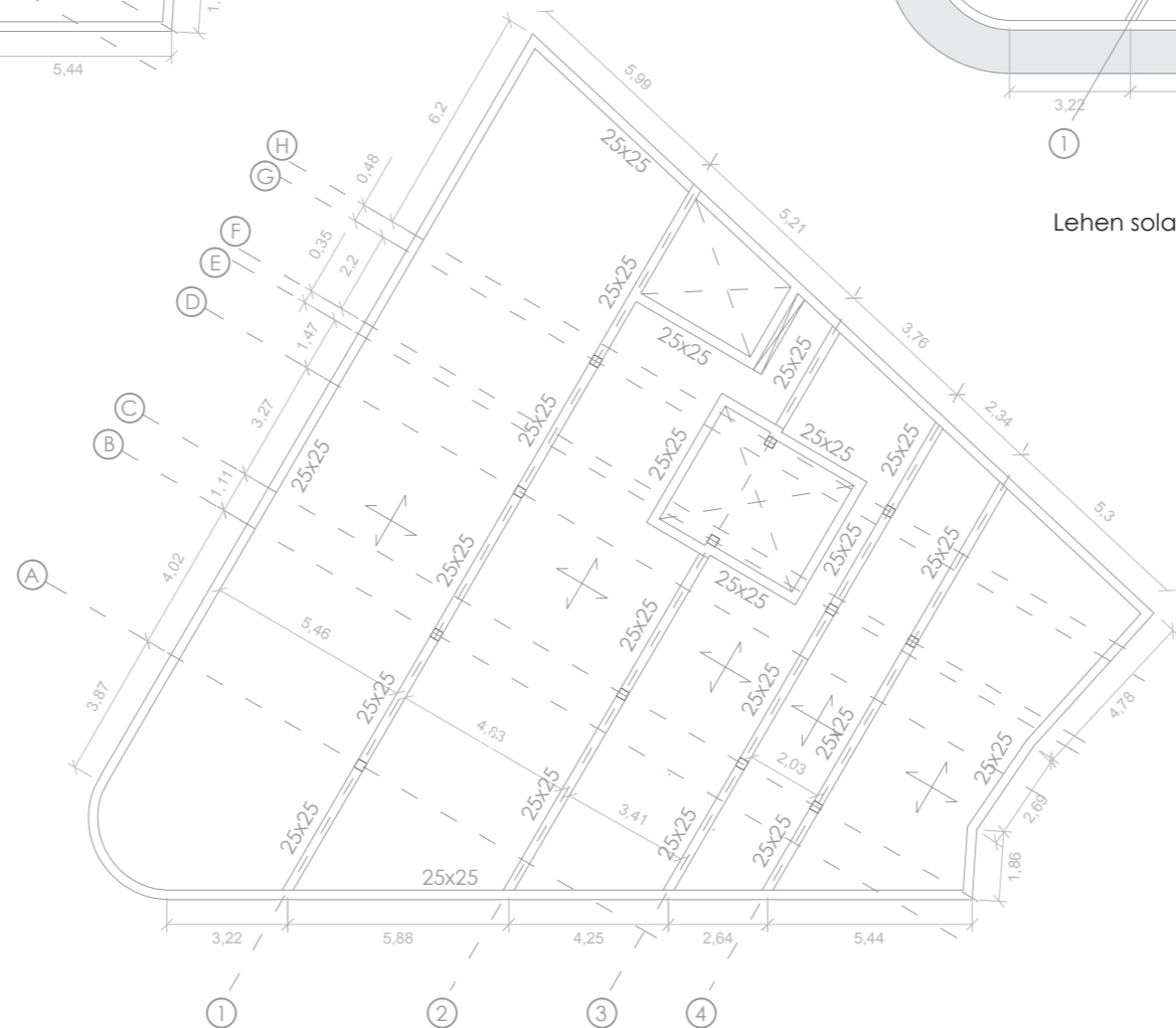
- E05. EGITURAREN INGURUKO XEHETASUNAK



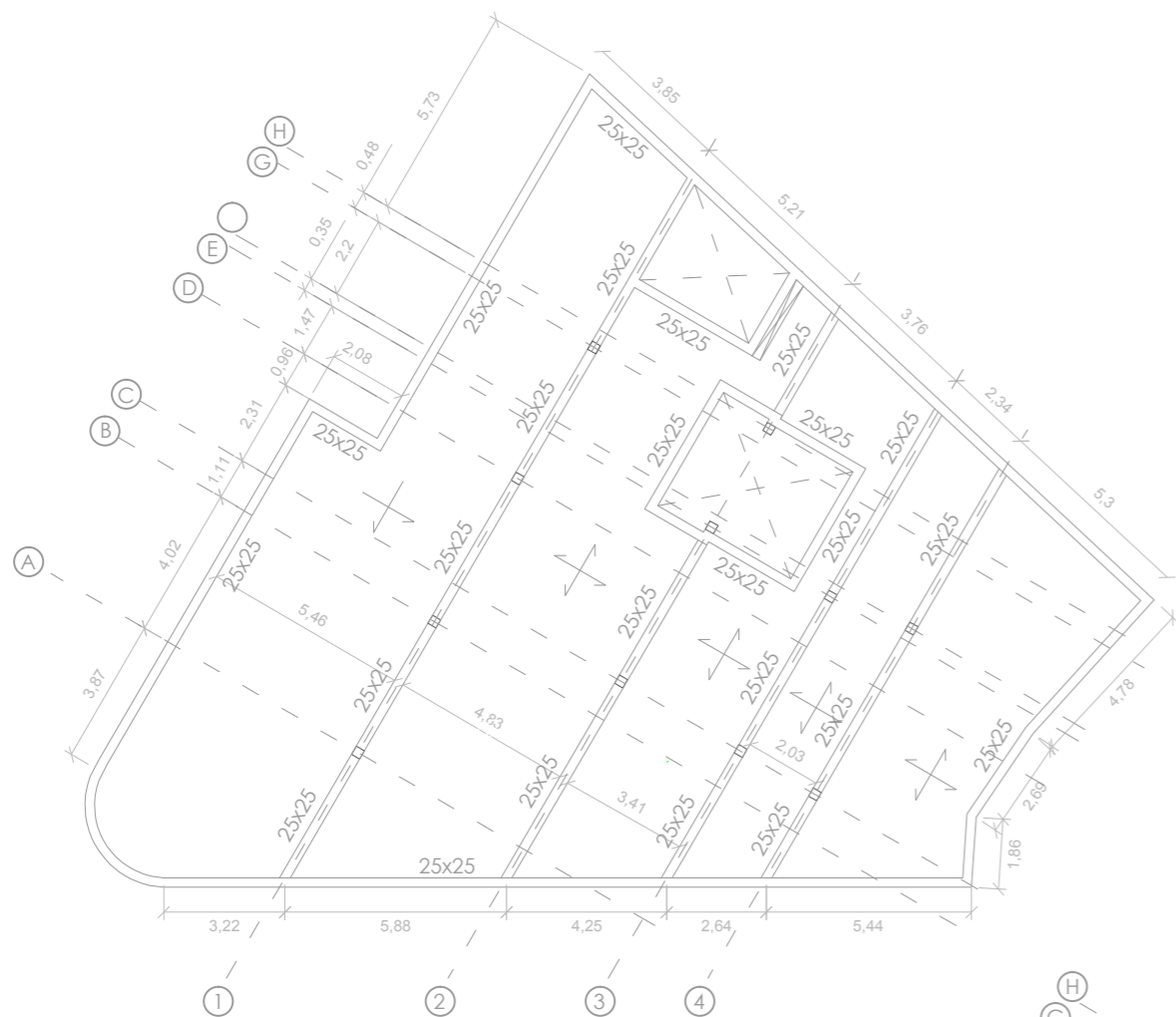
Behe solairua



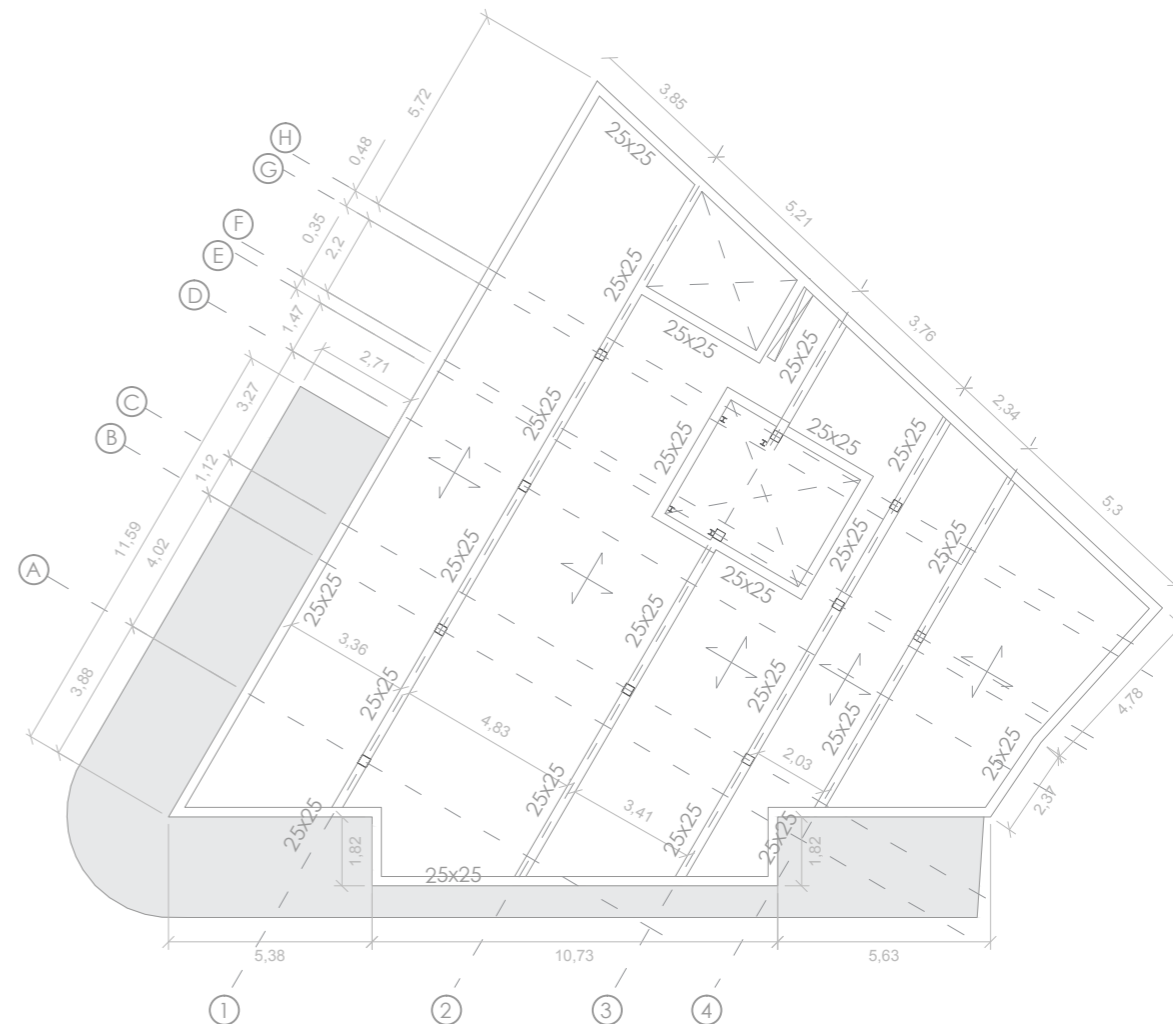
Lehen solairua



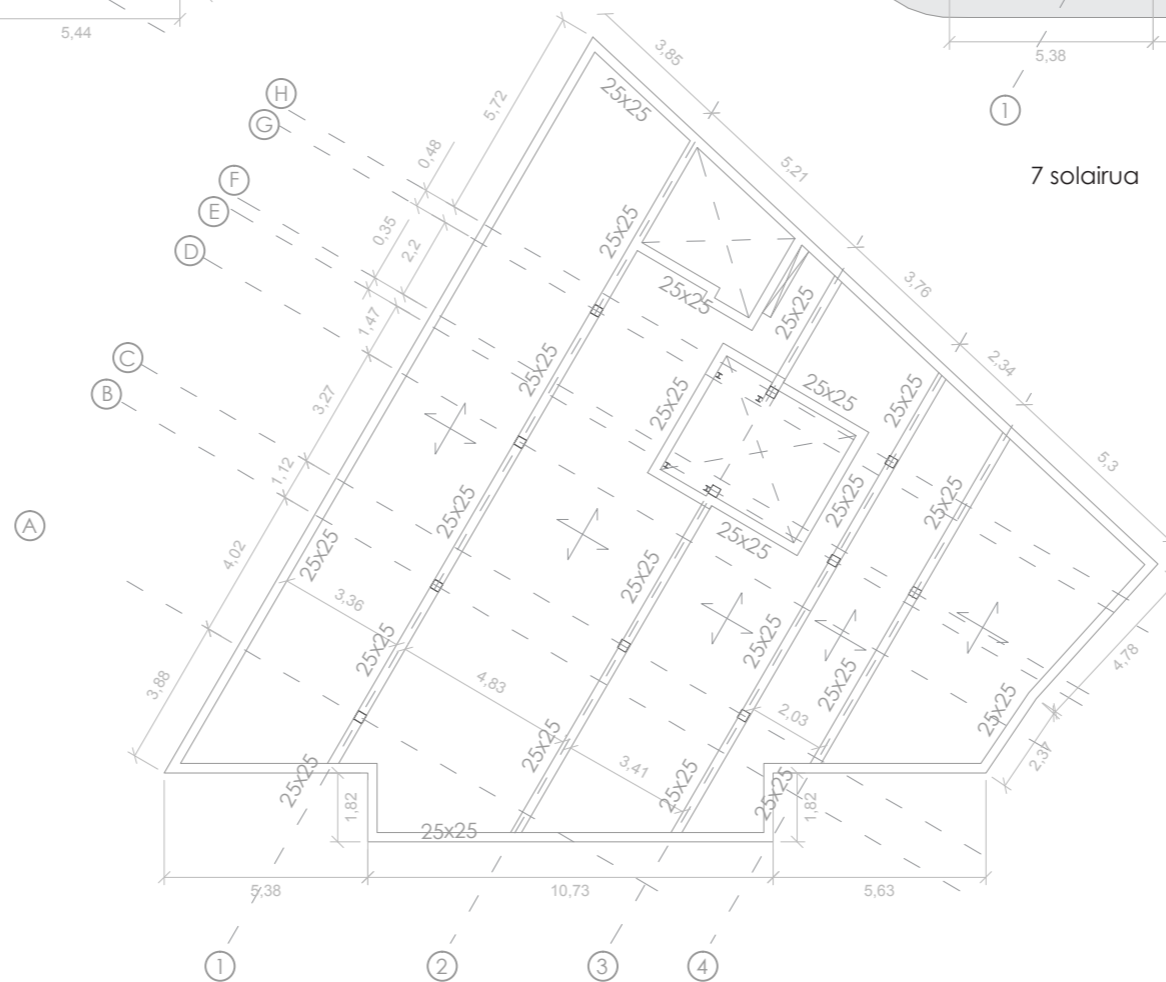
Planta tipo - 2, 3, 4, 5 solairuak



6 solairua



7 solairua



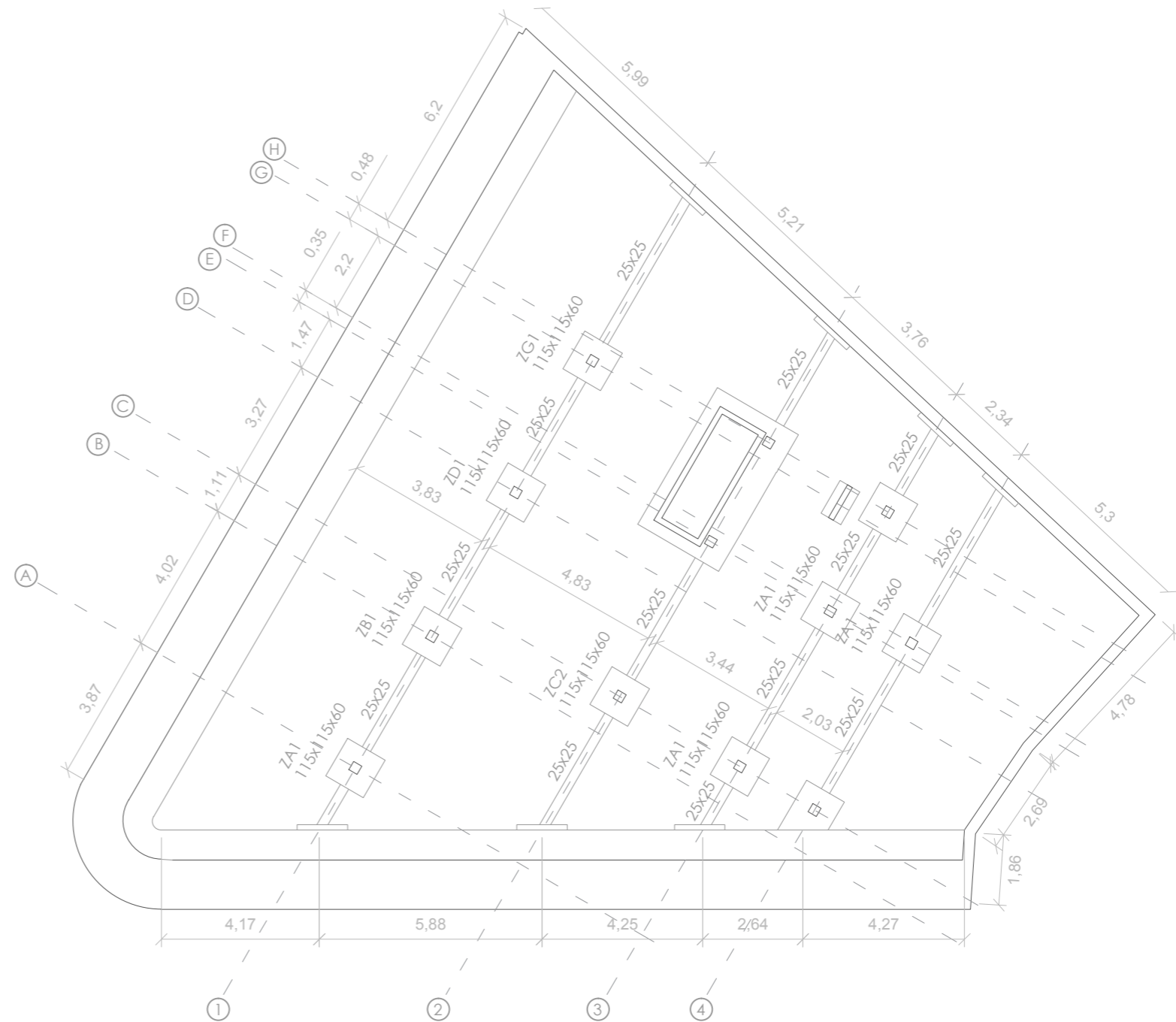
8 solairua

## ZIMENTAZIOA

Barne egitura ordezkatu egingo denez, zimentazioa honetara moldatu egingo da. Honetarako, perimetroan aurkitzen diren euste hormak mantendu egingo dira, alde batetik mehelinean daudenak eta bestetik kontentzio funtzioa dutenak. Azken hauek, 1,3m-ko lodiera daukatenez harrizko karga hormak direla suposatu egiten da.

