

## Artículo 58.- Ordenanza sub-zona “I.A-1”.

Variante de la “I.A”, limitada a las parcelas con frente a la calle Los Infantes de Puerto del Carmen, con los siguientes parámetros urbanísticos definitorios y régimen de usos:

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA DE ORDENANZA URBANÍSTICA: “I.A.1”</b> (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: 1) Entre medianera. Estándar de densidad viviendas: una (1) viv./100 m <sup>2</sup> suelo 2) Colectiva (condicionado).
<b>USOS TOLERADOS</b>		
- Industrias, almacenes y talleres	- Categoría I y talleres domésticos	
- Comercial:	- Categorías I y II.	
- 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.
- Circulo 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:	20,00 m

<b>VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN</b>	
Número máximo de plantas.	- Máximo dos (2 ) plantas .
Altura máxima	- Siete (7) metros. - Se limita la altura máxima de la edificación con frente a la alineación sur (borde mar) de la calle Los Infantes, a cuatro (4) metros medidos sobre la rasante de dicha calle.

### Condiciones de los usos pormenorizados:

#### 1. Uso Característico: Residencial.

Modalidad de vivienda:

- 1) Autorizable: unifamiliar en la modalidad entre medianera. El número máximo de viviendas unifamiliares que se podrá desarrollar en una parcela será el que resulte de aplicar sobre la superficie de ésta un estándar de densidad de una (1) vivienda por cada cien metros cuadrados de superficie.
- 2) Condicionada: vivienda colectiva, con las siguientes limitaciones:

- Las viviendas existentes o con licencia de construcción en vigor, otorgada con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General.
- Las que resulten de la reconversión en viviendas de edificaciones preexistentes no residenciales, siempre que resulte suficientemente justificada la imposibilidad de desarrollar viviendas unifamiliares.

## 2. Usos Tolerados:

- a) Compatible: industria y almacén, con carácter de uso tolerado compatible: Talleres domésticos, limitándose la superficie del local a 25 m<sup>2</sup> útiles salvo instalaciones preexistentes.
- b) Uso Comercial, con carácter de uso tolerado compatible: Categoría I, limitándose la superficie máxima del local a 50 m<sup>2</sup> útiles.
- c) Uso Oficina: Oficina en edificio de uso compartido y despachos domésticos.
- d) Uso Restauración y bares: Exclusivamente categoría I, con carácter de uso tolerado compatible.
- e) Uso recreativo: Salas de reunión, con un aforo máximo de cincuenta (50) personas, con carácter de uso tolerado compatible.
- f) Uso dotacional: con carácter de dotación pública o equipamiento privado.
- g) Uso transporte y comunicaciones: Compatible: Garaje y aparcamientos.

## 3. Uso Vinculado: Aparcamiento.

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 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.