

D DOKUMENTUA: ARAU ARKITEKTONIKOAK

D1 ERAIKUNTZA BALDINTZAK

Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorreko 12.17.01 artikuluan ezartzen denez (46. GAO, 2008ko martxoaren 5ekoa), 17-2 zenbakiko eremua (IRITA) egindako plangintza berezian jasotako berariazko ordenantzen bidez arautuko da.

Terminoen definizioak Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorreko 7.1.02 artikuluan (orubeetan eragiten duten parametroen definizioa) eta 7.1.03 artikuluan (eraikuntzan eragiten duten parametroen definizioa) ezarritakoak izango dira.

Plan berezi honen ordenantzetan berariaz arautzen ez den guztirako, Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorreko 7. titulua (eraikuntza-ordenantzak) izango da aplikatzekoa.

D1.1 LERROKADURAK

Eraikigarritasuna duten zonetan egin beharreko eraikuntzak eraikuntza gara daitekeeneko eremuen barruan kokatu beharko dira. Eraikuntzen lerrokadurak plan berezi honetako sestra gaineko eta sestrapeko lerrokaduren planoetan zehaztutakoak izango dira.

Eraikuntzaren kanpoaldeko formari dagokionez, ibilgailuentzako bide nagusiaren ardatzek eta harekiko lerro ortogonalak osatutako sistemari jarraitzen saiatu beharko da. Forma sinpleak eta konposizio argikoak lortzea izango da helburua.

17-2 eremuaren barruan, eraikuntzek errepidearekiko gorde beharreko distantziak plan berezi honen antolamendu-planoetan zehaztutakoak izango dira.

Esparruaren barruko ur-ibilguen zortasunak plan berezi honen planoetan zehaztutakoak izango dira. Nolanahi ere, EAEko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritako gutxieneko atzerapenak errespetatuko dira.

Lerrokadurak xehetasun-azterlanen bidez aldatu ahal izango dira, lursail pribatuen mugaketarik nahiz lursail pribatu bakoitzari buruzko fitxetan zehaztutako bestelako parametrori gainditu gabe (ikus B dokumentua).

D1.2 ERAIKUNTZA PROFILA

Altuera eraikigarria ondoko hauen arteko gehieneko altuera bertikala izango da: dagokion eraikinaren azken oinaren sabai-solairuaren beheko aurpegia edota zertxaren, balego, beheko kordoa, eta fatxadako aurrealdeko garapenaren erdiko puntuko sestra. Estalkipeko oina ez da barne hartuko erabilera-aukerarik ez baldin badauka edota gordetegira nahiz eraikinaren bestelako instalazio orokorretara zuzenduta badago.

Eraikuntza-profilak hirigintza-arauen B5.3 eta B5.7 arteko ataletan eta antolamendu-planoetan ezarritakoak izango dira.

D1.3 OINEN ALTUERAK

Oin arteko gehieneko altuera ondoko hauen arteko distantzia bertikala izango da: dagokion eraikinaren zoru-solairuaren goiko aurpegia eta sabai-solairuaren goiko aurpegia.

Altuera librea honako hau izango da: zoruaren goiko aurpegitik sabai aizunaren edo habearen goiko aurpegira bitarteko distantzia bertikala.

HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA KO OINAK

Soto-oinetan:

- Oinen arteko gehieneko altuera: 3,50 m.
- Gutxieneko altuera librea: 2,30 m.

Behe-oinetan:

- Oinen arteko gehieneko altuera: 6,00 m.
- Gutxieneko altuera librea: 4,00 m.

Goi-oinetan:

- Oinen arteko gehieneko altuera: 4,00 m.
- Gutxieneko altuera librea: 2,80 m.

INDUSTRIA ERABILERA KO OINAK

Behe-oinetan:

- Oinen arteko gehieneko altuera: 10,00 m.
- Gutxieneko altuera librea: 4,00 m.

