



Aprobado definitivamente por la  
Comisión de Ordenación del Territorio  
y Medio Ambiente de Canarias mediante  
acuerdo de fecha: **30 JUL. 2002**

# **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTIAGO DEL TEIDE**

## **NORMAS URBANÍSTICAS**

### **B: ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA**

#### **PLAN OPERATIVO**

**TEXTO REFUNDIDO PARA SUELO URBANO CONSOLIDADO RESIDENCIAL**  
APROBACIÓN DEFINITIVA 30 de julio de 2002

**Octubre 2002**

CCRS arquitectos



**DILIGENCIA.-** Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada por el Ayuntamiento de la Villa Santiago del Teide en sesión ordinaria de fecha 6 de febrero de 2003.

EL SECRETARIO GENERAL  
Carlos Andrés Rodríguez-Figueroa Sánchez



A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and curves, positioned to the right of the Ayuntamiento stamp.

## PLAN OPERATIVO

### PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTIAGO DEL TEIDE

#### NORMAS URBANÍSTICAS -B

##### Texto refundido suelo rústico y suelo urbano consolidado

## ÍNDICE

### B: ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

TITULO QUINTO.....	1
SUELO URBANO .....	1
<i>Capítulo primero. Disposiciones generales.....</i>	<i>1</i>
Art. 101    Definición y normas generales.....	1
Art. 102    Tipos de suelo urbano .....	1
Art. 103    Derechos y deberes de los propietarios .....	2
Art. 104    Tipos de ordenación .....	2
Art. 105    Aplicación de los preceptos de este capítulo.....	2
<i>Capítulo segundo. Disposiciones específicas.....</i>	<i>4</i>
Sección 1ª.    Disposiciones comunes a todos los tipos de ordenación.....	4
Art. 106    Parámetros relativos a la forma del espacio público.....	4
Art. 107    Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo.....	8
Art. 108    Parámetros relativos a la edificación.....	10
Sección 2ª.    Disposiciones relativas a la edificación ordenada según alineaciones viarias.....	13
Art. 109    Definición y parámetros generales.....	13
Art. 110    Condiciones edificabilidad.....	13
Art. 111    Zona 1: Casas alineadas.....	15
Art. 112    Zona 2a: Manzanas de casas adosadas.....	16
Art. 113    Zona 2b. Manzanas de casas (Con frentes ordenados).....	17
Art. 114    Zona 2c. Manzanas de nueva ordenación .....	18
Sección 3ª.    Disposiciones relativas a la edificación aislada.....	20
Art. 115    Definición y parámetros generales.....	20
Art. 116    Condiciones generales para la edificación aislada.....	20
Art. 117    Zona 3: Casas aisladas.....	21
Art. 118    Zona 4: Bloques aislados.....	22
Art. 119    Zona 5: Naves industriales.....	22
Sección 6ª.    Disposiciones relativas a los Planes Especiales.....	24
Art. 120    Definición y objetivos.....	24



Art. 121	Plan Especial de Ordenación de la vialidad en Tamaino.....	24
Sección 7ª.	Disposiciones especiales para ámbitos procedentes de plan parcial.....	24
Art. 122	Condiciones especiales para La Vigilia.....	24
TITULO SEXTO	<i>(Suelo Urbanizable - No incluido en este texto refundido )</i>	
TITULO SEPTIMO.....		26
REGLAMENTACION DE LOS USOS.....		26
Art. 123	Condiciones de los usos .....	26
Art. 124	Clasificación de los usos.....	27
TITULO OCTAVO .....		33
INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN OBRAS PARTICULARES.....		33
<i>Sección 1ª. Licencias de obras y actividades .....</i>		<i>33</i>
Art. 125	Actos sujetos a licencia.....	33
Art. 126	Contenido de las licencias.....	33
Art. 127	Condiciones de otorgamiento de licencia.....	34
Art. 128	Documentación de la solicitud y contenido de la licencia.....	34
Art. 129	Procedimiento para la obtención de licencia.....	38
Art. 130	Licencias en suelo urbanizable ordenado.....	39
Art. 131	Licencias en suelo rústico.....	39
Art. 132	Costes de urbanización.....	39
Art. 133	Plazo y caducidad de las licencias.....	39
Art. 134	Edificaciones y usos fuera de ordenación .....	41
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....		42
Primera.....		42
Segunda .....		42
Tercera.....		43
Cuarta.....		45
Quinta .....		45
Disposiciones relativas a las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.....		46

## TITULO QUINTO

### SUELO URBANO

#### Capítulo primero. Disposiciones generales.

##### Art. 101 Definición y normas generales.

1. El Plan General clasifica como suelo urbano aquellas áreas que se hallan mayoritariamente consolidadas por la edificación o que cuentan con los servicios urbanísticos básicos de acuerdo con los artículos 8 de la Ley del Suelo y 50 del TR
2. En los casos de suelos que hayan adquirido la condición de urbanos por ejecución de un Plan Parcial, la clasificación de urbano no libra a los propietarios afectados de cumplir la totalidad de las obligaciones derivadas del Plan Parcial.
3. El Plan General determina en el suelo urbano los sistemas generales y locales, así como las calificaciones zonales. Los ámbitos respectivos aparecen delimitados en los planos de Calificación del suelo urbano.

##### Art. 102 Tipos de suelo urbano

1. Suelo urbano consolidado por la urbanización: lo constituyen todos aquellos terrenos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, en condiciones de pleno servicio tanto a las edificaciones preexistentes como a las que se hayan de construir, así como con la pavimentación de calzada, encintado de aceras y alumbrado público, en los términos previstos en este PGO, y según lo dispuesto en el artículo 51.1a. del TR.
2. El uso global de los núcleos tradicionales de Santaigo del Teide, Arguayo, Tamaimo y El Molledo es residencial.  
El uso global del núcleo antiguo de Puerto Santiago y La Vigilia, en la costa, es asimismo residencial.

Art. 103 Derechos y deberes de los propietarios

1. En suelo urbano consolidado el aprovechamiento que corresponde a los particulares es el que este PGOU atribuye a cada solar por la zona de cualificación urbanística donde se encuentra. Los propietarios de estos terrenos tienen los derechos y deberes que se señalan en los artículos 14.1 de la Ley del Suelo y 73 del TR
2. Los terrenos necesarios para la ejecución del planeamiento se obtendrán por:
  - a) cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico,
  - b) expropiación forzosa
  - c) ocupación directa.

El coste, tal como prevé el artículo 145 del TR para las obras públicas de urbanización, podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales.

