

sótanos de las edificaciones residenciales que no supongan molestias para las viviendas. En ambas situaciones el volumen máximo permitido para este uso no superará la quinta parte del total de las lonjas y sótanos respectivos, con una superficie máxima en cualquier caso de 100 metros cuadrados.

Categoría 2ª.— Incluye los usos de almacenamiento en edificios independientes compatibles con la vivienda.

Categoría 3ª.— Incluye los usos de almacenamiento en áreas destinadas específicamente al almacenamiento o en áreas industriales en las que se concrete y condicione su admisión.

Artículo 58: USOS AGROPECUARIOS.— 1. Atendiendo a la importante actividad agropecuaria del municipio se permite el uso agropecuario con las limitaciones siguientes.

2. Se prohíben las granjas, vaquerías, establos y en general todo tipo de explotación ganadera en el suelo urbano y urbanizable.

3. No obstante se permitirá la coexistencia con el uso de vivienda de la ciudad para la estancia asnal, caballo o mular, en el número necesario para la explotación agraria familiar, sin que en ningún caso exceda de las necesidades de la hacienda propia.

4. Asimismo se permitirá la cría de animales domésticos pequeños (conejos, gallinas, patos, etc.) siempre y cuando sean para exclusivo consumo familiar. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir un informe sanitario favorable en el que se demuestre la inexistencia de peligros sanitarios y molestias para la vivienda y vecindario.

Dada la extraordinaria incidencia negativa del porcino, se prohíbe expresamente su estancia en el ámbito citado, salvo en el número de animales necesarios para el estricto consumo familiar (matanza), que como máximo pueden ser dos ejemplares para engorde (dos cerdos "gordos") y una reproductora (cerda "madre"), o tres ejemplares, en total para engorde. Tanto el apartado 3 como el 4 se permiten en vivienda familiar, estando prohibidos en edificios de vivienda colectiva, con división horizontal de la propiedad.

5. En las mismas condiciones de explotación familiar se permite la guarda de maquinaria y aperos de labranza así como el almacenamiento eventual de productos agrícolas de cosecha propia.

6. Todos los usos enumerados en este artículo se permiten en planta baja, debiendo ser independientes de la vivienda y locales comerciales del edificio. Únicamente en el caso de bodegas familiares se tolera su situación baja rasante. Igualmente se tolera el uso de los desvanes resultantes bajo cubierta para la aireación y secado de los productos alimenticios de consumo familiar. Asimismo se permiten en las "zonas de usos complementarios de la vivienda".

TITULO II.— DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS CAPITULO I.— DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1: ORGANOS ACTUANTES.— 1. El desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento corresponderá al Ayuntamiento, sin perjuicio de la iniciativa y colaboración particular establecida en la Ley y en la presente normativa.

2. A la Administración Central y a la Autonómica corresponderá, dentro de sus respectivas atribuciones, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos.

Artículo 2: INSTRUMENTO DE DESARROLLO DE LAS NORMAS.— Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias se formarán, con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo y en esta Normativa, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle que se llevarán a cabo por medio de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Proyectos de Parcelación, Proyectos de Compensación y Proyectos de Edificación.

Artículo 3: AMBITOS DE DESARROLLO DE LAS NORMAS.— 1. La unidad de actuación en el suelo urbano es el ámbito espacial delimitado en esta clase de suelo para la realización de operaciones de reforma interior, saneamiento, protección u otras previstas en la Ley, mediante Planes Especiales, o bien para la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias en los casos en que así se establece en las mismas.

2. Polígono es el suelo urbanizable delimitado para la ejecución de un Plan Parcial. El ámbito de cada polígono podrá ser igual o inferior al sector ordenado por el Plan Parcial correspondiente.

3. El sector es la unidad del suelo urbanizable delimitada por el presente Plan para su Ordenación a través de un Plan Parcial.

Artículo 4: ADECUACION DEL DESARROLLO A LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.— 1. Los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales no podrán modificar las previsiones de las Normas Subsidiarias. No se admitirán redistribuciones de la edificabilidad entre las diversas zonas, ni manteniendo para el sector coeficientes de ocupación y edificabilidad iguales a los promedios de las zonas comprendidas en el mismo.

2. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales de las Normas Subsidiarias. En especial, no podrán introducir alteraciones que supongan mayor edificabilidad, mayor aprovechamiento privado del suelo o merma de los espacios destinados a los sistemas.

3. Cualquier alteración parcial de las Normas Subsidiarias, que no sea de las contempladas en la Ley para los Estudios de Detalle o que no estuviese expresamente prevista por esta Normativa, deberá tramitarse como modificación de las Normas Subsidiarias.