D1.4 OINEN GEHIENEO AZALERAK

Lursail eraikigarriaren gehieneko azalera sestrapean	25.531,3 m ²
Gehieneko oin kopurua sestrapean	2
Behe-oineko gehieneko okupazio-azalera	10.550 m ²
Sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria	44.920 m ²

D1.5 GORPUTZ IRTENAK

Zarauzko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorreko 7.1.03 artikuluan zehaztutakoaren arabera, lursail pribatu bakoitzaren mugak ezartzen dituzten lerroetatik kanpo ez da gorputz irtetik edo hegali baimentzen.

Fatxadetako eta estalkietako gainerako elementu irtenetarako (hau da, teilatu-hegalak eta markesinak), lursail pribatu bakoitzaren sestra gaineko lerrokadurak ezartzen dituzten lerroetatik kanpo gehienez 1,50 metroko hegala baimentzen da.

D1.6 ESTALKIAK

Estalkien planoek ez dute % 8ko maldarik gaudituko plano horizontalarekiko. Estalkian kokatuta, teilatu-hegalen goiko akaberaren altuera gaudituko duen edozein makinak edo elementuk begi-bistatik ezkutatzeko eta aparatuak akustikoki isolatzeko itxiera izango du.

Elementu horiek, betiere, plano teorikoen azpitik kokatuko dira. Horien makurdura, teilatu-hegalaren muturretik trazatuta, % 40koa izango da.

D2 MATERIALEN BALDINTZAK ETA ITXURA

Oro har, A2, B1 eta C1 lursailetan, fatxaden diseinua, materialak, konposizioa eta gainerako ezaugarri arkitektonikoak antzekoak izango dira. A1 eta B2 lursailetan, ordea, eraikuntzek diseinua bereziagoa eduki ahal izango dute.

Zonako bost eraikuntzen kanpoaldeko akaberak maila duina izango du konposizio-tratamenduari eta fatxaden materialei dagokienez, paisaia-ingurunearekin behar bezala bat egin dezaten. Erabilitako koloreak bat etorriko dira eraikuntzaren osotasunean.

Zona osoan, ezin izango da erabili itsas ingurunearekiko sentikorra izango den materialik. Bestalde, debekatuta dago zurezko arotzeria erabiltzea (itsas ingurunean horrek eskatuko lukeen mantentzeagatik), bai eta PVCko arotzeria erabiltzea ere (arrazoi estetikoak direla eta). Debekatuta dago ere "geruzabakar" motako zementu-morterozko estaldurak erabiltzea, horrek eskatuko lukeen mantentze handiagatik.

Ondorengo ataletan erreferentzia gisa erabilitako irudi guztiak orientagarri hutsak dira.

D2.1 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA GOI OINEN GUTXIENKO BALDINTZA ESTETIKOAK

Oro har, oinek edo bestelako eraikuntza-elementu garrantzitsuek ezartzen dituzten linea horizontalen bidez zehaztuko da, eta horien artean fatxada-elementuen despieze bertikala egingo da. Fatxadan, mantentze-lanetarako pasaguneak nahiz Eraikuntza Kode Teknikoarekin bat etorriko den sistema bat erabiltzea gomendatzen da: material opaku edo zeharrargiko eguzkitako orientagarri bertikalak, fatxada bikoitzeko sistemak, argi naturalaren igarotze-kontrola eta eguzki-irabazi pasiboa, serigrafiaren eta sistema domotikoen bidez. Irudi garbia eta arina lortzeko joera izango da, fatxadetan gardentasun eta zeharrargitasun handia izatearren.

D2.2 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA BEHE OINEN GUTXIENKO BALDINTZA ESTETIKOAK

Alde gardenak edo zeharrargiak beirazkoak edo horren antzeko materialetakoak izango dira. Aldeitsuak aluminio anodizatuko panelezkoak edo horien antzeko materialetakoak izango dira. Nolanahi ere, estaldurako panelak bertikalean ipiniko dira. Debekatuta dago pabes-paramentuak erabiltzea.