Art. 104 Tipos de ordenación

1. Este Plan General establece tres tipos de ordenación de la edificación, conforme a determinadas constantes y en específica relación con las características de la infraestructura urbana en cada ámbito, que son:
  - Edificación ordenada según alineaciones viarias
  - Edificación aislada
  - Solares de ocupación singular
2. La regulación de las directrices para la ordenación urbanística y la aplicación de las condiciones de edificabilidad y destino del suelo, se hace a través de la calificación zonal que desarrolla cada uno de los ámbitos definidos y cuya delimitación gráfica se contiene en los planos de calificación del suelo urbano.

Art. 105 Aplicación de los preceptos de este capítulo

1. Este capítulo contiene la reglamentación detallada para el suelo urbano del uso pormenorizado, volumen y edificabilidad en función del tipo de ordenación.
2. Los preceptos de este capítulo se aplicarán subsidiariamente al suelo urbanizable que se incorpore al proceso urbano, en todo aquello que no

sea objeto de una reglamentación diferente derivada de la que han de observar los Planes Parciales. Las disposiciones comunes a todas las formas de ordenación serán igualmente aplicables a las edificaciones que se levanten en suelo rústico.

Poligon d'actuació Escola d'Avicultura  
 Superfície 7.844 m<sup>2</sup>  
 0,78 Ha

PAU 26

Sòl urbà no consolidat

Superfície amb assignació d'ús

Referència	Zones	Tipus	m <sup>2</sup>	%	
	Viari		2.797	36%	
	Espais lliures				
Ed	Equipaments	Docent Cultural- social	1.336	17%	
	Aparcements	Aparcament d'ús públic amb un mínim de 150 places			
<b>TOTAL SISTEMES</b>			<b>4.133</b>	<b>53%</b>	
<b>TOTAL ZONES</b>			<b>3.711</b>	<b>47%</b>	
<b>EDIFICABILITAT BRUTA, en m<sup>2</sup> de sostre/m<sup>2</sup> de sòl</b>					<b>0,4</b>
<b>SOSTRE EDIFICABLE MÀXIM, en m<sup>2</sup> de sostre</b>					<b>3.138</b>
<b>DENSITAT MÀXIMA DEL SECTOR, viv/ha,</b>					<b>35</b>
<b>Cessió del 10% d'aprofitament, en m<sup>2</sup> de sostre</b>					<b>314</b>
<b>20% de sostre residencial destinat a habitatge protegit, en m<sup>2</sup> de sostre</b>					<b>628</b>

*PAU corresponda  
 en aspectuati*

## Capítulo segundo. Disposiciones específicas

### Sección 1ª. Disposiciones comunes a todos los tipos de ordenación

#### Art. 106 Parámetros relativos a la forma del espacio público.

1. Alineación de vial: Línea que establece a lo largo de las calles rodadas o peatonales el límite entre el dominio público y privado, quedando definida en los planos de ordenación con una línea gruesa continua. Excepcionalmente entre la calzada y la edificación pueden existir espacios libres públicos.
2. Alineación de la edificación o línea de fachada: Es la línea que establece los límites de las edificaciones y puede ser fija -coincidiendo con la alineación de la vía o retrocediendo respecto a ella- u opcional para cada parcela, respetando en su caso unos retranqueos mínimos. Toda edificación de nueva planta o ampliación se deberá separar al menos tres metros del eje de la calle a que da frente, cediendo dicho exceso con respecto al límite de zona para mejora de la vía.
3. Ancho de la calle: Es la medida más corta en cada punto entre las dos alineaciones de vial opuestas.
4. Eje de la calle: Línea teórica que une los puntos medios de los perfiles transversales de la calzada entre alineaciones de vial opuestas.
5. Rasantes: La rasante de la vía es el perfil longitudinal de su eje. La rasante de la edificación es la cota a que está situada su planta baja respecto a la rasante de la vía o espacio público. La rasante del terreno alrededor de una edificación es su cota en los paramentos de fachada.
6. Altura reguladora:
  1. Es la cota máxima que puede alcanzar el forjado superior del edificio o línea de arranque de la cubierta, medida verticalmente en cada fachada, entre la rasante de la calle, (o del terreno definitivo si se trata de una edificación en la que la línea de fachada no ha de coincidir con la alineación de vial), y la intersección con la cara superior del forjado. En la edificación ordenada según alineaciones viarias, la altura reguladora se mide en el centro de la fachada principal. En los restantes tipos de ordenación, en cada punto de las fachadas.
  2. Cuando dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a tres metros, se dividirá la

fachada en tantos tramos como sea necesario para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo tal como se establece en el punto anterior.

3. Cuando una edificación dé a dos frentes opuestos con alturas reguladoras diferentes, se considerará dividida en dos construcciones independientes. El cuerpo de mayor altura podrá prolongarse hasta la mitad de la parcela, respetando la profundidad edificable y guardando además una distancia a la fachada con menor altura al menos igual a la diferencia de cota entre las alturas admitidas.

4. En las construcciones que hacen esquina a dos calles con altura reguladora diferente, el cuerpo con mayor altura podrá prolongarse hacia la calle con menor altura reguladora un máximo de ocho metros, debiendo después retirarse al menos cuatro metros de aquella fachada.

5. Por encima de la altura reguladora sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 30% y cuyo arranque no supere la altura reguladora, ni su vuelo, el correspondiente a los aleros. Los altillos resultantes no serán habitables.

b) El aislamiento y elementos de cubrimiento en el caso de cubierta plana, con una altura no superior a los 60 cms. y las barandillas de las fachadas, separación de parcelas y de los patios interiores, con una altura no superior a 1,50 mts.

c) Las construcciones técnicas, tales como depósitos, cajas de escalera y de ascensores, que habrán de quedar por debajo de 2 diedros formados por el plano horizontal de la altura reguladora y los planos que en las líneas de fachada formen con aquél un ángulo de 45°. Estas deberán preverse en el proyecto de edificación guardando una composición adecuada con el conjunto y no superarán la altura de tres metros sobre la cara superior del último forjado, ni ocuparán más de un 20% de su superficie.

7. Fachadas de la edificación:

1. En la edificación ordenada según alineaciones viarias tendrá la consideración de fachada principal aquel tramo de la edificación que limita con la alineación de vial.

Será en cambio fachada posterior aquel tramo del perímetro de la edificación que da frente al espacio libre interior de la manzana o de la

parcela. Serán fachadas laterales las que no constituyan ni fachadas principal ni posterior.

En la edificación aislada todas las fachadas tendrán la consideración de principal.