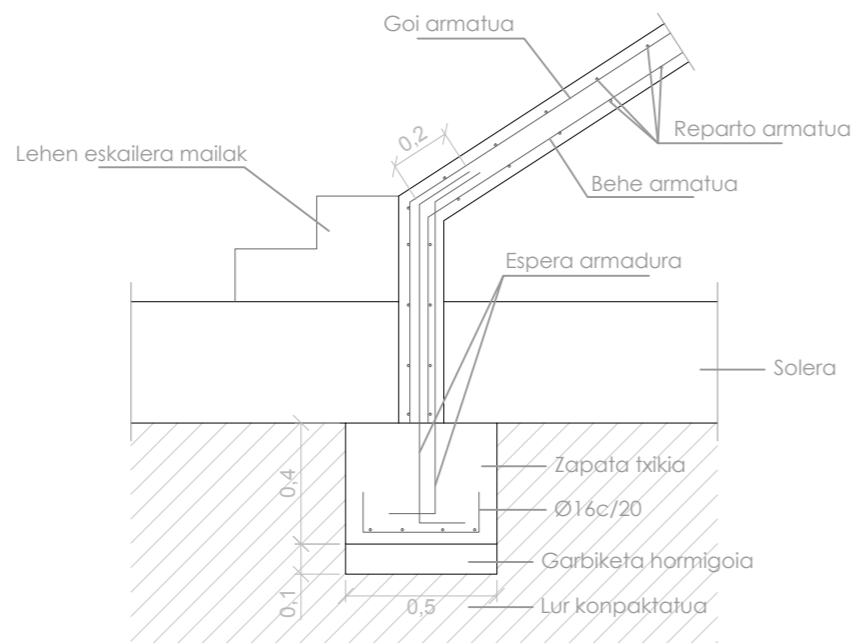
Horma guztien egoera aztertuko da eta beharrezkoak diren konponketak egingo dira behar izanez gero. Ondoren barnetik iragaztuko dira horma guztiak sotoa egokitzeko.

Barneko zapatak aldatu egingo dira eta berri batzuk eraikiko dira (ikus E4 lamina) egitura berrira moldatuko direnak. Gainera igogailuntzako eta eskailerentzako zimentazioa ere eraikiko da eguneko beharretara egoki moldatuz.

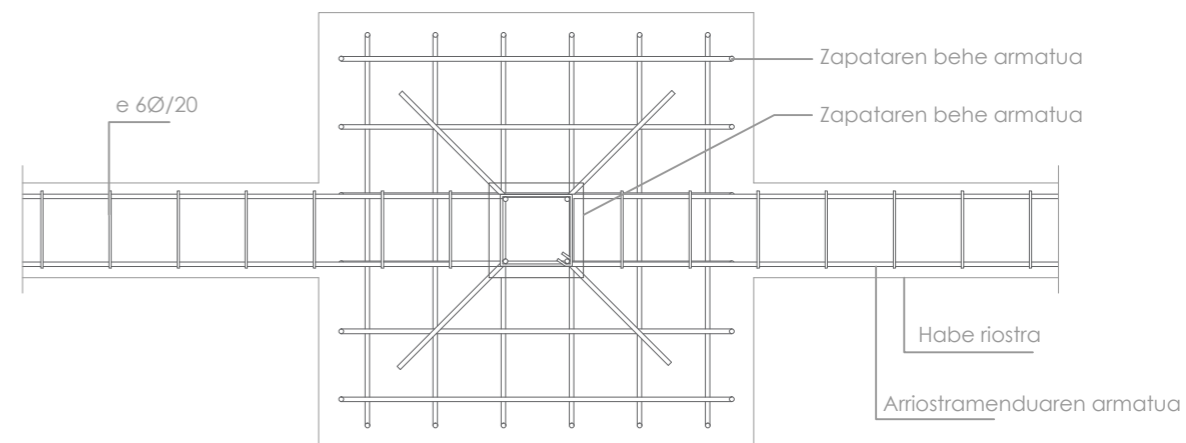




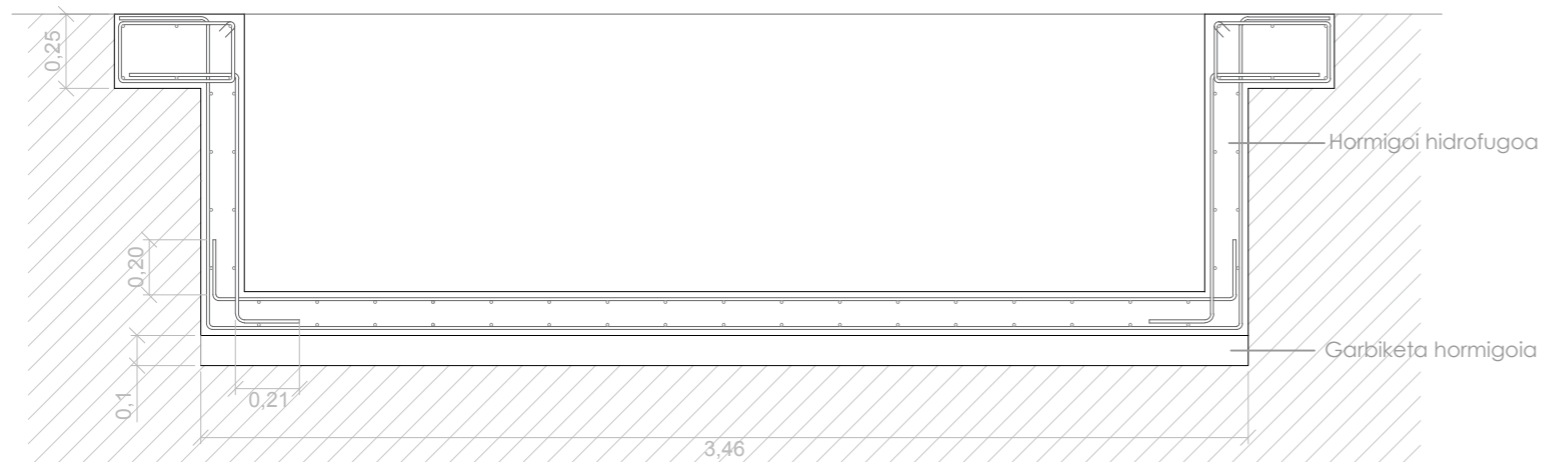
ESKAILERAREN ZIMENTAZIOA  
E=1:25



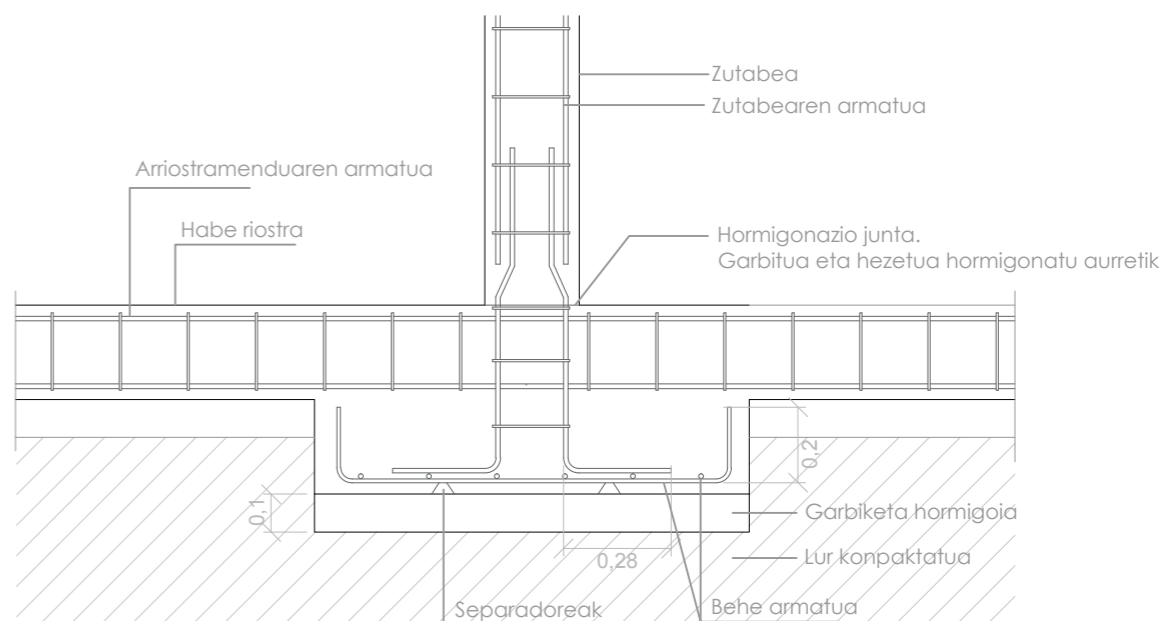
ZAPATA ARRIOSTRATUA (GOIKO BISTA)  
E=1:20

