

adaptarlas a la realidad social del tiempo en que hayan de aplicarse, cuando así lo aconsejen las nuevas disposiciones que se promulguen sobre los aspectos que constituyen su objeto.

Art. 4.— CONSULTAS E INFORMES.

Toda persona tiene derecho a consultar, en las dependencias municipales, el presente Plan, las modificaciones que se efectúen sobre el mismo, los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización que se desarrollen en su ámbito, junto con sus normas, ordenanzas y catálogos, y a que el Ayuntamiento de Calahorra le informe por escrito, previo pago de los correspondientes derechos o tasas, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

La persona que se proponga realizar actos sujetos a licencia y, en particular, los propietarios de las fincas, sus administradores y los técnicos encargados de la redacción de los proyectos, podrán solicitar que el Ayuntamiento les informe por escrito, previo pago de los correspondientes derechos o tasas, sobre cualquier duda técnica a que pudiera dar lugar la aplicación de lo dispuesto en este Plan Especial al caso concreto que se contemple.

Las peticiones a que se refieren los párrafos anteriores deberán ir acompañadas de un plano de emplazamiento de la finca o sector a escala no menor a 1:2.000. Los servicios municipales podrán solicitar que se amplíen datos antes de proceder a dar la oportuna contestación a la consulta formulada.

Las peticiones deberán ser resueltas en el plazo de dos meses, contados desde el día en que la consulta o petición de informe hubiera tenido entrada en las oficinas municipales.

Art. 5.— TRAMITACION DE LICENCIAS, ORDENES DE EJECUCION. RUINA. INFRACCIONES URBANISTICAS.

Serán aplicables en el ámbito de este Plan Especial las disposiciones contenidas en los arts. 25 a 62 de las Ordenanzas del Plan General de Calahorra.

TITULO II

REGIMEN DEL SUELO

Art. 6.— CALIFICACION

Todo el suelo comprendido en el ámbito de este Plan Especial tiene carácter urbano.

En cuanto a su uso, salvo en los supuestos en que expresamente se califique como zona verde, espacio libre o vial, o zona deportiva, tendrá la consideración de suelo urbano residencial.

La reglamentación general de usos determina los compatibles con cada una de las categorías anteriores.

Art. 7.— DIVISION DEL SUELO URBANO

A efectos de establecer un régimen jurídico concreto en el desarrollo de este Plan Especial, el suelo urbano incluido en su delimitación se divide en:

— suelo urbano residencial consolidado.

— unidades de actuación.

Art. 8.— SUELO URBANO RESIDENCIAL CONSOLIDADO

Es la parte del suelo urbano incluida en el Plan que se halla básicamente ordenada y edificada conforme a las previsiones del Plan.

Independientemente de la regulación de usos, ordenanzas que le sean de aplicación y pequeñas rectificaciones de alineación, constituyen parte integrante del Centro Histórico de Calahorra que este Plan Especial de Reforma Interior recoge y consolida.

Art. 9.— LAS UNIDADES DE ACTUACION

Comprenden todas aquellas partes del Centro Histórico que no están edificadas u ordenadas con arreglo a las previsiones del Plan, y para las cuales se señala una nueva ordenación.

Se establecen dos categorías: Unidades de Actuación de Gestión Municipal (U.A.M.) y Unidades de Actuación de Gestión Privada (U.A.P.).

Art. 10.— REGIMEN DE LAS UNIDADES DE ACTUACION

Este Plan Especial señala la Ordenación, aprovechamiento urbanístico, obligaciones urbanizadoras y cesiones a efectuar en sus documentos gráficos y escritos.

Art. 11.— USOS

El uso dominante de las Unidades de Actuación de Gestión Privada es el residencial.

Art. 12.— APROVECHAMIENTO

El aprovechamiento de cada Unidad de Actuación de Gestión Privada se concreta a través del estricto cumplimiento de las alineaciones y alturas fijadas en los planos de ordenación.

Art. 13.— DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE ACTUACION

Con carácter previo a la solicitud de licencia de edificación se habrá de aprobar un Proyecto de Reparcelación para la concreta distribución de beneficios y cargas entre los propietarios incluidos dentro de la Unidad de Actuación y un Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización será único para toda la Unidad de Actuación y se presentará con anterioridad al Proyecto de Edificación, pudiendo tramitarse de forma simultánea al Proyecto de Reparcelación.

Art. 14.— CESIONES Y CARGAS

Se cederán para uso y dominio públicos todas las vías rodadas y peatonales, espacios libres, etc... no ocupados por las parcelas edificables. Los propietarios incluidos en el ámbito de las unidades de Actuación de Gestión Privada vendrán obligados a realizar a su costa los derribos y

desalojos necesarios de los edificios fuera de ordenación, así como las obras de urbanización de todas las áreas de cesión.

