

PEOU DE ZORROTZAURRE

CRITERIOS DE INTERPRETACION DE LA NORMATIVA

- **ART. 20. CONDICIONES A CUMPLIR PARA LA REDACCIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.**
 - El ancho máximo de 12m señalado en el apartado c) para los cuerpos del tipo edificatorio de "H", se exigirá solo en la redacción de los ED, ya que las anchuras de crujías grafiadas en los Planos nº03 y 04 del PEOU de algunos edificios de SAN IGNACIO, superan los 12m. No obstante, cuando a juicio municipal razonado, se considere que la forma de los cuerpos edificados, aun estando dentro del área de movimiento señalada por la alineación máxima, no se ajusta a la forma orientativa definida en los Planos, se exigirá ED.
 - En las Isla se exigirá siempre, que el ancho máximo de los cuerpos del tipo edificatorio de "H" sea $\leq 12m$.
- **ART. 27. CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**
 - En las parcelas resultantes de la reparcelación no se ha recogido la descripción de las superficies de las parcelas con servidumbre de uso público (M) sobre rasante, por lo que se solicitará su inscripción en la "declaración de obra nueva en construcción", de forma previa a la concesión a la licencia de 1ª utilización.
- **ART. 33. REPRESENTACIÓN DEL Nº PLANTAS DE LOS EDIFICIOS. APLICACIÓN DE NORMATIVA.**
 - El frente de fachada de 2,5m para ocultar instalaciones es, de acuerdo con el Art.33 del PEOU, "opcional". Por tanto, en caso de no optar por dicha solución, se exigirá, que las instalaciones por encima de la altura máxima, conformen un volumen compacto, con un revestimiento exterior continuo.
- **Art.34. SEPARACIONES ENTRE EDIFICIOS.**
 - En el ámbito de SAN IGNACIO, se aplicarán las distancias mínimas entre cuerpos edificados derivadas de la fórmula establecida en el apartado 1º del citado artículo, $S=(H_1/2+H_2/2)/2$, por ser la única interpretación coherente con la representación gráfica del Plano O.4.1, y con la tipología edificatoria de SAN IGNACIO.
- **ART. 35.1. SEPARACIONES ENTRE CUERPOS DE FÁBRICA DE UN MISMO CUERPO EDIFICADO DE USO PREDOMINANTE DE VIVIENDA**
 - Presenta una errata, "la letra" señala un ancho mínimo en el paramento de fondo $\geq 2m$, y el grafico $\geq 4m$. En coherencia con el Plano O.4.1, se exigirá un ancho mínimo de 2m (SAN IGNACIO) y de 4m (ISLA).
- **ART. 41. EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA SOBRE Y BAJO RASANTE.**
 - La edificabilidad bajo rasante de la tabla del Anexo 1, se considerará "mínimo" y "máximo", ya que para cumplir con los estándares globales del ámbito, (1,4plazas/100m²c uso residencial), se deben construir todos los sótanos indicados para cada una de las subzonas. Si un Proyecto no cumple el estándar señalado, pero agota la edificabilidad máxima bajo rasante con una superficie de trasteros $\leq 10\%$ de la superficie útil residencial, se considerará correcto, ya que el estándar global de plazas, quedará compensando con la edificabilidad bajo rasante del resto del ámbito.
 - Para trasvases de edificabilidad entre cuerpos edificados de una subzona $< 3\%$ de la superficie de cada cuerpo, no se exigirá tramitar un ED.
 - Para el cómputo de la edificabilidad, se aplicarán los criterios del Art.41 del PEOU y los aprobados por la "comisión técnica" en la reunión celebrada el 09/12/2013.

LA DIRECCION DEL AREA DE PLANIFICACION URBANA