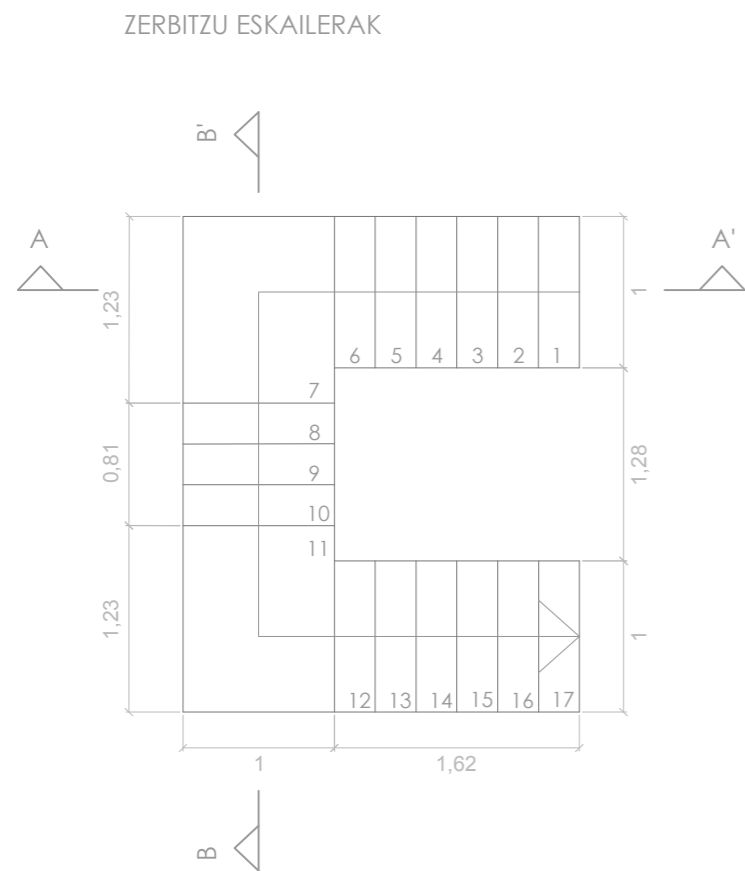


IGOGAILUAREN KAXAREN ZIMENDUA  
E=1:25

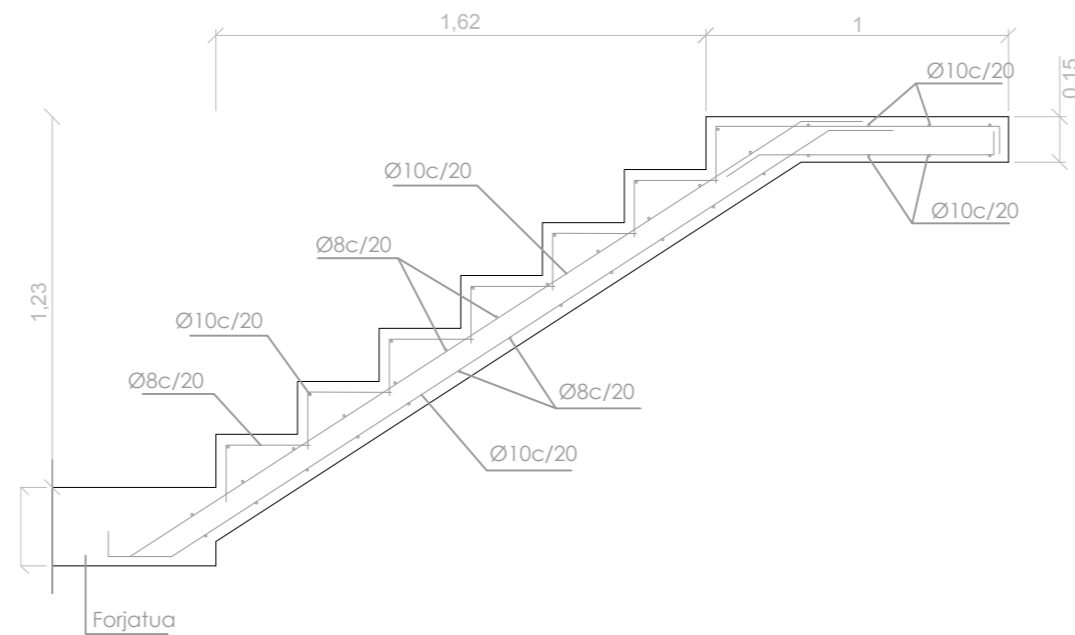


ZAPATA ARRIOSTRATUA (EBAKETA)  
E=1:20

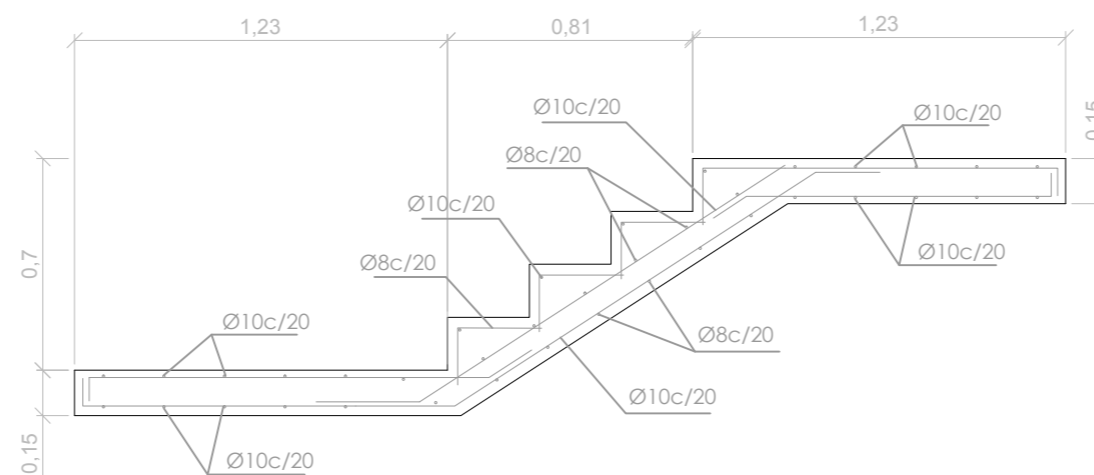




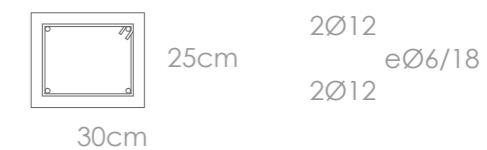
A-A' EBAKETA



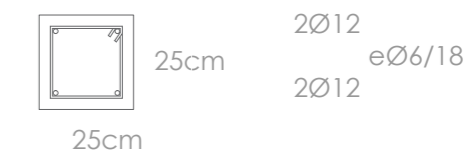
B-B' EBAKETA



UZTAIA (30x25)

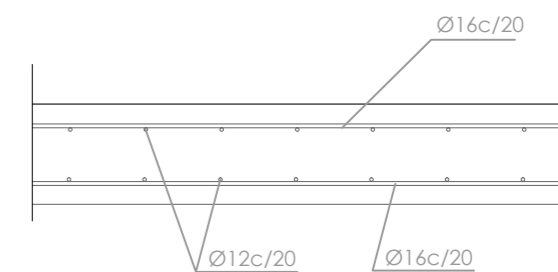


HABEAK(25x25)



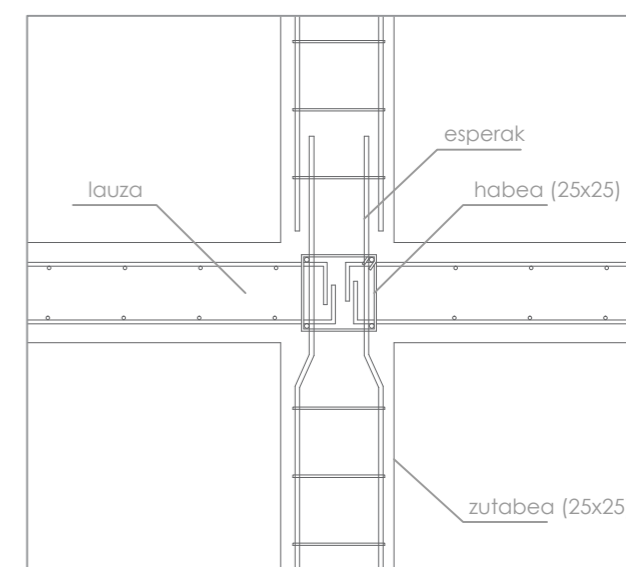
E=1:20

LAUZA (25cm)



