

Artículo 61.- Zona de Ordenanza “II.A”.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DEFINITORIOS: ZONA DE ORDENANZA URBANÍSTICA: “II.A” (código identificación Planos O.U: I.A)

SISTEMA DE ORDENACIÓN	EDIFICACIÓN CON RETRANQUEO A VIAL.
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MANZANA COMPACTA
USO GLOBAL. ZONA	RESIDENCIAL

USOS PORMENORIZADOS		
USO CARACTERÍSTICO	Residencial	Modalidad: de vivienda: 1) Entre medianera. Estándar: 1 vivienda/100 m ² suelo 2) Colectiva (condicionado). Estándar: 1 vivienda 100 m ² construidos.
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.	
- Transporte y comunicaciones:	- Garajes - aparcamiento	
USOS PROHIBIDOS	- Alojamiento turísticos, salvo establecimientos de turismo rural limitándose su implantación a los núcleos de Tías y Mácher, previa compatibilidad con el PIOL.	

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA PARCELA	
Parcela mínima	100,00 m ²
Frente mínimo	7, 00 m.
Círculo inscrito –Diámetro mínimo	7, 00 m.

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	
Retranqueo mínimo de la edificación a vial	Dos (2) metros de retranqueo obligatorio de la edificación a vial.
Retranqueo mínimo de la edificación a linderos	Sin retranqueos

PARÁMETROS Y CONDICIONES RELATIVAS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN	
Coefficiente de edificabilidad:	1,50 m ² /m ²
Fondo edificable máximo:	20,00 m

VOLUMEN Y FORMA.	
Número máximo de plantas:	Dos (2) plantas
Altura máxima:	7,00 m.

1. Condiciones de los usos pormenorizados:**2. Uso característico:** Uso Residencial.

Modalidad de vivienda:

a) Autorizable: vivienda unifamiliar en la modalidad entre medianera.

b) Condicionada : vivienda colectiva:

- Preexistentes o aquellas otras que dispongan de licencia de construcción en vigor, otorgada con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General, o que se ubiquen en manzanas con ordenación de edificación compacta.
- Las que resulten de la reconversión en viviendas de edificaciones no residenciales, siempre que resulte suficientemente justificada la imposibilidad de desarrollar viviendas unifamiliares.

- c) Las parcelas referenciadas en los Planos de Ordenación (OU) con la clave VPP se permitirán exclusivamente las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

3. Usos Tolerados:

- a) Uso industria- Almacén, con carácter de uso tolerado compatible, los siguientes:
- Industria: Categoría I, exclusivamente en edificio de uso compartido, siempre que no existan otras instalaciones similares en un radio de quinientos (500) metros, salvo instalaciones preexistentes.
 - Taller: Exclusivamente los talleres domésticos, salvo aquellas instalaciones preexistentes con anterioridad a la aprobación del P.G.O..
- b) Uso Comercial, con el siguiente carácter y categoría:
- Compatible: categoría I.
 - Alternativo: categoría II.
- 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
- e) Uso recreativo: Salas de reunión.
- f) Uso dotacional: con carácter de dotación pública o equipamiento privado.
- g) Uso Turístico: exclusivamente establecimientos de turismo rural, limitándose su implantación a los núcleos de Tías y Mácher, en las condiciones exigidas por el Decreto 18/1998 y por el Decreto 176/2004 de aprobación definitiva de la Modificación Puntual nº 1 del PIOL, en lo referente al turismo rural.

4. Uso Vinculado. Los aparcamientos.

La dotación mínima:

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