Hirugarren sektoreko erabilerako dorreen artean dauden merkataritza-zonen estalkiak lorategidunak izango dira. Belarrari ez ezik, zuhaitz-espezieei eusteko behar adinako lodierako landare-geruza izango dute.

D2.3 INDUSTRIA ERABILERA BEHE OINEN GUTXIENKO BALDINTZA ESTETIKOAK

Konposizioak lerro horizontalen arau berari jarraituko dio (aurreko atalean bezala). Baina barruti horiek trataera sinpleagoa izango dute. Bertikalean ipinita, xafla metalikozko panelak eta polikarbonatozko panel zeharrargiak erabiltzeko joera izango da. Industria-zonen estalkiek argizuloak izango dituzte iparraldera begira. Hegoaldean, berriz, panel fotovoltaiakoak edo bilgailu termikoak jarriko dira.

D2.4 A1 LURSAILEKO BEHE OINAREN ETA 1. OINAREN GUTXIENEO BALDINTZA ESTETIKOAK

A1 lursaileko behe-oinak eta lehen oinak hotel-ekipamendurako espazioei dagozkie. Zeharrargitasun handiko tratamendua izango dute eta eraikinaren zokalo gardena osatuko dute.

Zona itsuek harrizko estaldura izango dute. Argi naturalaren kontrola aluminiozko eguzkitakoen edo sareten bidez ebatziko da (orientagarriak hobetsiko dira).

D2.5 A1 LURSAILEKO GOI OINEN GUTXIENEO BALDINTZA ESTETIKOAK

A1 lursaileko goi-oinen fatxada-konposizioan, oinekin bat etorriko diren lerro horizontalak nahiz beste eraikuntza-elementu adierazgarri bat nabarmenduko dira. Lerro horien artean, formatu bertikaleko eta zabalera aldagarriko harrizko estaldura jarriko da. Fatxaden zati gardenek konposizio horri jarraituko diote. Horietan, harrizko estalduraren ordean, arotzeria finkoa eta irekigarria ipiniko da. Argi naturalaren kontrola aluminiozko eguzkitakoen edo sareten bidez ebatzi ahal izango da (orientagarriak hobetsiko dira).

D2.6. B2 LURSAILAREN GUTXIENEO BALDINTZA ESTETIKOAK

Lursail honetan eraikuntzak irudi bereziagoa izango badu ere, parkearen multzoarekin bat etorriko da. Inguratzailea fatxada garden edo zeharrargi kurbatua izango da. Autobidea gertu dagoenez, fatxada bikoitzeko sistemak (ganbera aireztatudunak) erabiltzea justifikatuta egongo da. Fatxadarako, itsutzearen eta gehiegi berotzearen aurkako neurriak hartuko dira. Parkeko gainerako eraikuntzan ez bezala, ez da aurreikusi trataera desberdineko zokalorik edo behe-oinik.

D3. KARTELEN ETA SEINALEEN BALDINTZAK

Lursail pribatuen barruan, eraikuntzarik gabeko espazioan eraikinak identifikatzeko kartelak jartzea baimentzen da.

Eraikinen atarian, enpresen izena eta kokapena jasoko duten helbide-panelak jartzea baimentzen da.

D4. ARAUDI AKUSTIKOA

Eraikinetako baldintza akustikoen gainean indarrean dagoen CA-88 araudia edo hura ordezkatzeko duena ez ezik, nahitaez bete beharrekoa izango da zarata eta bibrazioa sortzearen aurka pertsonak babesteko udal-ordenantza. Zehazki, kanpoko jasotze-mailak

zona osoan ez dute gaindituko 65 dB(A) egunez, eta 50 dB(A) gauez. Eguntzat hartzen da 8:00etatik 22:00etara bitarteko aldia.

Industria-zonetan, solairuaren gainean egunez 70etik gorako eta gauez 65etik gorako LA balioa sorrarazten duten jardueren, makinaren edo erreminten funtzionamendua ez da baimenduko (LAren definizioa ikusteko, ikus aipatutako udal-ordenantzaren 5. artikulua).