E=1:20

LAUZA ETA ZUTABEAREN ARTEKO KOKENXIOA



E=1:20

## **(INST) INSTALAKUNTZAK**

### AKOTAZIO PLANOAK

ZER01. -1 - 5 SOLAIRUAK  
ZER02. 6-8 SOLAIRUAK

### SUTEAK

ZER03. -1 - 5 SOLAIRUAK  
ZER04. 6-8 SOLAIRUAK

### UR HORNIDURA

ZER05. -1 - 5 SOLAIRUAK  
ZER06. 6-8 SOLAIRUAK

### SANEAMENDUA ETA EURI URAK

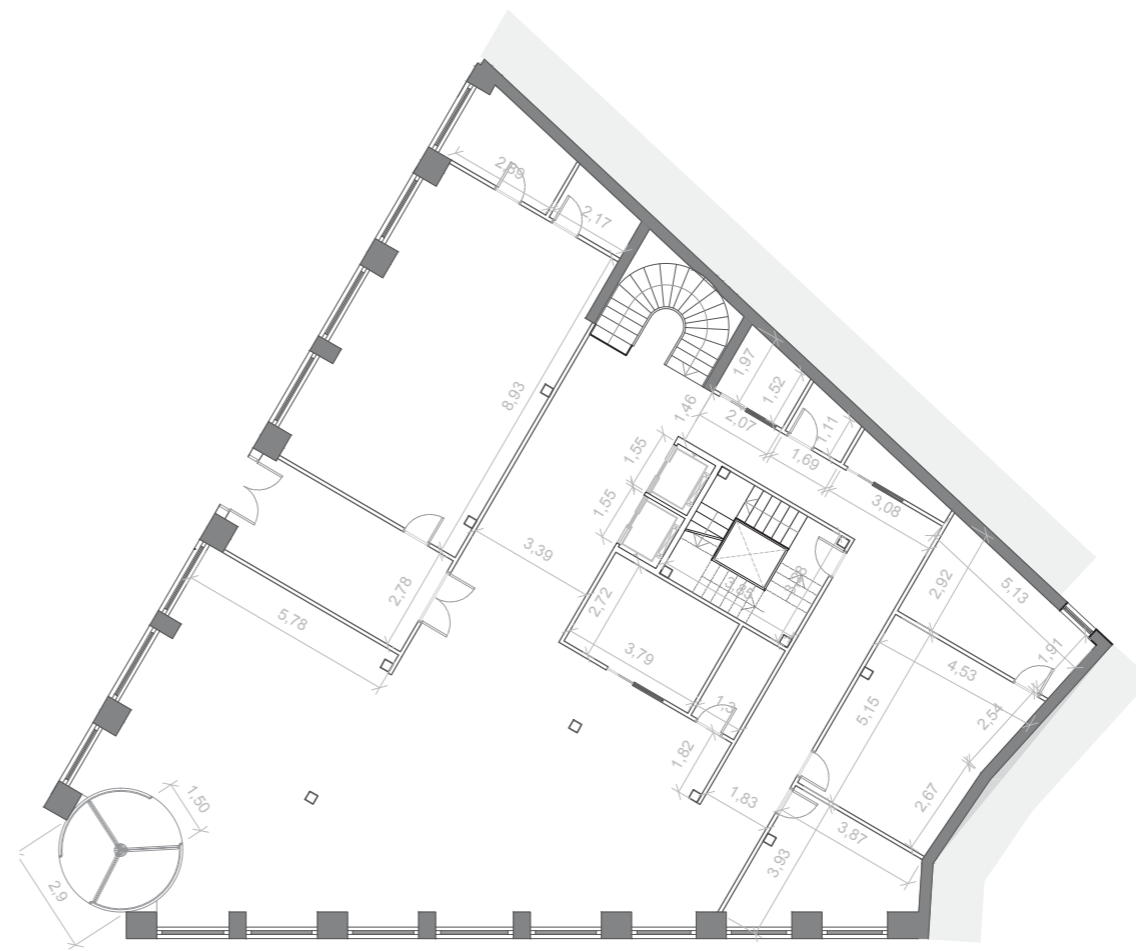
ZER07. -1 - 5 SOLAIRUAK  
ZER08. 6-estalki SOLAIRUAK

