

**Artículo 57.- Zona de ordenanza “I.A”.**

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS:</b> <u>ZONA DE ORDENANZA URBANÍSTICA: “I.A”</u> (código identificación Planos O.U: I.A)	
---	--

<b>SISTEMA DE ORDENACIÓN</b>	EDIFICACIÓN ALINEADA A VIAL
<b>TIPOLOGÍA EDIFICATORIA</b>	MANZANA COMPACTA
<b>USO GLOBAL. ZONA</b>	RESIDENCIAL

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
<b>USO CARACTERÍSTICO</b>	Residencial	Modalidad de vivienda: unifamiliar entre medianera y colectiva
<b>USOS TOLERADOS</b>		
- Industrias, almacenes y talleres	- Categoría I y talleres domésticos	
- Comercial:	- Categorías I, II y III (condicionada).	
- Oficina:	- Oficinas y despachos domésticos.	
- Restauración y bares	- Categorías I y II.	
- Recreativos.	- Salas de reunión.	
- Dotacional	- Dotaciones y equipamientos	
<b>USOS PROHIBIDOS</b>	- Alojamiento turístico, salvo establecimientos de turismo rural limitándose su implantación al núcleo de Tías, previa compatibilidad con el PIOL.	

<b>PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA</b>	
- Parcela mínima	100,00 m <sup>2</sup>
- Frente mínimo	7, 00 m.
- Círculo inscrito –Diámetro mínimo	7, 00 m.

<b>PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.</b>	
- Retranqueo mínimo a vial:	Sin retranqueos.
- Retranqueo mínimo a linderos:	Sin retranqueos

<b>PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN</b>	
- Coeficiente de edificabilidad:	1,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
- Fondo edificable máximo:	No se fija

<b>VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>	
- Número máximo de plantas.	2
- Altura máxima:	7,00 m.

**Condiciones de los usos pormenorizados:**

**1. Uso Característico: Residencial.**

Modalidad de vivienda: Unifamiliar entre medianeras y colectivas.

**2. Usos Tolerados:**

- Compatible: industria y almacén, con carácter de uso tolerado compatible, los siguientes:
  - Industria: Categoría I. Exclusivamente en edificio de uso compartido, condicionado a que no existan otras instalaciones similares en un radio de quinientos (500) metros, salvo instalaciones preexistentes.
  - Almacén: Categoría I. Exclusivamente en edificio de uso compartido, condicionado a que no existan otras instalaciones similares en un radio de quinientos (500) metros, salvo instalaciones preexistentes.
  - Taller: Talleres domésticos.
- Uso Comercial, con el siguiente carácter y categoría:

- Compatible: Categoría I.
  - Alternativo: Categoría II y Categoría III, esta última queda limitada a los centros comerciales preexistentes en la zona.
- c) Uso Oficina, con el siguiente carácter y categorías:
- Compatible: oficinas en edificio de uso compartido, y despachos domésticos.
  - Alternativo: oficinas en edificio exclusivo.
- d) Uso Restauración y bares:
- Compatible: Categorías I y II
  - Alternativo: Categorías II.
- e) Uso recreativo:
- Compatible: Salas de reunión. La compatibilidad del uso se limita al interior de los establecimientos comerciales de categoría III.
  - Alternativo: Salas de reunión y Salas de espectáculos.
- f) Uso dotacional: con carácter de dotación pública o equipamiento privado.
- g) Uso Turístico: exclusivamente establecimientos de turismo rural, limitándose su implantación al núcleo de Tías y en las condiciones exigidas por el Decreto 18/1998, de 15 de marzo y Decreto 176/2004 de aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 1 del PIOL, en lo referente al turismo rural.
- h) Uso transporte y comunicaciones:
- Compatible: Garaje y aparcamientos.
  - Alternativo: Garaje y aparcamientos.

### 3. **Uso Vinculado.** Los aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamientos será de:

- Para el uso residencial deberá estar dotada obligatoriamente de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda. Para superficies superiores a ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos por vivienda se deberá disponer de una plaza adicional, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.
- Para los restantes usos la dotación mínima será la exigida con carácter general por la presente normativa.
- En el caso de que sea materialmente imposible por la forma y localización de la parcela cumplir con las dotaciones exigidas, el Ayuntamiento podrá aceptar el incumplimiento, siempre que como alternativa se haga efectivo el pago al Ayuntamiento de un importe equivalente al precio de mercado de la plaza de aparcamiento, con

la finalidad de que éste lo invierta en dotación de aparcamientos públicos, o bien se justifique fehacientemente la disponibilidad de plaza de aparcamiento en distinta parcela.

4. El desarrollo de las zonas afectadas por las servidumbres de tránsito y de protección estará sujeto a los establecidos de Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas.

5. Cuando la edificación presente un frente a la alineación a vial superior a treinta (30) metros, éste deberá partirse mediante un entrante, entendiendo como tal toda aquella parte de la edificación remitida de la alineación oficial, sin llegar en ningún caso a desvirtuar la posición de la fachada sobre la alineación oficial.

Las condiciones que deben cumplir los entrantes serán:

a. La fachada debe estar obligatoriamente alineada a vial en al menos las dos tercera partes del frente a vial.

b. De superar el frente a vial los treinta metros de longitud dicho frente deberá dividirse en tramos de treinta metros de longitud máxima, debiendo, de superar dicha longitud, presentar entrantes con respecto a la alineación a vial de la parcela, dicho entrante deberá:

- Presentar una profundidad con respecto a la alineación a vial de un (1) metro como mínimo y tres (3) como máximo.
- Presentar un frente mínimo de dos (2) metros y máximo de tres quintos (3/5) de la longitud de la fachada donde se disponga.