Zonako eraikuntzaren barruan, hartze-mailek ez dituzte honako muga hauek gaindituko:

Hirugarren sektoreko erabilera nagusiko espazioa: 40 dB(A) egunez.

Merkataritzako erabilera bateragarriko espazioa: 40 dB(A) egunez eta 40 dB(A) gauez.

Hirugarren sektoreko hotel-erabilerako espazioa: 35 dB(A) egunez eta 28 dB(A) gauez.

Kontuan izanik Itsasemendi bizitegi-zona gertu dagoela, kanpoko hartze-mailei dagokienez, bertan udal-ordenantza bete beharko da. Hau da, muga hauek izango dira: 55 dB egunez eta 45 dB gauez.

D5. IRAUNKORTASUNARI BURUZKO ARAUAK ETA GOMENDIOAK

Eraikuntza Kode Tekniko berria agertu denetik, duela gutxi araudian aldaketak izan dira. Hala, iraunkortasun-irizpideei jarraituz diseinuari, erabilerari eta mantentzeari ekiteko beharrezko parametroak eta exijentziak sartu dira. Hortaz, nahikoa izango da aipatutako araudia betetzea.

D5.1 ENERGIA

Eraikuntzaren diseinurako helburuen artean, ahal den neurrian energia pasiboa aprobetxatzea dago, programaren gainerako beharrei kalterik egin gabe. Hirugarren sektoreko erabilerako espazioek kontsumo energetikoaren karga handia dute, eta horrek beroa metatzea dakar. Honako neurri hauen bidez, kontsumo energetikoaren ondorio kaltegarriak konpentsa daitezke: argizatze naturala eta artifiziala optimizatzea, eta eraikinaren eta masa termalaren barruan eguzki-energiaren transmisioa kontrolatzeko neurri pasiboak eta aktiboak hartzea.

D5.1.1. EGUZKI ENERGIA FOTOVOLTAIKOA

Industria-erabilerako espazioen estalkietan, eguzki-energia aprobetxatzeko sistema bat instalatuko da. Sistema hori panel fotovoltaikoen bidezko hartze-ekipo batean oinarrituko da. Energia elektriko hori alderantzikagailuetaraino garraiatzeko zirkuitu bat egongo da. Horiek, neurketa-ekipoaren bitartez, sortutako energia guztia sarean injektatuko dute. Energia hori, ondoren, konpainia elektrikoari fakturatuko zaio. Instalazio bakoitzak gutxienez 24 kW-ko muturreko potentzia izango du.

D5.1.2 ENERGIA GEOTERMIKOA

Energia geotermikoa hondakinik gabe energia garbiaren iturri ziurtatua eta mugagabea da. Hasiara batean beharko den inbertsio handia mantentze-gastu txikiekin (ia ezer ez) konpentsa liteke. Eraikuntza-proiektu bakoitzean, bero-ponpa bati lotutako hargailuak ipinita aprobetxamendu geotermikorako sistema bat instalatzearen bideragarritasuna aztertu beharko da. Ur-ur motako ekipoak erabiliko dira. Hala, ekipoaren kanpoko unitatean truke-

fluido ura izango da. Horrek soberako energia lagako du edo lurretik hartuko du, funtzionamendu-moduaren arabera (hotza ala beroa).

Hargailuak mota bertikalekoak izango dira, eta lurtean egindako 50 eta 200 m bitarteko zuloetan kokatuko dira.

Mota horretako instalazioarekin, 4 eta 6 arteko COPa (bero-ponparen errendimendua) lortuko litzateke, eta 6 urteko amortizazioaldia kalkulatu da, berokuntzan % 70 eta hoztean % 50 aurrezteari esker.

D5.1.3 EGUZKI ENERGIA PASIBOA

Eraikuntzaren diseinuan, zati itsuen eta gardenen banaketa optimizatuko da, fatxaden orientazioa eta bestelako faktoreak kontuan izanda, eguzki-energia pasiboa aprobetxatzearen.