TITULO III

REGLAMENTACION GENERAL DE USOS

Art. 15.— USOS ADMITIDOS

Son los definidos en la documentación gráfica. Esencialmente son dos; de zona verde, espacio libre o deportivo y de uso residencial; estos usos son compatibles con los que se contemplan a continuación.

Art. 16.— USOS PROHIBIDOS

Se prohíbe únicamente el agropecuario.

Art. 17.— USO RESIDENCIAL

Puede ofrecer las siguientes modalidades: vivienda propiamente dicha, apartamentos, residencias de ancianos o infantiles, hoteles, pensiones o casas de huéspedes.

Art. 18.— USO DE ZONA VERDE, ESPACIO LIBRE O ZONA DEPORTIVA

Las áreas que reciban tal calificación deberán destinarse necesariamente a alguno de estos fines.

Art. 19.— USOS COMPATIBLES CON EL RESIDENCIAL

Son los siguientes:

— aparcamiento o garaje.

— locales comerciales y tiendas.

— oficinas, consultorios y despachos.

— actividades culturales, turísticas, recreativas, de hostelería y asimiladas (cafeterías, restaurantes, bares, pubs, discotecas, etc...).

— institucional y docente.

— industrial.

— de almacenaje.

— deportivo.

Art. 20.— APARCAMIENTO Y GARAJE

Solo se autoriza en plantas bajas, sótanos y semisótanos; prohibiéndose este uso en fincas que estén situadas en vías que por su tránsito o especiales características aconsejen prohibir el tráfico rodado.

Se permite igualmente la construcción de garajes bajo rasante en zonas de uso y dominio privado, así como aparcamientos en régimen de concesión bajo espacios libres de uso y dominio público.

Art. 21.— LOCALES COMERCIALES Y TIENDAS

Las instalaciones de locales comerciales y tiendas se permite solamente en las plantas bajas de los edificios, admitiéndose su ampliación a la inmediata superior.

En la zona B se admite, de acuerdo con el P.G.O.U. la existencia de establecimientos comerciales en planta baja y cuantas sucesivas y correlativas en plantas alzadas o bajo rasante del edificio se estimen oportunas. También se permite la instalación de establecimientos comerciales en edificio exclusivo en la zona A, siempre que el establecimiento se ubique en un edificio catalogado por este Plan Especial.

Art. 22.— OFICINAS, CONSULTORIOS Y DESPACHOS

Se admite este uso en cualquier lugar de los edificios, excepto en sótanos y semisótanos.

Art. 23.— ACTIVIDADES CULTURALES, TURISTICAS, RECREATIVAS, DE HOSTELERIA Y ASIMILADOS

Les serán de aplicación las prescripciones de la legislación general, fundamentalmente el Reglamento de Espectáculos.

Pueden instalarse en las plantas bajas de los edificios, admitiéndose su ampliación a la inmediata superior.

Se admite el desarrollo de actividades culturales o la instalación de restaurantes y hoteles en edificio exclusivo, tanto en la zona A como en la B.

Se prohíbe la ubicación en edificios catalogados de actividades que los hagan desmerecer (bares de alterne, etc...). En el supuesto de que tales actividades se desarrollen al amparo de una licencia concedida con otra finalidad se procederá al cierre del establecimiento.

Art. 24.— INSTITUCIONAL O DOCENTE

Con la excepción de prisiones o manicomios pueden realizarse todos los demás.

Para su emplazamiento se procurará seleccionar edificios catalogados.

Las guarderías infantiles solo podrán situarse en edificio exclusivo o en plantas bajas; tanto en un caso como en otro, el establecimiento deberá encontrarse en zonas en las que se prevean espacios abiertos.

Art. 25.— INDUSTRIAL

Se limitará a talleres o almacenes de lo que comunmente se denomina pequeña industria. Su instalación se efectuará de conformidad con lo establecido en la legislación sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

Solo podrá situarse en plantas bajas, su potencia no superará los 10 C.V. y la superficie ocupada no podrá ser superior a 200 m² si su emplazamiento se encuentra en la zona A o a 400 m² si se encuentra en la zona B.

Art. 26.— ALMACENAJE

Se admite solo en plantas bajas, sótanos y semisótanos y siempre que la superficie ocupada sea inferior a 200 m² si el emplazamiento se encuentra en la zona A o a 400 m² si se encuentra en la zona B.

Se tolera la utilización de descanes o altillos situados bajo cubierta para almacenaje, aireación o secado de productos agrícolas de consumo familiar.