

Artículo 62.1.-Zona de Ordenanza “I.B-1”.

Este tipo de ordenación corresponde a áreas de núcleo urbano de Tías.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA DE ORDENANZA URBANÍSTICA: “I.B.1” (código identificación Planos O.U: I.B.1)
--

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN AISLADA
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	EDIFICIO EXENTO
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO: CARACTERÍSTICO:	Residencial	Modalidad de vivienda: Unifamiliar aislada o agrupada. Estándar densidad de viviendas: 1 vivienda/ 150 m ² suelo.
	Turístico	Condicionado
USOS TOLERADOS		
- Industria – almacén –taller:	- Categoría I y talleres domésticos	
- Comercial:	- Categorías I y II.	
- Oficina:	- Oficina y despachos domésticos.	
- Restauración y bares:	- Categorías I y II.	
- Recreativos:	- Salas de reunión.	
- Dotacional:	- Dotaciones y equipamientos	
- Servicios públicos:	- Servicios públicos.	
USOS PROHIBIDOS	Alojamiento turístico,	

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
- Parcela mínima:	300,00 m ² .
- Frente mínimo	12,00 m

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
- Retranqueo mínimo de la edificación a vial:	Cuatro (4) metros.
- Retranqueo mínimo de la edificación a linderos :	Tres (3) metros
-Distancia mínima entre viviendas aisladas o agrupaciones de viviendas en una misma parcela	Cuatro (4) metros.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
- Coeficiente de edificabilidad:	0,70 m ² /m ² .
- Coeficiente de ocupación:	60%.

VOLUMEN Y FORMA DE LA EDIFICACIÓN	
- Número máximo de plantas:	Dos (2) plantas.
- Altura máxima :	Siete (7) metros.
- Ocupación planta máxima alta (% en relación con la superficie ocupada por la planta baja):	80% de la superficie ocupada por la planta baja.
- Diámetro máximo del círculo circunscrito agrupamiento:	Treinta (30) metros.

Condiciones de los usos pormenorizados:

1. Uso Característico:

- Uso Residencial : vivienda unifamiliar, aislada o agrupada.
- Uso Turístico: en las condiciones establecidas por el PIOL y los establecimientos de turismo rural.

2. Usos Tolerados:

- Industria: Categoría I, exclusivamente en edificio de uso compartido, siempre que no existan otras instalaciones similares en un radio de quinientos (500) metros.

- b) Almacén: Categoría I, exclusivamente en edificio de uso compartido, siempre que no existan otras instalaciones similares en un radio de quinientos (500) metros.
- c) Taller: en edificio de uso compartido, siempre que no existan otras instalaciones similares en un radio de quinientos (500) metros.
- d) Uso Comercial, con el siguiente carácter y categoría:
- 1) Compatible: categoría I., con las siguientes limitaciones:
 - Superficie máxima del local: 100 m² construidos.
 - Localización: No se permite en planta alta.
 - Ocupación máxima: 50% de la superficie construida del edificio.
 - 2) Alternativo: Categoría II . Sólo serán autorizables en parcelas o edificios con frente a vías principales, entendiéndose a estos efectos: la Avda Central y calles Libertad y La Luchada en Tías. Superficie máxima autorizable por edificio comercial a 600 m² construidos.
- e) Uso Oficina, con el siguiente carácter y categorías:
- 1) Compatible: Local de oficina en edificio de uso compartido, y despachos domésticos.
 - 2) Alternativo: Locales de oficinas en edificio exclusivo, con las mismas limitaciones establecidas para el uso tolerado alternativo comercial.
- f) Uso Restauración y bares: Categoría I. Los de categoría II serán autorizables exclusivamente en parcelas o edificios con frente a vías principales, entendiéndose a estos efectos: la Avda Central y calles Libertad y La Luchada en Tías.
- g) Uso recreativo: Salas de reunión. Éstas serán autorizables exclusivamente en parcelas o edificios con frente a vías principales, entendiéndose a estos efectos: la Avda Central y calles Libertad y La Luchada en Tías.
- h) Uso dotacional: con carácter de dotación pública o equipamiento privado.
- i) Transporte y comunicaciones: Tolerado compatible y alternativo los garajes y aparcamientos.

3. Uso Vinculado: Los aparcamientos.

La dotación mínima de aparcamientos será de:

- a) Para el uso residencial deberá estar dotada obligatoriamente de una (1) plaza de aparcamiento por unidad de vivienda. Cuando la vivienda supere los ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida se deberá disponer de una plaza adicional por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos o fracción, sin perjuicio de las que sean exigibles en función de la implantación de otros usos.

- b) Para los restantes usos la dotación mínima será la exigida con carácter general por la presente normativa.