

## Artículo 60.- Ordenanza sub-zona "I.A-2.a".

Variante de la "I.A.2" de aplicación exclusiva en la parcela edificable adscrita a la UA. PC.2 , con los siguientes parámetros urbanísticos definitorios y régimen de usos:

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA DE ORDENANZA URBANÍSTICA: "I.A.2a"</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
<b>USOS TOLERADOS</b>		
- Industrias, almacenes y talleres	- 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,	

<b>PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA</b>	
- Parcela mínima	Coincidente con la Zona de Ordenanza. No se permite la subdivisión de la parcela.
- Frente mínimo	El de la parcela

<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	El resultante de aplicación de las restantes condiciones de edificación.
- Fondo edificable máximo	El de la parcela

<b>VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN.</b>	
Número máximo de plantas:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Sobre rasante de la plaza: Las que resulten de aplicar las condiciones de altura máxima de la edificación exigidas para la alineación de la parcela a la calle Tenerife.</li><li>- Bajo la rasante de la plaza: mínimo una (1) planta como mínimo, que se deberá destinar obligatoriamente a dotaciones y aparcamientos. El resto de las plantas se deberán destinar exclusivamente a aparcamientos de uso público.</li><li>- Con respecto a la rasante de la plaza. Cuando la edificación presente más de dos (2) plantas, las restantes plantas deberán retranquearse dos (2) metros, como mínimo, con respecto a la alineación de fachada de la planta inferior.</li></ul>
Altura máxima:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Cuatro (4) metros medidos del punto de intersección de la alineación de la parcela a la calle Tenerife con la alineación del peatonal que delimita la parcela por el Poniente.</li><li>- Siete (7) metros en la intersección de las rasantes de las calles Tenerife y Bajamar.</li><li>- Siete (7) metros sobre la rasante de la calle Bajamar.</li></ul>
Otras condiciones:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Se deberá disponer obligatoriamente un paso peatonal de uso público, de tres (3) metros de ancho mínimo, a lo largo del lindero Poniente de la parcela para dar acceso desde la C/ Tenerife a la plaza.</li></ul>

### Condiciones de los usos pormenorizados:

**1. Uso Característico: Residencial.** Modalidad de vivienda: unifamiliar entre medianera y/o colectiva.

## 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 el siguiente carácter y categoría:
  - Compatible: Categoría I.
  - Alternativo: Categoría II.
- c) Uso Oficina: con carácter de uso compatible se permiten las oficinas, en edificio de uso compartido, y los despachos domésticos.
- d) Uso Restauración y bares: con carácter de uso tolerado compatible y alternativo categorías I y II.
- e) Uso recreativo: Salas de reunión.
- f) Uso dotacional: con carácter de dotación pública o equipamiento privado, se deberá disponer de al menos un local de 400 m<sup>2</sup>c. con destino a dotaciones públicas.
- g) Uso transporte y comunicaciones: Compatible y alternativo: 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 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 efectiva 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.