



- a) Establecimiento de alineaciones y rasantes resultantes, motivando en caso necesario las modificaciones que se hayan planteado respecto a los parámetros generales.
- b) Ordenación y posición de las edificaciones y, en su caso, solución adoptada para el acceso.

### Sección 8.2.3.- Zona Unifamiliar Exenta

#### Artículo 8.2.3.1. Definición y ámbito

1. La tipología característica es la vivienda unifamiliar en posición aislada o exenta, siendo compatibles las viviendas adosadas.
2. El ámbito de esta ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación, Calificación y Alineaciones con el código U2, U3 y U4.

#### Artículo 8.2.3.2. Grados

1. Dentro de esta zona se distinguen tres situaciones o grados:
  - a) Intensiva (U2).
  - b) Semi-intensiva (U3).
  - c) Extensiva (U4)
2. La aplicación de uno u otro grado se realiza conforme a las siguientes condiciones:
  - a) Dotación de servicios y urbanización del terreno o parcelas.
  - b) Número máximo de viviendas resultantes de una posible parcelación finalista.
  - c) Necesidad de nuevos accesos y/o viales interiores.
  - d) Posición de las parcelas en la trama urbana.

#### Artículo 8.2.3.3. Edificación

1. Las tipologías medianeras o en hilera tradicional sólo serán autorizables en los grados U2 y U3, siempre y cuando se reúna alguno de los siguientes supuestos:
  - a) En situaciones preexistentes. Se admitirán obras de sustitución, reforma o rehabilitación de edificaciones previas, reproduciendo la posición, volumen y edificabilidad de éstas, de acuerdo a lo dispuesto en la sección IV.3.3.
  - b) Sólo serán admisibles en obras de nueva planta en caso de que exista una situación de medianería previa en alguno de los lindes de la parcela.

- c) Excepcionalmente, y previo informe favorable de lo STM, cuando se trate de parcelas colindantes edificables con una superficie inferior a la parcela mínima exigible a efectos de segregación. En este supuesto deberá concurrir además acuerdo expreso entre las propiedades colindantes y tal circunstancia deberá quedar inscrita en el registro de la propiedad para ambas parcelas.

2. La edificación o vivienda que pretenda adosarse a una construcción medianera previa y colindante, deberá verificar las siguientes exigencias:

- a) Adosamiento a la medianera existente cumpliendo las condiciones al respecto para la zona de casco.
- b) Continuidad de las líneas de fachada consolidadas que den frente a la vía pública, permitiéndose ajustarse a la alineación exterior si esto viene obligado por la prolongación de las fachadas colindantes.

3. Las nuevas edificaciones pareadas o adosadas para la que no exista medianera previa preexistente deberán verificar los siguientes parámetros:

- a) Además de lo señalado en el punto 1.c) anterior, para autorizar esta solución los propietarios deberán presentar un estudio de detalle o proyecto común.

#### Artículo 8.2.3.4. Parcela

1. Con carácter general, sólo se permitirá una vivienda por parcela y edificación, salvo en los supuestos y condiciones ya señalados en la sección anterior para la zona de casco y con las salvedades aplicables a las viviendas protegidas señaladas en el punto 6 siguiente.
2. Estará permitida la agregación de parcelas, así como la aplicación de mecanismos como la normalización de fincas, especialmente aconsejables cuando éstos sirvan para la consecución de una ordenación urbana más racional y coherente.
3. La superficie mínima de parcela neta para cada grado a efectos de parcelación urbanística se establece en:

- a) U2, en 250 m<sup>2</sup>s.
- b) U3, en 500 m<sup>2</sup>s.
- c) U4, en 750 m<sup>2</sup>s.

4. En todos los grados, las parcelas resultantes tendrán unas dimensiones y forma tales que:

- a) Permitan inscribir un círculo de 6 m. de radio.



- b) Tengan un frente mínimo a viario de 6 m. en U2 y 10 m. en los restantes grados.
5. Considerando lo dispuesto en el punto 1., las futuras parcelaciones urbanísticas, deberán ajustarse a los siguientes límites máximos de densidad de viviendas por hectárea.
- U2, 40 viv/ha.
  - U3, 20 viv/ha.
  - U4, 12 viv/ha.
6. En el suelo urbano consolidado, en el caso de que se promoviesen viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, los límites de densidad podrán incrementarse, no así la edificabilidad, hasta en un 25%. Asimismo, el Ayuntamiento podrá eximir motivada y justificadamente del cumplimiento de:
- La parcela mínima que podrá fijarse en un mínimo de 250 m<sup>2</sup>s.
  - La vinculación de una vivienda por edificación.
  - La limitación de adosamiento no continuado de viviendas del artículo siguiente.
7. En el supuesto del punto 6 precedente deberá tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 102 bis de la Ley 2/2001, especialmente en lo relativo a las posibles alteraciones de aprovechamiento urbanístico.

#### Artículo 8.2.3.5. Forma y posición

- La altura máxima de la edificación será de 6,5 metros a alero, equivalente a dos plantas (planta baja y planta primera).
- Salvo que la edificación quede formalmente vinculada a una hilera preexistente calificada como U1 no se autorizarán adosamientos continuados que den lugar a hileras con más de dos viviendas.
- El frente mínimo exigible a las nuevas edificaciones se establece en
  - U2, en 6 m.
  - U3 y U4, en 8 m.
- No se establece un fondo mínimo ni máximo de la edificación
- La separación mínima al frente de parcela será de tres (3) metros, o de cinco (5) al eje del vial, la distancia que resulte mayor. Con la única salvedad de que la construcción se realice en sustitución de una previa o cuando poseyera algún paramento vertical alineado al frente de parcela, en cuyo caso podrá ser reproducida esta posición, salvo que en el Plan determinase una alineación

oficial distinta o la edificación estuviese afectada por la línea límite de edificación de una carretera autonómica.