2. Se denomina pared medianera aquella que, situada en el límite entre dos propiedades, se eleva desde los cimientos a la cubierta de acuerdo con la servidumbre de adosamiento entre edificaciones. En estas paredes medianeras podrán abrirse patios comunes de ventilación o iluminación del edificio cuando previamente haya sido acordada por los dos propietarios vecinos la correspondiente comunidad de patios, que deberán ser coincidentes. En las paredes medianeras no se podrán abrir huecos de ventilación e iluminación del edificio.

3. Cuando como consecuencia de las diferentes alturas, retranqueos, profundidades edificables u otros motivos, resulten en la construcción de un edificio paredes medianeras al descubierto, éstas deberán ser tratadas con un acabado similar al del resto de las fachadas.

8. Cuerpos y elementos salientes:

1. Son cuerpos salientes aquellos espacios habitables que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada.

a) Los cuerpos salientes pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos. Son cuerpos salientes cerrados los miradores, tribunas y en general aquellos que limitan todos sus lados con cerramientos fijos; semicerrados, aquellos que tengan cerrados todos sus lados excepto su frente con cerramientos fijos; abiertos, aquellos cuerpos volados tales como balcones y terrazas, que mantienen sin cerrar al menos dos de los lados de su planta a partir de una altura de 1,20 metros.

b) El vuelo máximo de los cuerpos salientes se medirá perpendicularmente a la línea de fachada.

c) En la edificación ordenada según alineaciones viarias se prohíben los cuerpos salientes en planta baja. En el resto de plantas se limita su vuelo a 1/10 del ancho de la calle, sin sobrepasar el ancho de un metro, o de la acera correspondiente. Se separarán del eje de la medianera tanto como vuelen y al menos 60 cm. En la fachada posterior no sobrepasarán la profundidad edificable.

d) En la edificación aislada no se limita el vuelo de los cuerpos salientes, que computarán a efectos de la ocupación máxima en planta,

separación a los límites de parcela y edificabilidad; con excepción de cuerpos salientes abiertos, o de la parte abierta de los semicerrados, que no contabilizarán en cuanto a edificabilidad, ni ocupación. Se excluyen de esta excepción los pasillos y escaleras abiertas siempre y cuando éstos tengan cubierta.

Se considera parte abierta de los cuerpos salientes semicerrados aquella que, a partir de un plano paralelo a la fachada del edificio, cumpla con la definición de cuerpos salientes abiertos.

2. Son elementos salientes los aleros, pilares, zócalos, gárgolas, marquesinas, cornisas y otros elementos similares de carácter ornamental.
  - a) En la edificación situada en la alineación de vial los elementos salientes en planta baja no podrán volar más de 1/10 del ancho de la acera, con un máximo de treinta centímetros. Los elementos salientes situados encima de los tres metros sobre la rasante de la acera no podrán superar el ancho de la misma, con un máximo de un metro, respetando en todo caso el arbolado y las instalaciones públicas existentes.
  - b) En la edificación aislada no se limita el vuelo de los elementos salientes, que no computarán a efectos de ocupación, ni de volumen.
  - c) Los elementos salientes de carácter no fijo (carteles, banderas, toldos, plafones...) vendrán regulados por las ordenanzas municipales que oportunamente se aprueben. Transitoriamente se equiparán a los elementos salientes fijos.
9. Cerramientos: Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas o la separación entre éstas y los viales. Cuando no se especifique lo contrario, podrán ser opacos hasta una altura de un metro y calados o vegetales hasta un máximo de dos metros, medidos desde la rasante de la calle, o del terreno si ésta es en trinchera. Cuando sean divisorias de dos parcelas, podrán ser opacos hasta una altura que no supere los tres metros, medidos sobre la rasante del terreno, natural o definitivo.
10. Retranqueos de la edificación:
  1. Son las distancias mínimas que habrá de guardar cualquier edificación en todas sus plantas, incluidos los sótanos, respecto a la calle, a los límites de la parcela (frente, fondo y laterales), o a otros

bloques de edificación existentes en la misma parcela (distintos a los cuerpos auxiliares).

2. En el caso de parcelas en esquina o con frente a dos o más vías (rodadas o peatonales) o espacios libres, se entenderá como frente todo el perímetro de la parcela que limita con dichas vías y espacios libres.

Art. 107

Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo.

1. Parcela: Se entiende por parcela el suelo natural clasificado como urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, susceptible de ser soporte de aprovechamiento urbanístico previa su urbanización y afecto a dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación urbanística.
2. Solar: parcela dotada con los servicios determinados por la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:
  - 1º) Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.  
No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia de núcleo urbano.
  - 2º) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
  - 3º) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.
  - 4º) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.
3. Manzana: Es la superficie de suelo urbano delimitada por alineaciones de vial contiguas.

4. Profundidad edificable: Es la máxima distancia, perpendicular a la alineación de la edificación, que puede alcanzar la fachada posterior de la edificación principal.
5. Espacio libre interior de manzana: Es el espacio libre de edificación principal resultante de aplicar a la manzana las profundidades edificables que le correspondan, o el que resulta de la disposición actual de las edificaciones principales de la manzana.
6. Ocupación: Relación que existe entre la superficie ocupada en planta por la edificación o su proyección sobre el terreno y la superficie de la parcela. Esta relación se expresa mediante porcentajes en las diferentes zonas, distinguiendo en su caso el correspondiente a la edificación principal del de la auxiliar.
7. Espacio libre de parcela: Es el espacio libre de edificación consecuencia de aplicar las reglas correspondientes a la ocupación máxima. No tendrán otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres (jardines, juegos...) al servicio de la edificación correspondiente, pudiendo mancomunarse los correspondientes a parcelas contiguas.
8. Edificabilidad: Superficie y volumen edificables
  - a) Se entiende por edificabilidad (superficie) la relación entre la superficie máxima de techo construible y la superficie de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad, sector...).

Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ) por metros cuadrados de suelo ( $m^2s$ ), excluyéndose de esta medida los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica.
  - b) Se entiende por edificabilidad (volumen) la relación entre el máximo volumen de las construcciones y la superficie de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad, sector...).

Se expresa en metros cúbicos ( $m^3$ ) por metros cuadrados de suelo ( $m^2s$ ). A efectos de volumen construido se computa todo el incluido entre el pavimento de la planta baja o del terreno si ésta está elevada sobre él, y el plano superior del forjado de cubierta o planos inclinados en su caso, excluyéndose de esta medida los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en

su normativa específica. En los patios y jardines interiores cubiertos y otros espacios representativos en instalaciones hoteleras, comerciales o de equipamientos, de altura doble o mayor que la mínima correspondiente, sólo computarán  $5\text{m}^3/\text{m}^2\text{s}$  como volumen edificable, sin perjuicio del cumplimiento de las restantes condiciones paramétricas.

