

Las condiciones de protección contra incendios y evacuación serán las estipuladas en la NBE-CPI/91 sobre Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios.

Solo se permite una planta bajo rasante para el uso de garaje o aparcamiento.

Quedarán excluidos del estricto cumplimiento de este artículo los solares que cumplan las condiciones del Art. 25 sobre parcela mínima; Los edificios catalogados; los del Casco Histórico cuyo acceso solo pueda realizarse atravesando soportales tradicionales existentes; Aquellos del Casco Histórico que por su forma y dimensiones necesiten destinar más del 60% de la superficie de proyección del edificio en planta baja para albergar las condiciones de este uso; Cuando se opte por la rehabilitación del Volumen Existente en los casos que sea permitido.

ARTICULO 33 - Locales comerciales.

En general se admite el uso comercial exclusivamente en planta baja. En los edificios catalogados se admite el uso comercial en todas sus plantas.

Todo local comercial dispondrá de los servicios sanitarios suficientes para el cumplimiento de las Normas o Reglamentos que regulen cada actividad específica. Como mínimo se dispondrá de un aseo con inodoro y lavabo con una superficie útil mínima de 2 m².

En todo establecimiento comercial se garantizará el correcto desarrollo de su actividad en el interior del local.

Las instalaciones comerciales que se pretendan situar en edificios catalogados se registrarán por lo establecido en el Art. 22.

ARTICULO 34 - Oficinas y despachos.

Se distinguen dos tipos de oficinas o despachos en función de la afluencia de público y número de empleados.

Aquellas actividades que tengan atención pública de forma continua (clínicas médicas o veterinarias, oficinas de entes públicos, academias de enseñanza, notarias, sociedades no profesionales, agrupaciones, clubs sociales, etc.) o que tengan más de tres empleados, solo podrán desarrollarse en plantas baja y/o primera, excepto en los edificios catalogados en los que podrán desarrollarse en cualquier planta del edificio.

Aquellas actividades que no tengan atención al público de una forma continuada (despachos profesionales, estudios de artistas, etc.) y tengan tres o menos empleados podrán desarrollarse en cualquier planta del edificio.

Las condiciones de las instalaciones estarán reguladas por las Normas y Reglamentos específicos que son de aplicación para las distintas actividades.

ARTICULO 35 - Locales de pública concurrencia.

Se registrarán por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Se cumplirán las condiciones establecidas en la NBE-CPI/91.

ARTICULO 36 - Reordenación de volumen.

En los casos en que, expresamente, se autorice en las fichas de ordenación, se podrá reordenar el volumen de edificación previsto, de manera que, desde una perspectiva más próxima y detallada, se obtenga una mayor adecuación de las construcciones a su entorno.

Se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Se reordenarán zonas completas.
- No disminuirán los espacios libres, que deberán mantener su cohesión y unidad.

— No se aumentará el volumen total.

La tramitación será la especificada en la Legislación vigente.

ARTICULO 37 - Unidades de Ejecución.

Se determinan en los planos de ordenación.

Sin perjuicio de lo anterior, no podrán autorizarse usos del suelo o actos de edificación que supongan la in edificabilidad de parcelas colindantes, por cualquiera de las circunstancias contempladas en esta Normativa (parcela mínima, retranqueo, etc.). En este caso, a petición de parte, o de oficio, el Ayuntamiento delimitará la correspondiente Unidad de Ejecución.

En cumplimiento de lo dispuesto en el TR de la Ley del Suelo, en las Unidades de Ejecución previstas en las presentes N.N.S.S., el Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos incluidos en cada Unidad de Ejecución será el 100% del Aprovechamiento permitido por el planeamiento en dicha Unidad de Ejecución.

En el desarrollo de las diferentes unidades de ejecución, entre los coeficientes máximo y mínimo de ponderación relativa de los usos específicos, resultantes de los relativos (uso, zona, orientación, vistas, etc.), que se utilicen para la homogenización de cada unidad de ejecución, no habrá una diferencia superior al 40% del mayor. En cada unidad de ejecución el uso residencial de V.P.O. en plantas alzadas tendrá el coeficiente 1.

ARTICULO 38 - Condiciones generales de urbanización.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título II de las Normas Urbanísticas Regionales.

En urbanizaciones promovidas por iniciativa privada, junto al proyecto de urbanización se acompañará un estudio de impacto ambiental del mismo.

ARTICULO 39 - Cerramientos de parcelas y huertos.

Se distinguen dos tipos de cerramiento en suelo urbano no edificado en función de la calificación del suelo que delimitan:

— Cerramiento de huertos. Tendrán carácter definitivo y cumplirán las condiciones estéticas y de materiales del Art. 21 de este Documento. Se recomienda el uso de la piedra.

— Cerramiento de parcelas sin edificar. Los restos de parcela no edificables se registrarán por lo establecido en el párrafo anterior. Los cerramientos provisionales de parcelas serán opacos hasta una altura mínima

de 2,20 m. y su acabado exterior cumplirá las condiciones estéticas del Art. 21 de este Documento.