### ARGIZTAPENA ETA ELEKTRIZITATEA

ZER09. -1 - 5 SOLAIRUAK  
ZER10. 6-8 SOLAIRUAK



Sotoa



Behe solairua



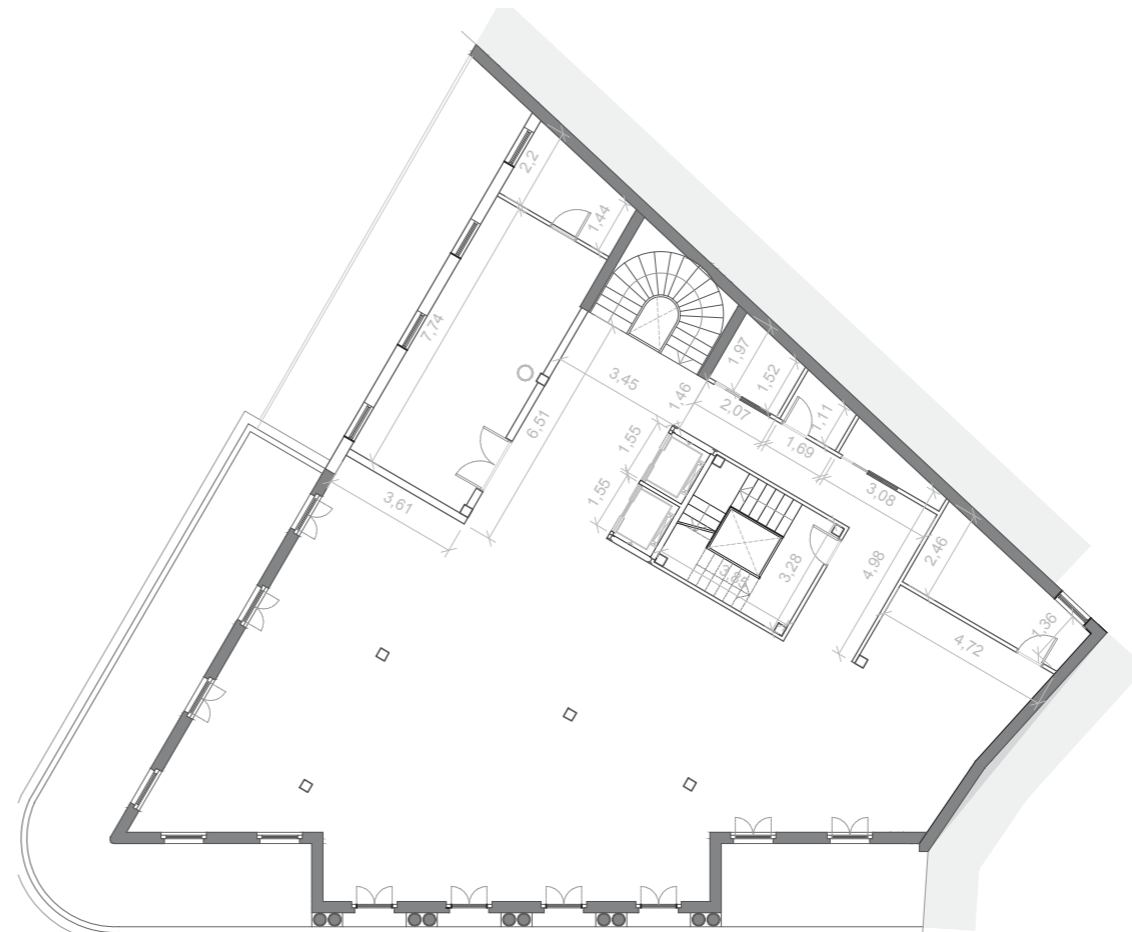
1. solairua



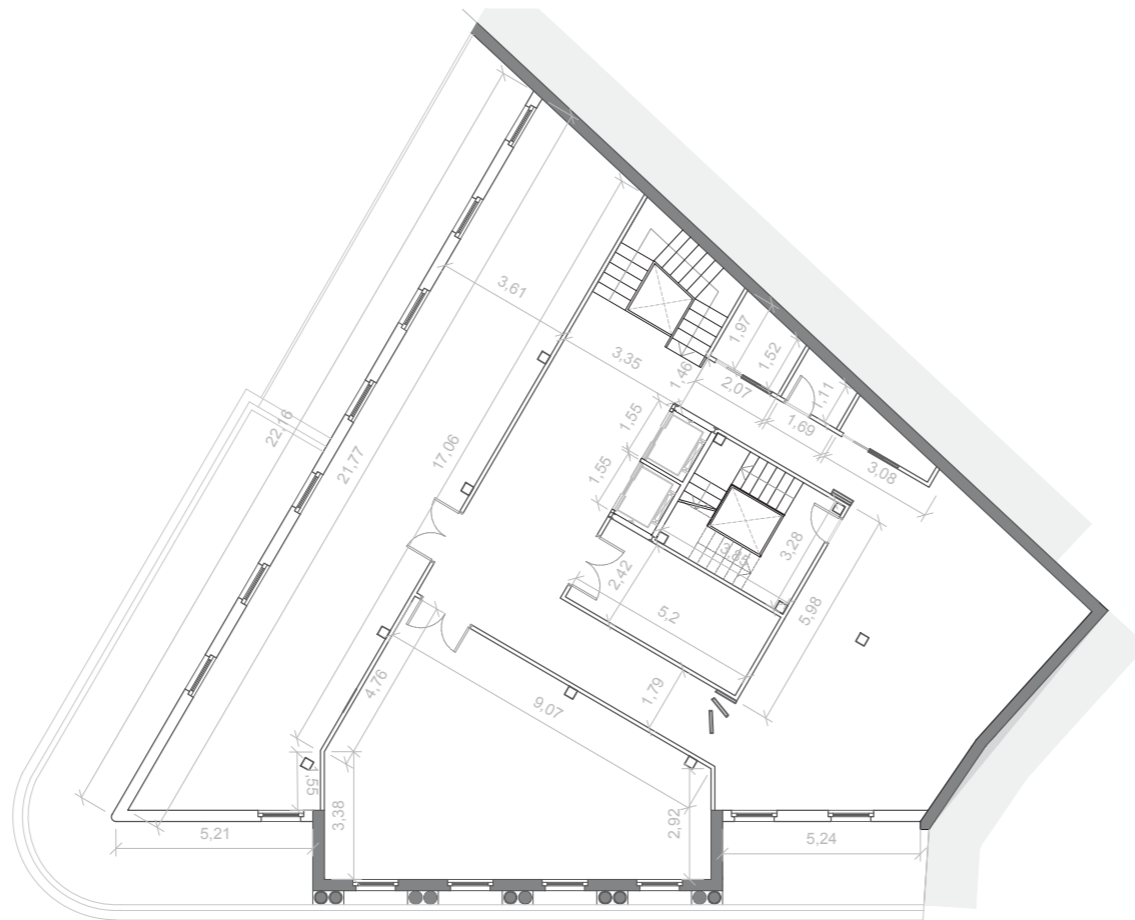
2-5. solairuak



6. solairua



7. solairua



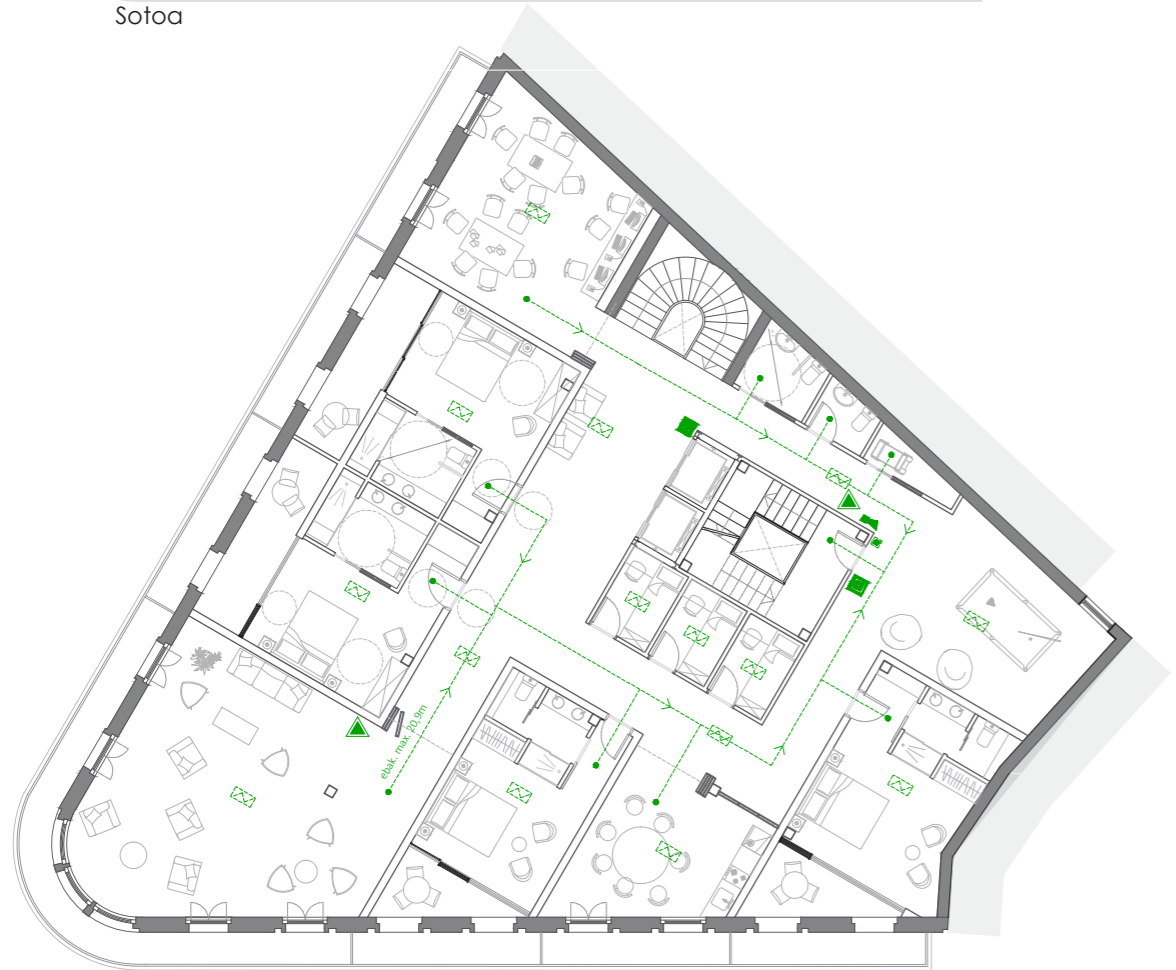
8. solairua



Sotoa



Behe solairua



1. solairua



2-5. solairuak

-  Irteera seinalea
-  Irteera norabidea
-  Su itzalgailua
-  Alarma pulsagailua
-  Ke detekttagailuak
-  Sute egoeran igogailua ez erabiltzeko seinalea
-  Ke detekttagailuak

Segurtasun eskailera babestuak planteatu dira ebakuazio bertikala egiteko. Hauak behe solairuan babes espazioa ere izango dute.

Behe solairuan bi irteera planteatu dira emergentzia kasuan biak erabili ahal izango zirela.










6. solairua



7. solairua



8. solairua

-  Irteera seinalea
-  Irteera norabidea
-  Su itzalgailua
-  Alarma pulsagailua
-  Ke detektagailuak
-  Sute egoeran igogailua ez erabiltzeko seinalea
-  Ke detektagailuak



Sotoa



Behe solairua



1. solairua



2-5. solairuak

- Asentu-giltza
- Uhate-giltza
- Esferazko-giltza
- Goranzko norabidea
- Beheranzko norabidea
- Ponpa
- Termostatoa
- Hiru bide balbula + Termostatoa
- Andela
- Galdara
- Kontagailu orokorra
- Kontagailu individualak
- Hustubide giltza
- Euste balbula
- 3 ponpa + presiodun andela
- Espantzio-ontzia
- Hartunea
- Giltza orokorra Arketa barruan
- Ur toma
- Kanilla
- Instalazio orokorreko iragazkia
- Kontagailu orokorraren kutxa

Eraikinaren bajante nagusiak eskailera nagusiaren hormarekin batera joango dira. Plantan azalera txikia daukanez, banaketa hau ez da asko luzatua.

Eraikin osoa ur hotz eta beroz hornitua egongo da momentu oro. Sotoan kokatuko den instalakuntza gelan aurkituko dira ura berotzeko sistemak eta estalkian eguzki panelak izango ditu ura berotzeko ere