Zati gardenetan edo zeharrargietan, eguzki-energia pasiboa aprobetxatzen saiatu beharko da, argi naturala barrualdeko espazioetara modu kontrolatuan sartzen utzita. Eguzkitakoak kontrolatzeko sistema automatikoak nahasteari eta barrualdean inertzia termiko handiko materialak erabiltzeari esker, energia-iturri natural hori optimiza daiteke. Fatxaden inertzia termiko handia funtsezkoa da eguzki-irabazi pasiboko sistema horiek egoki funtzionatzeko. Aipatutako sistemen diseinua zaindu beharko da, gehiegizko beroa edo itsutzea ekar ez dezaten. Inertzia termiko handiko materialekin eraikitzea lagungarria izan daiteke giro-tenperatura erregulatzeko: karga handiko orduetan hozte pasiboa emateko eta giro-tenperatura baxuagoa denean berotze pasiboa emateko. Ageriko hormigoia edo harrizko akabera azalera handietan oso praktikoa ez bada ere hirugarren sektoreko erabilerako espazioetarako, badira halakoetan erabil daitezkeen konponbide teknikoak, hala nola, fase-aldaketako materialak.

Aireztatzeko eta eguzki-irabazia kontrolatzeko ahalmena egokia bada, fatxada bikoitzeko sistemak erabili ahal izango dira. Sistema horiek ezartzeko diru-inbertsio handia behar denez, beste baldintza batzuk beharrezkoak direnean (esaterako, kanpoko zarata arintzea) besterik ez dira justifikatuko.

D5.1.4 Hoztea

Energia geotermikoa lortzeko instalazioak bideragarriak izango ez balira, 'free-cooling' motako hozte-sistemak erabili beharko dira. Sistema horietan, barruko giroa kanpoko airearen bidez hoztu daiteke, kanpoko giro-tenperatura sistemak berak erregulatutako mailaren azpitik jaisten denean. Hori egokia da hirugarren sektoreko erabilerako espazioetarako tenperatura baxuko aldietan (neguko hiletan); izan ere, argizatze artifizialak, ordenagailuek, makinek, etab. sortutako beroa udako hiletako bera edo handiagoa baita.

D5.1.5. AIREZTATZE NATURALA

Industria-erabilerako espazioetan aireztatze naturala erabil daiteke; lehenasunez, kontrol automatikoko sistema bati lotuta. Industria-eraikuntzen estalkietan erabiltzea gomendatzen da. Estalkiek argizuloak, zona lauak eta panel fotovoltaikoak izango dituzte.

D5.1.6. ARGIZTATZE NATURALA

Itsutzeagatik edo gehiegizko beroagatik barrualdearen kalitateari kalterik egin gabe eguneko argia aprobetxatzea da helburua. Eguzkitakoek, gainera, eraikinaren barruagoko eremuetan kokatutako espazioen barnean argia islatzeko balioko dute. Argi naturala ustiatzeak argizatze artifiziala murriztea ekarriko du berekin, eta, horrenbestez, barrualdean gehiegizko beroa murrizten lagunduko du.

D5.1.7. ITSUTZEAREN ETA GEHIEGI BEROTZEAREN AURKAKO NEURRIAK

Fatxada-sistemetan, barrualdean itsutzearen eta gehiegi berotzearen aurkako neurriak hartuko dira. Neurri horiek (hala nola, saretak, eguzkitakoak edo estoreak) funtzionamendu automatikorako sistema domotikoei lotuta egongo dira, klima-aldaketei erantzun ahal izateko.

Kanpoaldeko pasaguneak erabiltzea gomendatzen da, hiru eginkizun hauek betetzeko: fatxadarako sarbidea izatea (mantentze-lanetarako, garbiketarako, etab.), eragin handiko eguzki-argia zuzenean sartzearen aurka babestea eta argia islatzea, argi naturala zeharka sortzeko.

D5.2. MATERIALAK

D5.2.1. HONDAKINAK

Eremuko obrak gauzatzeko etapan hondakinak kudeatu eta murriztearren, ingurumen-ziurtapenerako programak idatziko dira.