- c) Se entiende por coeficiente de edificabilidad (superficie o volumen) bruto la relación entre la superficie o volumen construible y la superficie de las unidades, polígonos de actuación y sectores de planeamiento.
  - d) Se entiende por coeficiente de edificabilidad neto (superficie o volumen) la relación entre la superficie o volumen construible y la superficie de suelo para usos privados, una vez deducidos los suelos de cesión obligatoria en cada parcela, manzana, unidad, polígono de actuación o sector de planeamiento.
9. Adaptación topográfica: Como norma general y salvo determinaciones específicas en alguna zona o unidad, se llevará a cabo tan solo donde resulte precisa la nivelación del terreno para adaptar las edificaciones al marco urbano, de modo que:
- a) Los muros en los linderos de parcela no superen los tres metros por encima o debajo de la cota natural del terreno, ni de la rasante de la calle de su frente.
  - b) No se dé lugar a ningún muro de contención con más de tres metros de altura, ni situado a menos de cuatro metros de otro.

Art. 108

Parámetros relativos a la edificación.

1. Número de plantas: Es el número máximo de pisos horizontales que en cada punto de la edificación pueden forjarse dentro de la altura reguladora de cada zona. Los altillos se consideran como una planta más.
2. Planta baja: Planta situada al mismo nivel que la rasante de la vía o por encima de la planta sótano, real o posible.
  - a) En el caso de que en la ordenación según alineaciones viarias el edificio se sitúe sobre un terreno en pendiente se entenderá como planta baja en cada punto, aquella que tenga su pavimento situado entre 0,60 mts. por encima y por debajo de la rasante de la calle; si existiese más de

- una en estas condiciones, se tomará como tal la de posición inferior en cada tramo de la fachada.
- b) En el caso de parcelas con frente a dos viales opuestos, se referirá la cota de la planta baja a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas, cuya profundidad esté en su punto medio.
  - c) La altura libre mínima de la planta baja no será en ningún caso inferior a 2,50 metros para usos residenciales y 3,00 metros para otros usos.
  - d) No obstante, en los edificios de más de 10 años de antigüedad la planta baja comercial podrá tener una altura libre de 2,75 metros.
3. Planta sótano: La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo.
- a) La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga un metro o más por encima de este nivel, tendrá en toda esta parte la consideración de planta baja.
  - b) En los sótanos no está permitido el uso de vivienda, comercios o usos públicos... Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores, instalaciones técnicas, y similares. Su altura libre mínima será de 2,20 metros.
  - c) Se admite como norma general una planta sótano en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos y profundidad edificable fijados.
4. Planta piso: Es toda planta situada por encima de la planta baja. Su altura libre será de 2,50 metros como mínimo.
5. Edificaciones auxiliares: Son edificaciones auxiliares todas aquellas que estén al servicio de la edificación principal, y que estén destinadas a usos tales como garaje privado, almacén, invernadero, gallineros, garitas de guardia, portería, depósito de herramientas de los huertos o jardines, vestuarios, etc., pero en ningún caso residencia. Estas construcciones no podrán tener más que una planta, ni más de tres metros de altura, y treinta metros cuadrados de superficie. Sólo se admiten en aquellas zonas donde se haga mención expresa.

6. Patios de ventilación:

- a) Son aquellos espacios no edificados dentro del volumen de la construcción cuya función es dar ventilación e iluminación a las diferentes dependencias.
- b) La altura del patio se medirá desde el nivel del piso más bajo a que llegue el patio hasta la línea de coronación superior de la construcción. En las viviendas, los dormitorios y estancias recibirán la iluminación y ventilación del exterior, ya directamente desde la fachada o bien desde un patio de luces de superficie no inferior a 10 m<sup>2</sup>, descontando cuerpos salientes y elementos de servicio y en el que sea posible inscribir un círculo de diámetro mayor que un cuarto de su altura y como mínimo de tres metros.
- c) Los patios utilizados para la ventilación de cocinas, baños y escaleras, tendrán una superficie no inferior a 5 m<sup>2</sup> descontando cuerpos salientes y elementos de servicio, y en el que sea posible inscribir un círculo de 2 metros de diámetro.
- d) Si el patio de ventilación es mancomunado, será indispensable que se haga constar así mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar esta servidumbre mientras subsista alguna de las viviendas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Sección 2ª. Disposiciones relativas a la edificación ordenada según alineaciones viarias.

Art. 109 Definición y parámetros generales.

Las presentes disposiciones se refieren a aquellas zonas en las que la edificación se ordena de acuerdo con las alineaciones viarias señaladas en los planos.

Constituyen un ámbito urbano en el que el fraccionamiento de las propiedades, las formas de ocupación del suelo y el proceso de construcción de los edificios, se relacionan muy estrechamente con las características y con el dimensionado de los espacios públicos. La edificabilidad de los tejidos ordenados según alineaciones viarias se determina a través de parámetros que establecen determinadas relaciones de proporcionalidad con las calles y con la ocupación de la parcela, teniendo en cuenta su distinta posición con respecto a la pendiente del terreno.

El envolvente volumétrico que resulta de la aplicación de estos parámetros, prefigura, aunque no determina, la forma urbana.

Las Ordenanzas municipales de edificación y urbanización establecerán los aspectos dimensionales, técnicos e higiénico- sanitario de las edificaciones.

Art. 110 Condiciones edificabilidad

1. Los planos de Calificación del Suelo Urbano definen las alineaciones de vial que darán derecho a edificar las parcelas con frente a ella. La alineación de la edificación, que será obligada, coincidirá con la del vial con las excepciones que se puedan establecer en una zona determinada y guardando en su caso la distancia mínima obligada a los ejes de las carreteras. Ninguna construcción distará menos de tres metros del eje de la vía a que da frente.
2. Las obras de ampliación, sustitución o construcción de nueva planta se ajustarán a los siguientes parámetros:
  - a) El frente mínimo por parcela se fija en 6 metros debiendo poder inscribirse en ella un círculo de igual diámetro y disponiendo de una superficie mínima en 100 metros cuadrados.

b) La edificación no sobrepasará, salvo que se especifique en un polígono o unidad de actuación determinados, la altura reguladora máxima de siete metros (7 m.), equivalente a planta baja y una planta. Aquellas construcciones situadas entre otras dos con mayor número de plantas, podrán, al objeto de cubrir las medianeras igualar la altura de la menor de ellas. En el frente a las carreteras C-820 y V-6281 a su paso por Tamaimo así como en las manzanas señaladas con un asterisco 2a\* en Era del Llano en el mismo núcleo, se podrá alcanzar una altura reguladora máxima de diez metros (10 m.), equivalente a planta baja y dos plantas.