— Cerramientos provisionales de plantas bajas y tapias de obra. Su acabado exterior cumplirá las condiciones estéticas del Art. 21 de este Documento.

ARTICULO 40 - Licencias y tramitación de documentos.

Las licencias se regularán por lo dispuesto en el Capítulo I del Título VII del T.R. de la Ley del Suelo.

Además de los señalados en el Art. 242 del TR de la Ley del Suelo, estarán sujetos a licencia los siguientes actos:

- Obras de rehabilitación, obras menores y cerramientos de solares.
- Cercado de fincas y tala de árboles.
- Cualquier tipo de instalación agraria, ganadera, comercial o industrial, sea de nueva planta, de ampliación o reforma, conservación o reparación.
- Instalación de grúas y otros medios auxiliares de la construcción.
- Instalaciones de almacenamiento, distribución o evacuación, de energía o residuos.

A la solicitud de licencia acompañarán los proyectos necesarios, redactados por Técnico competente y visados por su Colegio Profesional. Antes del otorgamiento de la licencia se adjuntará un certificado visado del Técnico responsable de la dirección de las obras. Antes de la primera ocupación se presentará el Certificado de la finalización de las obras, expedido por el Técnico responsable y visado por su Colegio Profesional.

Las licencias se entienden otorgadas sin perjuicio de terceros y sin afectar al derecho de propiedad, sin poder ser invocadas en cualquier responsabilidad civil o penal en el que se pudiera incurrir en el ejercicio de las mismas. El Ayuntamiento no tendrá responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan ocasionarse por el desarrollo de la actividad amparada en la licencia otorgada.

El plazo de iniciación de la actividad autorizada por la licencia será de un año a partir de la notificación de su otorgamiento. Se podrá conceder una prórroga de otro año previa solicitud del interesado y con causa justificada. En el desarrollo de una actividad sujeta a licencia no se admite una interrupción de dicha actividad por un plazo superior a seis meses consecutivos, un plazo superior supondrá la caducidad automática de dicha licencia. El cese temporal de la actividad se deberá comunicar al Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes, a partir del cual, sin previa notificación, quedará caducada la licencia.

El plazo máximo para la finalización de obras de edificación se establece en cuatro años a partir de la comunicación de su otorgamiento. Antes de que transcurran esos cuatro años se deberá haber presentado en el Ayuntamiento el preceptivo certificado final de las obras expedido por el Técnico competente, visado por su Colegio Profesional. Incumplido el plazo se estará a lo dispuesto en los Arts. 35 y 36 del TR de la Ley del Suelo.

Los plazos para la solicitud de la licencia de edificación son los señalados en el Art. 23 de este Documento.

ARTICULO 41 - Supuestos de ruina.

La declaración de ruina de los edificios se regulará por el Art. 247 del TR de la Ley del Suelo.

ARTICULO 42 - Regulación específica para las Aldeas.

Se delimita el suelo urbano de Aluzarra, Ayabarrena, Azarrulla, Cilvarrena, Posadas, San Antón, Turza, Urdanta y Zaldierna en la documentación gráfica. Su regulación específica es la siguiente:

Se admiten los usos y actividades tradicionales o existentes en las condiciones actuales.

Cualquier cambio de uso, incremento de la actividad o acto sujeto a licencia deberá tramitarse ante el Ayuntamiento presentando un estudio de impacto ambiental, previo a cualquier otro documento que se requiera en la tramitación. Para garantizar la evaluación del impacto medioambiental de cualquiera de estos actos se acompañarán al citado estudio de los siguientes documentos:

— Certificado de la compañía o empresa suministradora que garantice el continuo suministro de energía eléctrica en la cantidad suficiente para el uso o actividad propuesto y proyecto técnico visado de la instalación eléctrica en el que se especifiquen las medidas tomadas para evitar el impacto. La caja general de protección y las conexiones se ubicarán en una hornacina del edificio, cerrada pero sin cancela. Si es necesaria la utilización de generadores, se ubicarán en el interior del edificio.

— Proyecto técnico visado de la colocación y suministro de depósitos de combustible líquido o gaseoso en el que se especifiquen las medidas tomadas para evitar el impacto. Serán enterrados o estarán en el interior de los edificios.

— Si el abastecimiento de agua es mediante captación de pozos o río, será necesario el certificado de un laboratorio homologado para los análisis del agua en el que se garantice la potabilidad de la misma o las medidas que se deben tomar para ello. En caso de necesitarse algún sistema de depuración o cloración, la instalación será enterrada o en el interior de los edificios y se presentará un proyecto técnico visado del mismo en el que se especifiquen las medidas tomadas para evitar el impacto.

— El vertido de aguas residuales se realizará con un proceso de depuración mediante una estación depuradora enterrada con sistema de Oxidación Total, podrá ser individual o colectivo garantizándose la capacidad de la estación depuradora para las necesidades de la actividad o las actividades. La instalación de la estación depuradora se realizará mediante proyecto técnico visado en el que se especifiquen las medidas tomadas para