Artículo 5: PRECISION DE LIMITES.— Los límites de los sectores podrán ser objeto de precisión en los respectivos instrumentos de desarrollo conforme a los siguientes criterios:

a) Responderán a ajustes debidos a: 1) Las alineaciones o líneas de edificación vigentes; 2) las características topográficas del terreno; 3) los límites de la propiedad rústica o urbana; 4) la existencia de arbolado y otros elementos de interés.

b) No supondrán distorsiones en su forma ni aumentos o disminuciones de más de un 5% en relación con las superficies delimitadas en planos a escala 1:5.000 o mayor, de estas Normas Subsidiarias, ni de más de un 2% con respecto a las delimitaciones en los planos a escala 1:2.000 o menor.

CAPITULO II.— DESARROLLO DE LAS NORMAS SECCION 1ª: EN SUELO URBANO

Artículo 6: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.— 1. Las previsiones contenidas en estas Normas son suficientes, en términos generales, para la ejecución directa del Planeamiento, mediante proyectos de edificación, cuando el terreno adquiera la condición de solar, o en su caso, mediante la aplicación de lo dispuesto en el art. 40 del Reglamento de Gestión.

2. No obstante lo anterior, además de los que se señalen en estas Normas no más pueden delimitarse polígonos o Unidades de Actuación mediante el procedimiento previsto en el art. 38 del Reglamento.

En cualquier caso, habrá de formar parte integrante de estos la parte de vialidad rodada a la que la construcción presenta fachada, incluyendo la trazada completa para su cesión gratuita al Ayuntamiento, así como los terrenos de cesión obligatoria y gratuita inmediatos.

3. Sin perjuicio de las previsiones de las Normas, puede producirse, en los términos previstos por la Ley del Suelo, el desarrollo o variación de las mismas mediante:

a) Planes Especiales en cualquiera de las modalidades previstas por el Ordenamiento Urbanístico, según la naturaleza de la actuación a realizar.

b) Estudios de Detalle, con las finalidades legales de acuerdo con las especificaciones de estas Normas y en los términos del art. 14 de la Ley del Suelo.

4. Lo dispuesto en el número anterior se entiende sin perjuicio de la redacción de Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias, cuando fueran precisos.

Artículo 7: CONTENIDO DE LOS PLANES.— Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle a que se refiere el artículo anterior han de desarrollar las determinaciones y contener los documentos prescritos para los mismos en la legislación urbanística. En todo caso, los Planes Especiales deberán establecer los plazos para su ejecución, tanto en lo que respecta a la urbanización como a la edificación.

SECCION 2ª: EN SUELO URBANIZABLE

Artículo 8: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.— 1. El desarrollo de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias en suelo urbanizable ha de verificarse a través de los siguientes Planes:

a) Planes Parciales de Ordenación, conforme a lo dispuesto en el Art. 13 de la Ley del Suelo (Art. 43.1.a del Reglamento de Planeamiento).

b) Planes Especiales para la ejecución directa de las obras correspondientes a sistemas generales, cuando no se incluya la ejecución en el marco de los Planes Parciales, de los previstos en el Art. 17.2 de la Ley del Suelo (Art. 76.2.a del Reglamento de Planeamiento).

c) Estudios de Detalle, cuando sean precisos a fin de concretar las determinaciones de los Planes Parciales, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 14 de la Ley del Suelo (Art. 65 del Reglamento de Planeamiento).

Artículo 9: CONTENIDO DE LOS PLANES.— 1. Los Planes de Desarrollo de esta Ordenación general en suelo urbanizable contendrán las determinaciones y los documentos prescritos por la legislación urbanística, debiendo especificar los plazos para su ejecución, por lo que hace tanto a la obra de urbanización como a las de edificación.

Artículo 10: REGIMEN TRANSITORIO.— En tanto no se inicie la tramitación de un Plan Parcial, el régimen aplicable al Sector correspondiente será el que corresponda al Suelo No Urbanizable, con peligro de formación de núcleo de población tipo B.

CAPITULO III.— INICIATIVA Y COLABORACION PARTICULAR

Artículo 11: CONTENIDO DE LOS PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR.— 1. Los Planes de iniciativa privada, además de los documentos propios del tipo de Plan que se tramite, han de contener los datos y documentos establecidos en el Art. 53.2 de la Ley del Suelo (Arts. 46 y 64 R.P.).

2. El contenido mínimo de los documentos suplementarios a que se alude en el número anterior es el siguiente:

a) La Memoria Justificativa, al fundamentar la necesidad o conveniencia de la urbanización ha de abordar las siguientes cuestiones:

— Análisis de la situación, coyuntura actual y evolución futura previsible del sector económico en que se inserte la actividad o uso principal de la urbanización y de la incidencia en tal sector de la promoción proyectada.