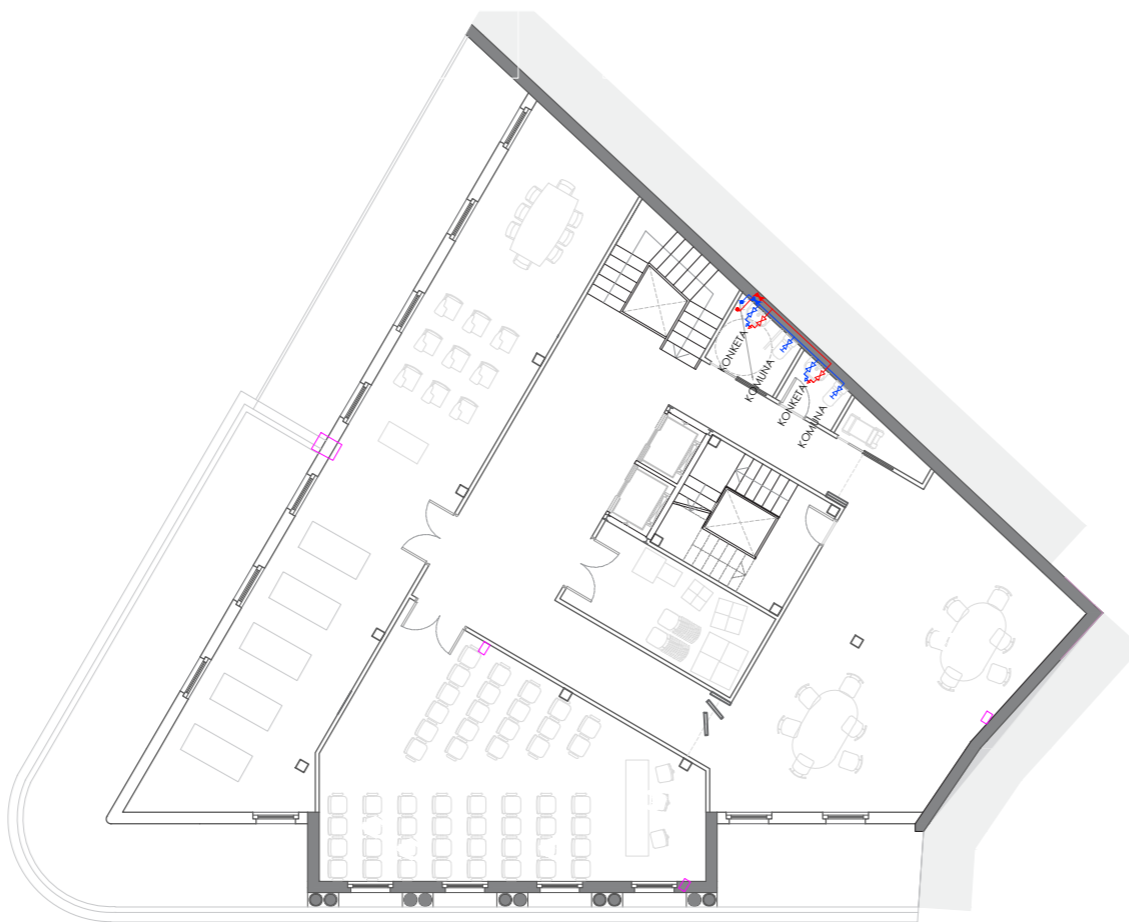




















6. solairua

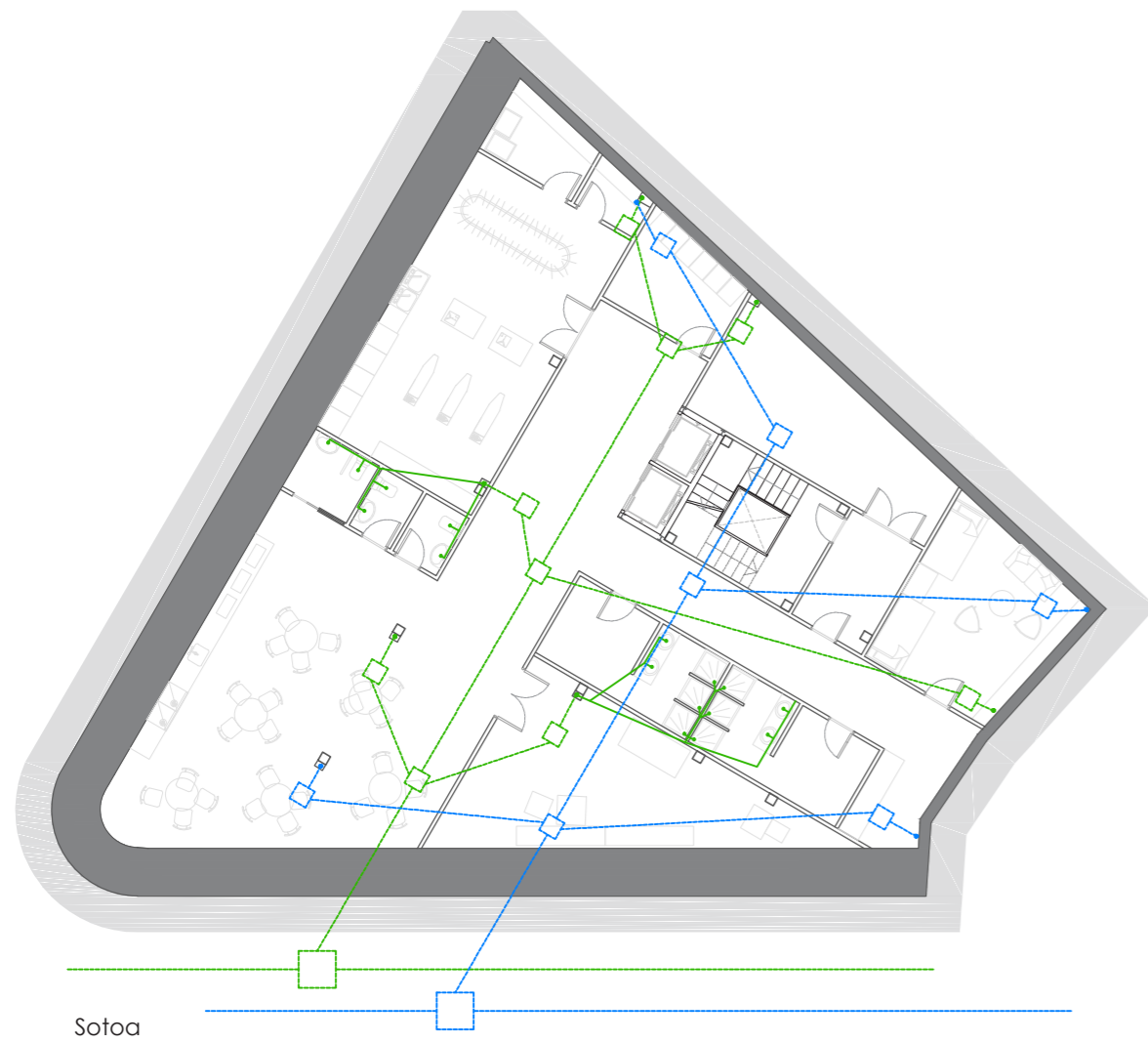


7. solairua



8. solairua

-  Asentu-giltza
-  Uhate-giltza
-  Esferazko-giltza
-  Goranzko norabidea
-  Beheranzko norabidea
-  Ponpa
-  Termostatoa
-  Hiru bide balbula + Termostatoa
-  Andela
-  Galdara
-  Kontagailu orokorra
-  Kontagailu individualak
-  Hustubide giltza
-  Euste balbula
-  3 ponpa + presiodun andela
-  Espantzio-ontzia
-  Hartunea
-  Giltza orokorra Arketa barruan
-  Ur toma
-  Kanilla
-  Instalazio orokorreko iragazkia
-  Kontagailu orokorraren kutxa



Sotoa



Behe solairua



1. solairua



2-5. solairuak

- Saneamendua
- Euri urak
- Saneamenduaren arketa
- Euri uren arketa

Sare banatua planteatu da, hau da euri urak eta euri zikinak sare ezberdinetatik eramango dira elkartu gabe.

Hodiak zutabeetara elkartuko dira solairu ezberdinetan arazoak ekiditeko, eta solairuko gune heze bakoitzak erreten ezberdinak izango dituzte solairu logelaren artean arazoak ez sortzeko.

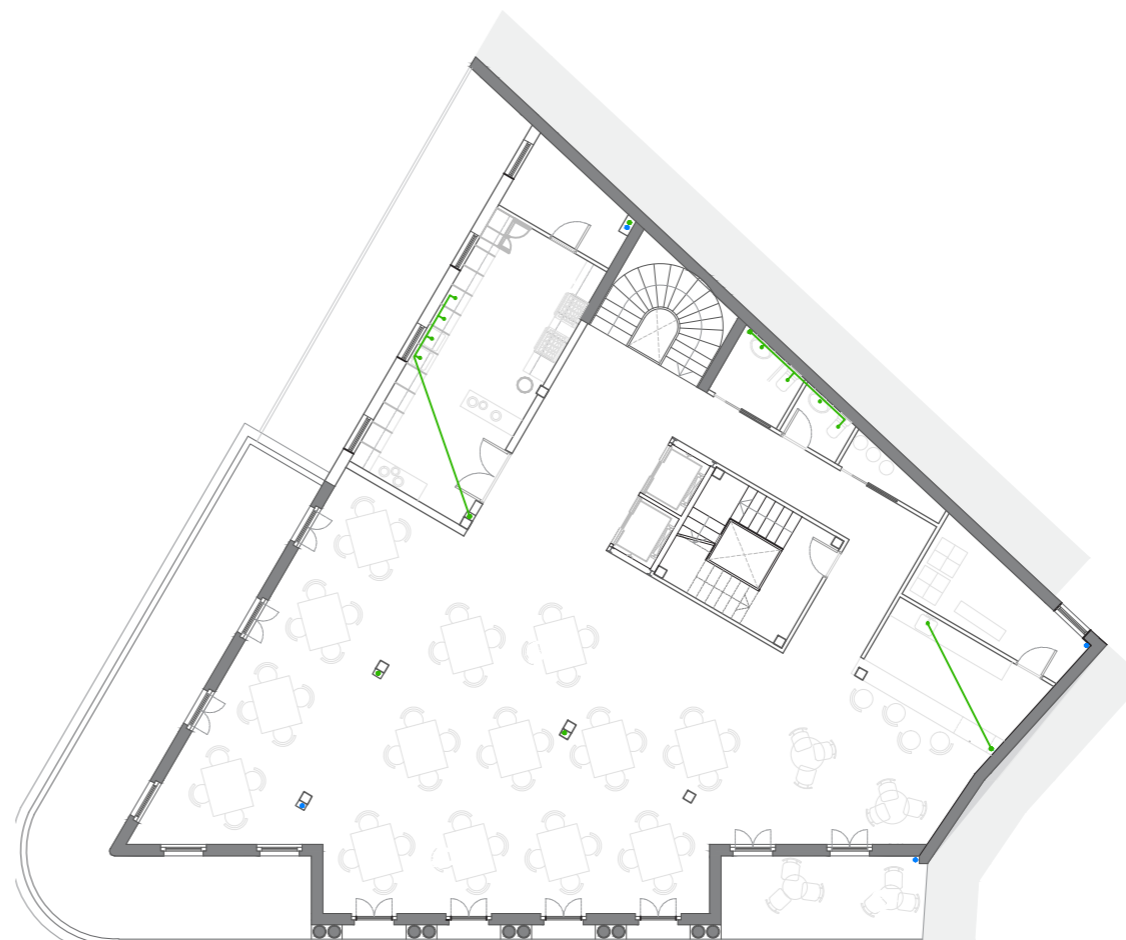
Hauek zimendu oinean arketa bati lotuta egongo dira, ondoren sare nagusira elkartzeko.

Euri urei dagokionez, estalkia inklinatua izango da eta bertatik puntu ezberdinetan bilduko ditu urak. Eraikinaren barnealdetik eramango dira hauek ere, gaur egun eraikinak duen estetika mantenduz (egun ez dira erretenak fatxadan ateratzen).