Se admite con carácter general la construcción de una planta sótano, las rampas de acceso con vistas a la calle deberán disponer de un tramo mínimo de 5 metros con una pendiente igual o inferior al 5%

c) El fondo edificable no superará un máximo de 15 metros, admitiéndose hasta 20 metros en planta baja si ésta no se destina a usos residenciales. Ello no obstante en los planos de Calificación y ordenación pueden reducirse estas medidas, atendiendo a las condiciones específicas de una zona determinada. El resto de la parcela tendrá la consideración de espacio libre privado, en su caso patio de manzana, que estará formado por la suma de patios privados de cada parcela.

d) Se dispondrán los patios de luces o ventilación necesarios para asegurar la correcta ventilación de las estancias, sin que en ningún caso el patio posterior de la parcela, de existir, tenga una profundidad en ningún punto inferior a tres metros.

e) Se admiten exclusivamente cuerpos salientes abiertos.

f) Los usos admitidos en este área son el residencial, comercial, oficinas, servicios, equipamientos, y garajes particulares.

g) Se admite el uso de almacenes y talleres de hasta 10CV, siempre que además de las anteriores determinaciones se disponga de una parcela de al menos 400 m<sup>2</sup>. La ocupación no podrá superar el 80% de la misma, previendo las correspondientes partes de maniobra laterales y posteriores y al menos una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de edificación.



3. Se distinguen las siguientes zonas en suelo urbano:

Zona 1: Casas alineadas.

1a - Entre medianeras.

1b - Aisladas

Zona 2: Manzanas de casas.

2a - De casas adosadas.

2b - Con frentes ordenados.

2c - De nueva ordenación

Art. 111 Zona 1: Casas alineadas.

1. Corresponde a aquellos sectores, generalmente en las extensiones de los diferentes núcleos y a lo largo de muchas calles y caminos en los diferentes asentamientos, donde la edificación, se ordena entre medianeras o aislada, pero respetando la alineación, en muchas ocasiones irregular, que dichos trazados pautan y sin configurar manzanas cerradas.
2. Las condiciones de edificabilidad no pretenden introducir otras correcciones que las que permitan garantizar unas adecuadas condiciones de habitabilidad, con las profundidades fijadas y patios de ventilación exigidos con carácter general.
3. La alineación de la edificación en el frente de la parcela será obligatoria en todos los casos.
4. En la subzona 1a. Entre medianeras, las construcciones podrán adosarse a sus vecinas o bien separarse de ellas el espacio correspondiente a un patio de ventilación principal.

En la subzona 1b. Aislada, las construcciones deberán separarse al menos tres metros (3 m.) de las lindes laterales, a menos que existan en ellas edificaciones medianeras sin aberturas, en cuyo caso podrán adosarse a dicha pared lateral al objeto de cubrirla.

En casos de parcelas existentes con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General, cuyo frente sea inferior a 12 metros se admitirá la construcción entre medianeras, a excepción de los casos en que el edificio colindante posea aberturas laterales, en estas circunstancias la nueva edificación deberá separarse un mínimo de tres metros (3 m.) de la linde con dicha parcela.

Art. 112 Zona 2a: Manzanas de casas adosadas

1. Corresponde a aquellos sectores, donde la edificación se ha dispuesto entre medianeras, sin otras pautas que el respeto a los antiguos trazados viarios. Con el tiempo van dando lugar a manzanas cerradas de muy diversos tamaños y formas y con una ocupación asimismo irregular.
2. Las condiciones de edificabilidad pretenden mantener dichas constantes respecto a una alineación y a unas alturas más o menos homogéneas, procurando que en cada una de las construcciones se garanticen unas adecuadas condiciones de habitabilidad.
3. En algunas manzanas de gran tamaño, o donde lo justifican las condiciones previas, se exige además el mantenimiento ajardinado y arbolado de los diferentes patios interiores de manzana particulares, calificándolos como C<sub>p</sub> (Jardines y huertos privados) al objeto de garantizar el mantenimiento de unas adecuadas condiciones de ventilación o una vegetación de cierto interés. Estos espacios libres serán de dominio y uso privado.
4. La edificación se dispondrá en el perímetro de cada manzana, entre medianeras y guardando la alineación y las profundidades que se señalan en los planos correspondientes o se indican con carácter general en el art. 110 2c. Podrán situarse edificaciones auxiliares en el patio de manzana siempre y cuando respeten las distancias y no ocupen más del 25% de la superficie de dicho patio de manzana incluida en la correspondiente parcela.
5. En esta zona se admiten además edificaciones interiores.
  - a) Estas son construcciones levantadas en el interior de manzanas de forma irregular y tamaño considerable, que no dan frente directamente a una calle, pero que acceden a ella a través de una servidumbre de paso. Se recoge de esta manera la tradicional costumbre en los núcleos de Tamaimo, Arguayo y Santiago de fragmentar la parcela inicial para hacer posible la construcción en la misma de una segunda vivienda vinculada a la primera, o situaciones sumamente complejas de pequeñas construcciones a borde de serventías de paso.
  - b) En los planos de ordenación se recogen algunas de estas construcciones. Si se construyeran más en un futuro, deberán cumplir los siguientes requisitos: Tener acceso a través de una servidumbre de paso existente antes de la aprobación definitiva de este Plan General

de al menos 3 metros de anchura y separarse al menos 2 metros de su eje; no superar la altura de 4 metros equivalente a una planta; garantizar unas correctas condiciones de ventilación de las estancias propias y de las construcciones vecinas, respetando unas separaciones equivalentes a las de un patio de ventilación frente a todo hueco de ventilación, ya sea propio, o de otra construcción.

Art. 113 Zona 2b. Manzanas de casas (Con frentes ordenados).