Ingurumen-ziurtapenerako programak obran sortzen diren ondorengo arazo hauek, eta abian jarri beharreko jardunak eta kontrolak bilduko ditu:

- Hondakin arriskutsuak.
- Hondakin ez-arriskutsu geldoak.
- Hiri-hondakin ez-arriskutsuak.
- Ontzi-hondakin ez-arriskutsuak.
- Isuriak.
- Zaratak eta bibrazioak.
- Isurketa atmosferikoak.
- Hauts-isurketak.
- Bideak garbitzea eta bertakoei eragindako bestelako eragozpenak konpontzea.
- Indusketako materiala: behar bezala baimendutako zabortegira edo betelanera zuzentzea.
- Lurzoruaren okupazioa: espezie berdeetara zuzendutako lurzorua ez trinkotzea.
- Lur-metaketa: lurrak ez trinkotzea eta lur-nahasketa desegokiak saihestea.
- Espazio berdeetan nahi ez diren betelanak ezabatzea.
- Lurrak jasotzea.
- Landare-materialak, altzariak, etab. jasotzea.
- Lurzoruaren kutsadura.
- Ihesak eta jarioak, suteak.

Era berean, obran eragina duten ingurumen-alderdietan udal-ordenantzetan ezarritako xedapen gehigarriak deskribatuko dira, “obrako ingurumen-jardunbide egokien” jarraipena egingo da, egindako jarraipen-lanen deskribapena gaineratuko da eta obren gauzatzealdian ingurumen-jagolea egotea ziurtatuko da.

D5.2.2. BIRZIKLATZEA

Hirugarren sektoreko enpresetan birziklatzea bultzatzearen, eraikuntzek hondakinak gaika biltzeko sistemak izango dituzte. Sistema horiek ahalbidetu egin behar dute hondakin organikoak, papera eta kartoia, ontziak eta plastikoak bereizirik biltzea. Eraikinen sestrapeko oinetan, hondakin guztiak biltzeko barrutiak jarriko dira, hondakin organikoak salbuetsita, horiek eraikinaren kanpoan lur gainean bilduko baitira.

D5.2.3. ERAIKUNTZA DESMUNTAGARRIA

Zatiketa arinak eta desmuntagarriak dituzten banaketa malguko oinak egiteak, dirua aurrezteaz gain, eraikinaren edo oinaren erabilera aldatzen denean erreforma-lanetan eraikuntza-sistema astunak saihestea dakar. Erabilera-malgutasuna faktore garrantzitsua da eraikinaren bizitza-luzeran, eta jabea nahiz eginkizuna aldatuz gero energia-kontsumoa murrizten du. Era berean, barrualderako eraikuntza-sistema modularra erabiltzea gomendatzen da, malgua delako, energia-kontsumoa murriztea dakarrelako eta berriro erabiltzeko gaitasuna duelako.

D5.3. BALIABIDEAK

D5.3.1. URA AURREZTEA

Ura biltegitratzeak dakarren gastu handia kontuan hartuta, haren kontsumoa murriztea komeni da. Horretarako, honako neurri hauek hartu beharko dira:

- Azken belaunaldiko kontsumo txikiko kanilak edo kanila automatikoak.
- Deskarga aldatzeko edo murriztuko komun-ontziak.
- Sentsore bidez eragindako deskargako pixatokiak.
- Ur-kontsumo txikiko etxetresna elektrikoak.

D5.3.2. EURI URAK BILTZEA

Estalkietatik eta urbanizaziotik datozen euri-urak biltzeko sistema bat instalatzea gomendatzen da. Euri-urak tangetan gordeko dira eta urbanizazioko berdeguneak ureztatzeko erabiliko dira, harea dekantatzeko eta ondoren ura ponpatzeko sistema bat erabilita.

Lorategi-proiektuak biltze-tangak kokatzeko bideragarritasun-azterlan bat bildu beharko du.