- Saneamendua
- Euri urak
- Saneamenduaren arketa
- Euri uren arketa



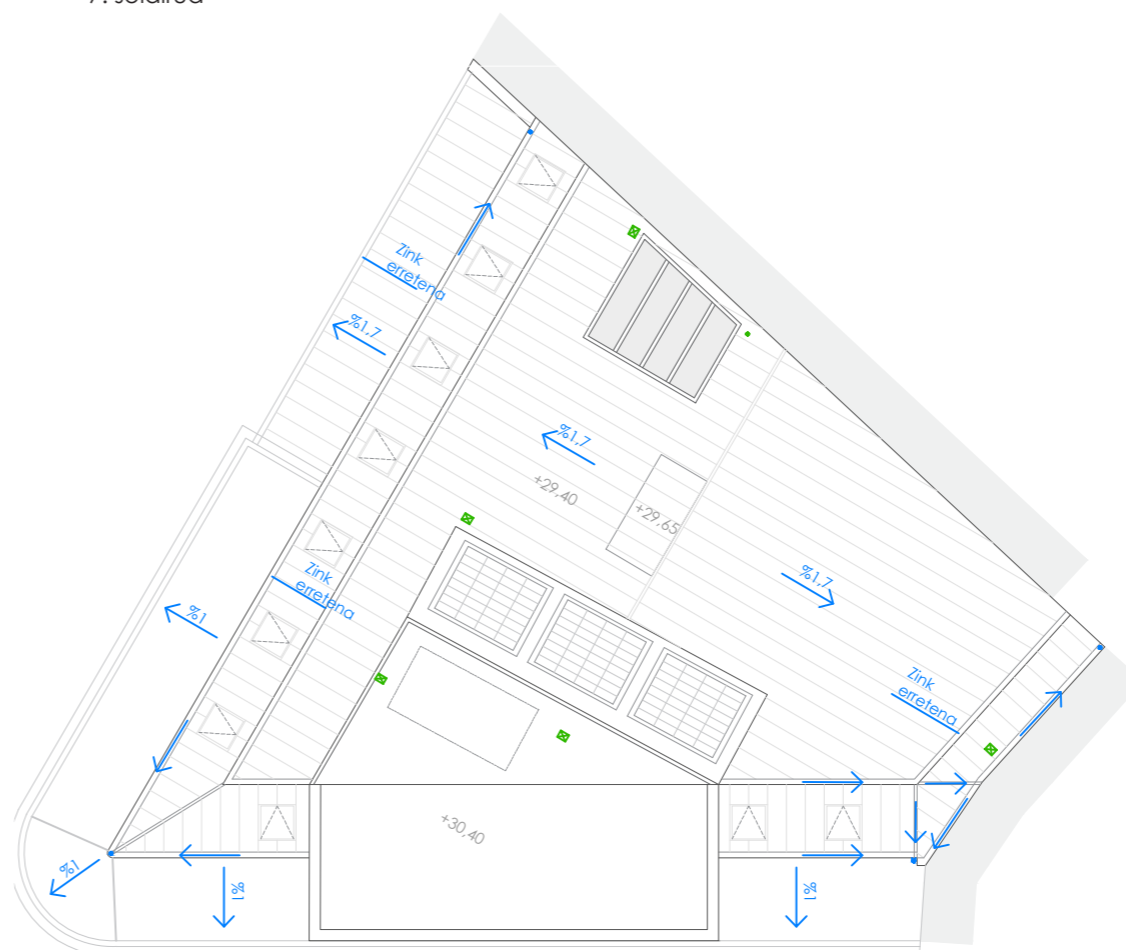
6. solairua



7. solairua



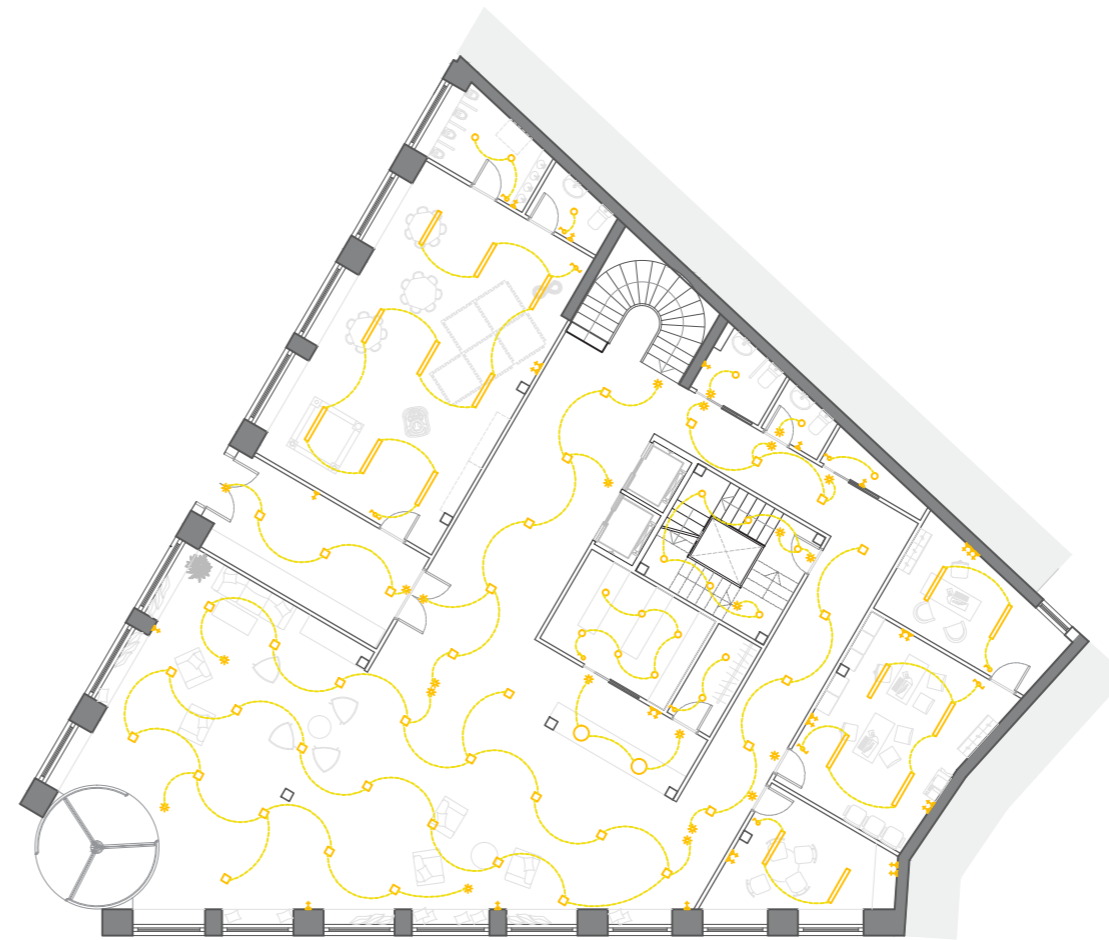
8. solairua



estalkia



Sotoa



Behe solairua



1. solairua



2-5. solairuak

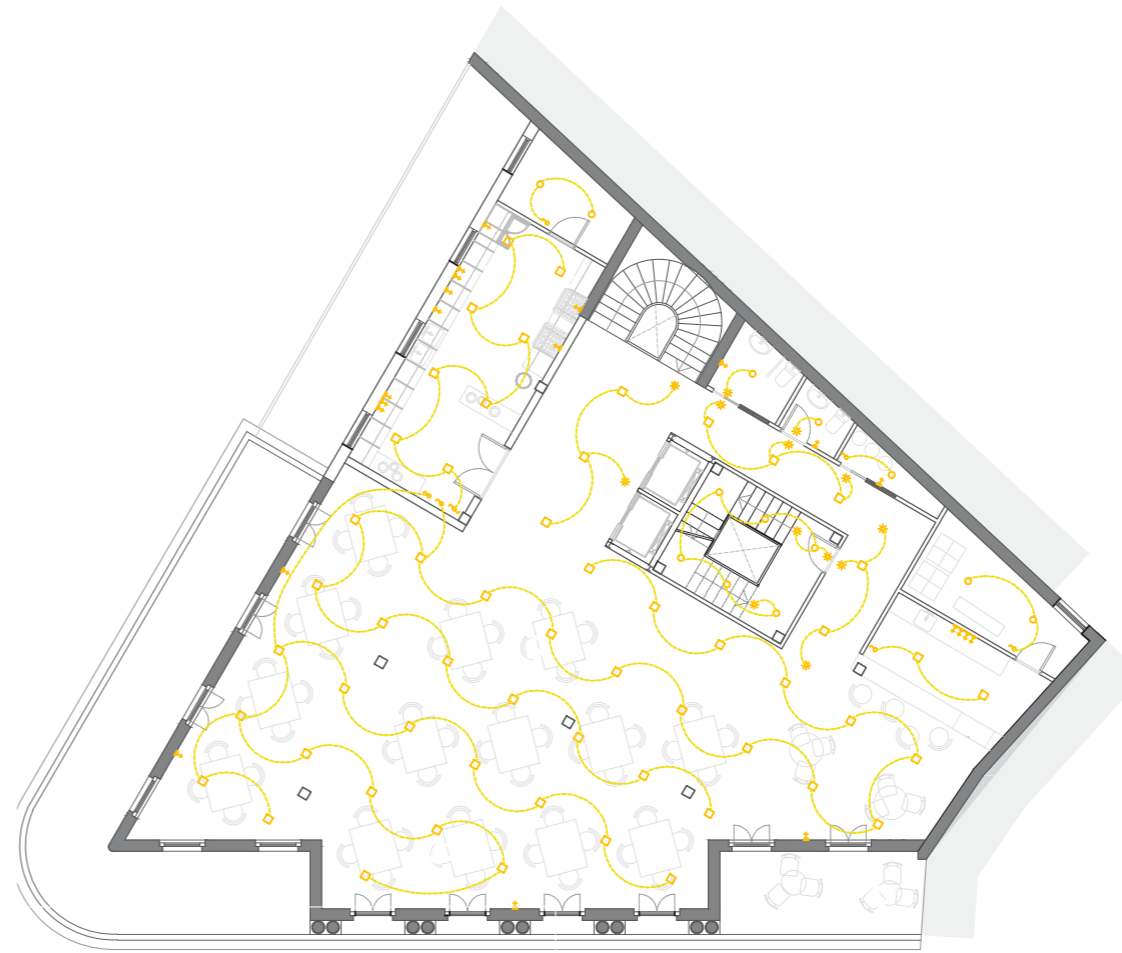
-  Presentzia detektagailua
-  Etengailu sinplea
-  Konputadorea
-  Sabaian txertatutako argi panelak  
*LuxSpace square, PHILIPS*
-  Sabaian txertatutako argi puntualak  
*LuxSpace pequeño, PHILIPS*
-  Horman txertatutako argi puntualak  
*Hotstone, PHILIPS*
-  Argi zintzilikatuak  
*Hotstone, PHILIPS*
-  Entxufeak

Luzernario ezberdinak planteatu dira espazioaren arabera. Korridore eta zenbait espazio komunetan mugimenduarekin piztuko direnak, beste espazio komunetan (logelen solairuetan adib.) hauek etengailuen bidez funtzionatuko dute.

Zenbait entxufe planteatu dira espazioaren erabileraren arabera, baina espazio zabalietan ere garbiketa elementuzako batez ere.











6. solairua



7. solairua



8. solairua

-  Presentzia detektatutakoa
-  Etengailu sinplea
-  Konputadorea
-  Sabaian txertatutako argi panelak  
*LuxSpace square, PHILIPS*
-  Sabaian txertatutako argi puntualak  
*LuxSpace pequeno, PHILIPS*
-  Horman txertatutako argi puntualak  
*Hotstone, PHILIPS*
-  Argi zintzilikatuak  
*Hotstone, PHILIPS*
-  Entxufea