1. Corresponde a aquellos sectores donde la edificación, consecuencia de una "parcelación ordenada" se ha dispuesto con un notable grado de homogeneidad, respetando no tan solo las alineaciones viarias, sino unas anchuras de los frentes y fondos de las parcelas muy uniformes, similares alturas y características distributivas de la edificación y acabados.
2. Por el escaso fondo de unas manzanas sensiblemente rectangulares, consecuencia de una propuesta predeterminada de fragmentación del suelo, suelen parcelarse y edificarse valorando sus dos frentes más largos. En función de dicho fondo se distinguen las que presentan dos hileras de casas unidas por los cerramientos de sus patios posteriores (desde los 20-25 metros de fondo), y las que con menor fondo dan lugar a una sola hilera de casas que se abre sobre dos calles.
3. Las condiciones de ordenación de la edificación pretenden mantener la homogeneidad que caracteriza a estas manzanas, donde reside sin duda su cualidad urbana más singular. Pero a su vez pretenden mejorar las escasas condiciones de habitabilidad, que la falta de una normativa sobre patios de ventilación ha supuesto. Así en la zona 2b se propone:
  - a) Al objeto de mantener la homogeneidad del parcelario, la profundidad de la parcela en las manzanas con dos frentes edificables no deberá ser menor que  $\frac{2}{5}$  ni mayor que  $\frac{3}{5}$  del fondo de la manzana en cada punto, aconsejando la división regular por la mitad de la profundidad.
  - b) Al objeto de asegurar unas condiciones adecuadas de ventilación, las construcciones no podrán superar las profundidades establecidas en el art. 110.2c; ni si es menor, superar la mitad del fondo de la manzana menos el ancho correspondiente a un patio de ventilación (que deberá disponerse precisamente en dicho frente posterior de la parcela). Esta

última condición será sólo exigible si su aplicación permite una profundidad edificable de al menos diez metros.

- c) La edificación se dispondrá con respecto a las alineaciones de los dos frentes más largos.
- d) En la Vigilia (zona 2b) se aplicarán las condiciones de ordenación y edificabilidad derivadas del plan de ordenación que se recogen en la correspondiente ficha.

Art. 114

Zona 2c. Manzanas de nueva ordenación

1. Corresponde a las áreas de nueva ordenación para el núcleo de El Molledo.  
Las condiciones de parcelación y de disposición de las edificaciones se plantean desde el objetivo de compatibilizar criterios de unidad de la ordenación, con flexibilidad para las promociones, de manera que sea posible la construcción de viviendas individuales o promociones unitarias en hileras.
2. Condiciones de parcelación.  
La superficie mínima para la construcción de una vivienda será de 240 m<sup>2</sup>, debiendo disponer de un frente mínimo de 12 metros.  
Para la construcción simultánea de dos o más viviendas adosadas se considerará como frente mínimo el resultado de multiplicar 5 m. por el número de viviendas más 6 metros.  
La superficie mínima para la construcción de dos o más viviendas será el resultado de multiplicar el frente por 20 metros.  
Las parcelas así formadas se considerarán indivisibles, y constituirán la unidad de referencia para la redacción del proyecto, construcción y posibles modificaciones posteriores.
3. Condiciones de edificabilidad i ordenación  
Las edificaciones se retranquearán 3 metros del límite frontal de la parcela, dicha distancia se entenderá como alineación, en la que se debe disponer como mínimo un 60% de la edificación. El espacio comprendido entre la calle y la edificación se destinará a jardín privado, donde obligatoriamente se plantará un árbol por vivienda. Se admiten cerramientos con una altura máxima de 0,7 metros, por encima de dicha altura sólo se admitirán cerramientos vegetales.

La altura será de planta baja y una planta piso, con un máximo de 7 metros.

La edificabilidad neta de las parcelas será de  $0,6 \text{ m}^2\text{t} / \text{m}^2\text{s}$ .

La profundidad máxima de la edificación será de 15 metros.

No se admiten edificaciones auxiliares.

Las edificaciones se separarán un mínimo de 3 metros del frente y los laterales, la separación del fondo de parcela será de 5 m. como mínimo, tanto en el caso de viviendas individuales como agrupadas, no admitiéndose en ningún caso las medianeras al descubierto.

#### 4. Condiciones de adaptación a la pendiente.

En casos en que el desnivel entre la rasante de la calle y el nivel de la cota del terreno a 15 metros de la fachada principal supere en desnivel de 3 metros, las edificaciones se dispondrán siguiendo los criterios del gráfico adjunto.

Los planes parciales que desarrollen los sectores de suelo urbanizable donde se propone esta calificación deberán contener las rasantes en que deben situarse las edificaciones.

#### 5. Condiciones de uso

El uso principal de estos sectores es el residencial, se admiten como usos compatibles el comercial, servicios, dotaciones, oficinas, garajes y almacenes.

Se consideran prohibidos los usos no especificados.

Sección 3ª. Disposiciones relativas a la edificación aislada.

Art. 115 Definición y parámetros generales.

1. Las presentes disposiciones se refieren a las extensiones urbanas en las que la edificación se sitúa de forma aislada en su parcela o se organiza con una volumetría definida para toda la manzana con un porcentaje elevado de espacios libres de uso privado, atendiendo a determinados índices que regulan la ocupación, edificabilidad y densidad para lograr las condiciones ambientales óptimas y a determinados parámetros que fijan la posición de las edificaciones respecto de los espacios públicos, los espacios libres privados o las otras edificaciones, con la finalidad de regular las relaciones de vecindad y el uso de las zonas comunes.
2. La parcela se define por su superficie y anchura mínimas, y por las condiciones que ha de cumplir su forma. Cada parcela proveerá espacio suficiente para el aparcamiento de los vehículos propios, uno al menos por vivienda.
3. La edificabilidad correspondiente a cada parcela vendrá definida por un coeficiente de ocupación sobre la superficie de la parcela, una altura máxima y unas separaciones a la alineación de vial, a los lindes de parcela y en su caso a otras edificaciones en la misma.
4. Se distinguen las siguientes zonas:
  - Zona 3: Casas aisladas
  - Zona 4: Bloques aislados
  - Zona 5: Naves industriales

Art. 116 Condiciones generales para la edificación aislada

Las obras de ampliación, sustitución o construcción de nueva planta se ajustarán a los siguientes parámetros:

- a) La forma y tamaño de la parcela varían en las diferentes zonas y sectores, donde se fijan unos límites específicos.
- b) No se limita el vuelo de los cuerpos salientes, siempre que cumplan las determinaciones del artículo 35.8.
- c) Respetando las condiciones de ocupación y retranqueo fijadas, y en su caso, la obligación de ajardinar su cubierta se admite con carácter general en todas las zonas la construcción de una planta sótano, o más

de una en el caso de demostrarse su necesidad para cumplir con las exigencias de aparcamientos.

d) Los usos admitidos son el turístico, residencial, equipamientos y servicios, además de los garajes particulares correspondientes.

El uso turístico queda limitado exclusivamente al ámbito de Puerto de Santiago – Los Gigantes señalado como núcleo turístico en los planos de clasificación y calificación del suelo.