6. La separación mínima al resto de linderos será de tres (3) metros o la mitad de la altura de la edificación, la que resulte mayor, salvo en los supuestos de situación de medianería preexistente o cuando ésta fuese autorizada para obra nueva.

#### Artículo 8.2.3.6. Edificabilidad y ocupación

- En cualquiera de los grados se considera inedificable la parcela que posea una superficie inferior a 120 m<sup>2</sup>s o que disponga de un frente a viario menor de 4 metros de ancho.
- La edificabilidad máxima aplicable a cada zona será la resultante de aplicar los siguientes coeficientes:
  - En U2, de 0,80 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s de parcela neta.
  - En U3, de 0,40 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s de parcela neta.
  - En U4, de 0,25 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s de parcela neta.
- La ocupación máxima de la parcela neta será de:
  - En U2, de un 80%.
  - En U3, de un 40%.
  - En U4, de un 25%.
- Los porcentajes de ocupación anteriores se podrá incrementar en los siguientes supuestos, siempre dentro de los límites de edificabilidad:
  - En un 10% adicional en el caso de desarrollo de usos compatibles junto al residencial.
  - Hasta el 80% en cualquier grado cuando la parcela tenga una superficie inferior 200 m<sup>2</sup>. Y hasta el 90% cuando sea inferior 120m<sup>2</sup>.
- Se autorizan las edificaciones e instalaciones auxiliares.
- Estará permitida la edificación bajo rasante, admitiéndose un máximo de una planta; sótano o semisótano.

#### Artículo 8.2.3.7. Usos

- El uso característico será el residencial unifamiliar.
- Son usos compatibles los siguientes:
  - Residencial multifamiliar:



- En todos los grados en situaciones y/o edificaciones preexistentes
- En todos los grados, cuando el destino sean viviendas protegidas.
- En grado U2, de forma motivada y justificada.

b) Equipamientos privados.

c) Hostelería y restauración, en categoría 1 y 2.

d) Terciario, comercial y artesanal, en situación tercera.

e) Oficinas y servicios, en situación primera.

f) Industrial, exclusivamente en situación tercera.

g) Estabulaciones ganaderas inferiores a 10 unidades ganaderas, en situación tercera y quinta.

h) Estabulaciones ganaderas superiores a 10 unidades, exclusivamente en situación quinta y sólo en grado U4.

3. Son usos prohibidos todos los demás, y expresamente:

a) Los productivos o industriales que por el carácter de su actividad o la dimensión de sus instalaciones resulten incompatibles con el uso residencial, con independencia de su categoría.

#### *Artículo 8.2.3.8. Condiciones adicionales*

1. Con carácter general, antes de la aprobación de un proyecto de parcelación, se deberá aprobar un Estudio de Detalle en el que se definan las alineaciones y rasantes, así como los volúmenes resultantes (área de movimiento), justificando en ambos casos la adecuación a las determinaciones del Plan, especialmente en la relativa al acceso, la urbanización y la forma y dimensiones de las parcelas..

2. En el correspondiente proyecto de parcelación se consolidarán los retranqueos y cesiones que correspondiesen.

3. En el caso de que sea preciso acometer nuevos viales, o modificar sustancialmente los existentes, se deberá aportar además el pertinente proyecto técnico, que tendrá un grado de detalle equivalente al de un proyecto de urbanización.

### **Sección 8.2.4.- Zona Multifamiliar**

#### *Artículo 8.2.4.1. Definición y ámbito*

1. Esta ordenanza se corresponde con las zonas urbanas que presentan una mayor densidad de edificación y viviendas.

2. El ámbito de esta ordenanza es el grafiado en los planos de Ordenación, Calificación y Alineaciones con los códigos MT y ME.

#### *Artículo 8.2.4.2. Grados*

1. Dentro de esta zona se distinguen dos situaciones o grados:

a) Multifamiliar tradicional (MT).

b) Multifamiliar exenta (ME).

2. La aplicación de uno u otro grado se realiza conforme a las siguientes condiciones:

a) Tipología constructiva.

b) Carácter tradicional de la construcción

c) Densidad de viviendas.

#### *Artículo 8.2.4.3. Edificación*

1. En el grado MT la tipología predominante es la manzana o hilera tradicionales alineada a vial. En general, coincide con edificaciones multifamiliares preexistentes, aunque incluye también algunas viviendas unifamiliares presentes en la trama urbana más densa la localidad de Molledo.

2. En el grado ME la tipología predominante es la manzana o bloque abierto. Se corresponde son dos recientes promociones ejecutadas en Molledo y Silió. Presentan mayor volumen y densidad de viviendas, así como una características constructivas no equiparables a las propias de las edificaciones tradicionales de su entorno.

3. Serán admisibles los edificios destinados a usos productivos no industriales, siempre y cuando alberguen usos compatibles con el residencial.

#### *Artículo 8.2.4.4. Parcelas*

1. La superficie mínima de la parcela a efectos de segregación se establecen en 300 m<sup>2</sup>s para la categoría MT y en 1.000 m<sup>2</sup>s para la ME

2. La parcela mínima edificable es de 60 m<sup>2</sup>s en MT y en 300 m<sup>2</sup>s en ME.