En la zona 5 se admite además el uso industrial y de almacenamiento.

e) Toda nueva construcción deberá contar con plazas de aparcamiento en el interior de la parcela a razón cuanto menos, de una plaza cada vivienda o 150 m<sup>2</sup> construidos. Los aparcamientos no podrán ocupar más de 1/3 de la superficie no construible de la parcela.

f) En las zonas calificadas como edificación aislada entre la avenida Marítima y el límite de la ribera del mar no podrá superarse en ningún caso la altura de 7 metros equivalente a planta baja y piso.

Art. 117

Zona 3: Casas aisladas.

1. Corresponde a extensiones de ciertos núcleos, a la típica edificación de borde de carreteras o algunas iniciativas de ciudad-jardín. La edificación suele disponerse aislada en parcelas de tamaño generalmente no muy grande y guardando unas separaciones de los lindes.
2. Las condiciones ordenación de la edificación pretenden recoger estas características, y para ello fijan:
  - a) Frente mínimo de 10 metros y superficie mínima de parcela de 300 metros cuadrados.
  - b) Ocupación máxima del 30% incluyendo en ella tanto el edificio principal, como las construcciones auxiliares.
  - c) Altura máxima de 7 metros, correspondiente a planta baja y piso, con un volumen máximo edificable de 2 metros cúbicos por metro cuadrado de suelo, y una edificabilidad de 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - d) La edificación se retrasará al menos 3 metros con respecto a todos los linderos de la parcela. Si no supera el doble de la superficie mínima, al menos un 50% del frente de la casa se situará sobre dicha línea retrasada de la alineación.

- e) Podrán adosarse dos viviendas siempre que se proyecten y construyan simultáneamente, no dejen muros medianeros al descubierto y cumplan por separado las restantes determinaciones paramétricas.
- f) Se admitirá asimismo adosar a los linderos laterales construcciones auxiliares (garajes, cuartos de herramientas, depósitos, instalaciones) siempre que estén comprendidas dentro de la ocupación y edificabilidad permitidas, no superen la altura de tres metros, la longitud de adosamiento sea menor que 10 metros y carezcan de cubiertas transitables.
- g) Uso exclusivo de vivienda unifamiliar.
- h) En la Vigilia (zona 3) se aplicarán las condiciones de ordenación y edificabilidad derivadas del plan de ordenación que se recogen en la correspondiente ficha.

Art. 118

Zona 4: Bloques aislados.

1. Corresponde a aquellos sectores donde la edificación se concentra en bloques con cierta altura y baja ocupación del terreno. En la medida en que se trate de reconocer diversidad de situaciones existentes, pautadas desde cada Plan Parcial con parámetros muy variados, las condiciones de edificación podrán diferir ligeramente en cada uno de ellos.  
Las parcelas de bloques aislados de uso residencial vendrán identificados en los planos con la clave 4r.
2. Las condiciones de ordenación de la edificación se detallan en las diferentes Unidades o Polígonos de Actuación. Allí donde no vengán definidas se establecen como norma general las siguientes:
  - a) Frente mínimo de 25 metros y superficie mínima de parcela 800 metros cuadrados.
  - b) Una ocupación máxima del 40% incluyendo en ella tanto la edificación principal como las construcciones auxiliares.
  - c) Altura máxima de 13 metros correspondientes a planta baja y tres plantas, con un volumen máximo edificable de 5,5 metros cúbicos por metro cuadrado de suelo, y una edificabilidad de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - d) La edificación se retrasará al menos tres metros con respecto a todos los linderos. Si se construyen diferentes bloques en la misma parcela, la separación entre ellos será mayor que la semisuma de sus respectivas alturas absolutas, pudiendo reducirse esta distancia hasta la



mitad cuando una de las fachadas no tenga más de quince metros de longitud y carezca de aberturas correspondientes a estancias habitables.

f) El uso será residencial, se admite el uso de equipamientos, pudiendo asimismo ocuparse las dos primeras plantas con comercial o servicios.

Art. 119

Zona 5: Naves industriales.

1. Corresponde a parcelas de gran tamaño donde se ubican naves industriales o de almacenamiento, aisladas o adosadas a alguno de los lindes, con una notable e irregular ocupación de suelo y una altura considerable en función de las necesidades de dichas instalaciones.
2. Las condiciones de parcelación y ordenación de la edificación pretenden recoger estas características y para ello fijan:
  - a) Una parcela con una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados y un frente mínimo de 30 metros.
  - b) Una ocupación máxima por parcela del 60%.
  - c) La altura de las naves no superará las dos plantas con un máximo de 10 metros. Quedan exceptuados de este límite aquellas instalaciones técnicas (chimeneas, silos, torres...) que precisan de una mayor altura y cuya consecución no persigue un incremento del volumen edificado destinado al desempeño de la actividad. El volumen máximo edificable será de  $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$  y la edificabilidad de  $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .
  - d) La edificación guardará una distancia del lindero con los vecinos igual al menos a la mitad de su altura.

La nueva edificación podrá adosarse a la vecina únicamente en el caso de que exista una medianera al descubierto. En este caso no podrá superar la profundidad edificada ni la altura de la edificación vecina. Si se dispone siguiendo la alineación de la calle deberá respetar las condiciones en cuanto a cuerpos salientes de la edificación ordenada según alineaciones viarias.

e) Los espacios no edificados deberán permitir la maniobra y estacionamiento de los vehículos, así como las operaciones de carga y descarga. El espacio no destinado a tal fin deberá ajardinarse, disponiendo como mínimo un árbol cada  $200 \text{ m}^2$ .

f) Los usos admitidos son el industrial, almacén, taller, garaje o equipamiento público, con tolerancia para una vivienda destinada al vigilante en cada parcela. Deberá justificarse en la solicitud de licencia

que la actividad no causa molestias en las edificaciones vecinas de acuerdo con el correspondiente apartado de la Reglamentación de los usos.

#### Sección 6ª. Disposiciones relativas a los Planes Especiales

##### Art. 120 Definición y objetivos

1. El Plan General delimita Planes Especiales de Ordenación en aquellos casos que deban desarrollarse y cumplirse las determinaciones del Plan General ordenando elementos o aspectos específicos de un ámbito territorial determinado.
2. El Ayuntamiento podrá delimitar nuevos ámbitos objeto de Planes Especiales de Ordenación cuando la finalidad de los mismos se ajusten a las determinaciones legales vigentes (Art. 37 del T.R.).
3. En suelo urbano residencial se ha definido el Plan Especial de Ordenación de la vialidad de Tamaimo.

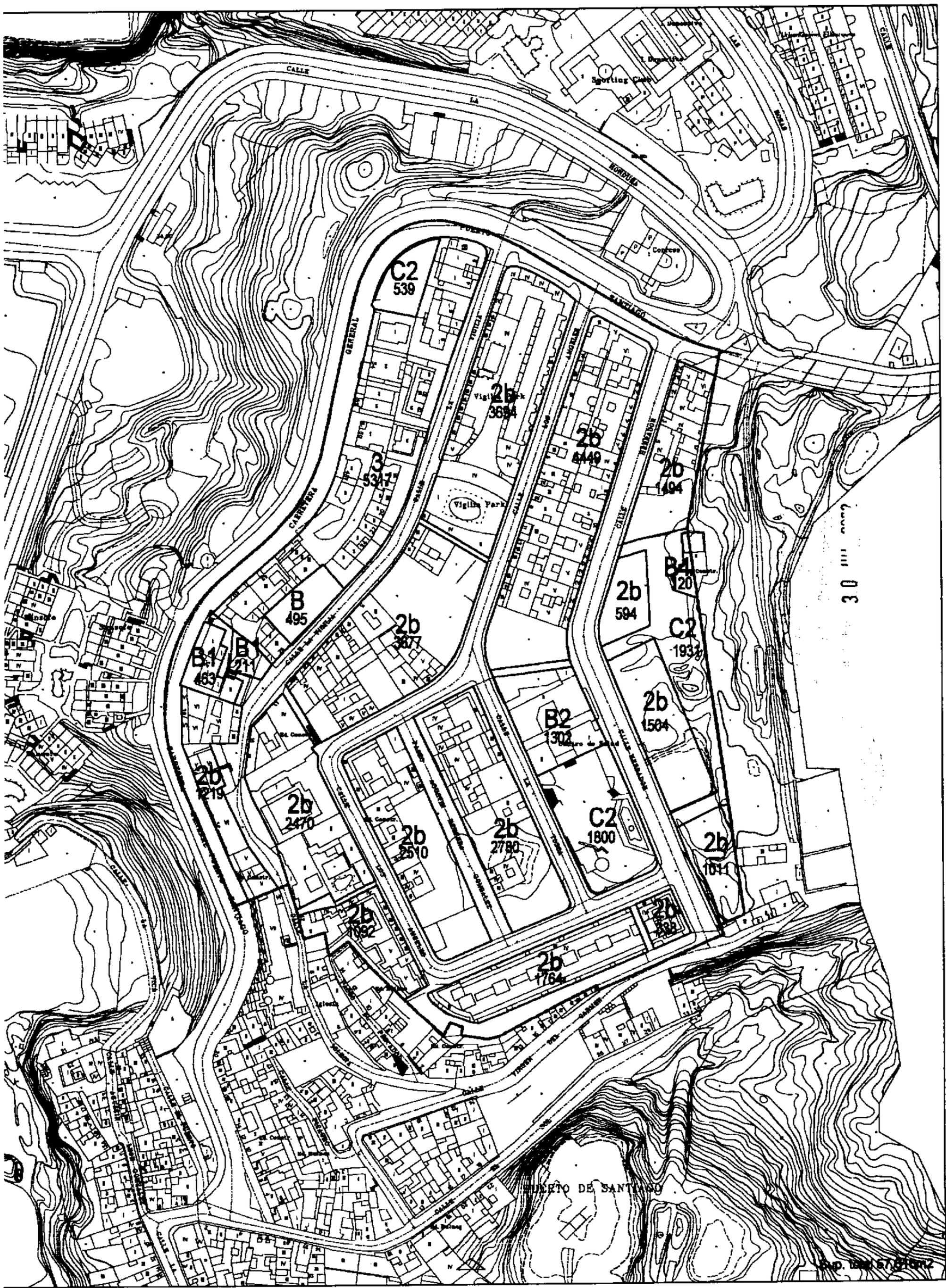
##### Art. 121 Plan Especial de Ordenación de la vialidad en Tamaimo

1. Delimitación  
Comprende el ámbito de las carreteras TF-82 y TF-454 En sus travesías por el núcleo de Tamaimo, en suelo urbano y colindante con suelo urbanizable. La delimitación del ámbito aparece con precisión en el plano de la serie 4 de ordenación y calificación del suelo de Tamaimo.
2. Objetivos  
Los objetivos del plan especial son la ordenación de la vialidad y el tránsito en este núcleo, en lo que afecta a las carreteras que lo atraviesan, en particular la ordenación de los cruces, los accesos y los aparcamientos.

#### Sección 7ª. Disposiciones especiales para ámbitos procedentes de plan parcial

##### Art. 122 Condiciones especiales para La Vigilia

En la edificación de La Vigilia será de aplicación la normativa correspondiente a cada zona, prevaleciendo en su caso las determinaciones puntuales que se introducen en la ficha adjunta y que



CALIFICACIONES	POTENCIAL					ESQUEMA NORMATIVA					Observaciones	
	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2 de techo)	Dimensión mínima Parcela Fachada (m2)	Ocupación (%)	Retranqueos Calle (m)	Lados (m)	Otros (m)	Edificabilidad Volumen Superficie (m3/m2)	Dimensión Plantas (m)	Altura (nº)		Usos dominantes y permitidos
LA VIGILIA ZONAS Y SISTEMAS												
2b. Manzanas con frentes de casas ordenados (Edificación cerrada) Sector Vigilia I	28.594	85.782	120	100	-	-	-	10	3	10	3	En las calles de ancho igual o superior a doce metros, se podrán alcanzar cuatro plantas de altura, retrasando esta última tres metros de la alineación. La altura de la edificación en los pasajes peatonales existentes, o cuyo acceso deba producirse desde ellos, no superará en ningún caso el ancho del mismo.
3 Casas aisladas (Ciudad jardín)	5.317	3.509	500	33	5	3	2,3	7	2	7	2	
<b>Total ZONAS</b>	<b>33.911</b>	<b>89.291</b>										
A Sistema viario	16.844											
B. Equipamiento	1.289	851					0,66					
B2. Equipamiento asistencial	1.302	859					0,66					
C2. Plazas, jardines y áreas de juego (zona libre,deportiva)	4.270											
<b>Total SISTEMAS</b>	<b>23.705</b>	<b>1.710</b>										
<b>TOTAL</b>	<b>57.616</b>											
												Edificabilidad media (m2 de techo/m2 de suelo) 1,55

guarda relación con la distribución de la edificabilidad respecto a unas condiciones previas aprobadas mediante un Plan Parcial de ordenación.