



ORDENANZAS



## CAPÍTULO I. DE CARÁCTER GENERAL

### ARTÍCULO 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación es el que corresponde al presente Plan Especial, debidamente reflejada en la documentación gráfica.

### ARTÍCULO 2. RELACIÓN CON LA NORMATIVA VIGENTE

Con carácter general, dado que se trata de un Plan Especial de Protección, que desarrolla y complementa las Normas Subsidiarias de 1.982 se aplicará la Normativa de éstas, si bien en aquellos aspectos que se estudian en profundidad en el ámbito del Plan Especial y puedan suponer discrepancias con dichas Normas, prevalecerá lo expresado en el Plan Especial y se entenderá como modificación de las mismas en virtud de artículo 37.4 de la LOTC.

## CAPÍTULO II. DE CARÁCTER PARTICULAR DE LAS ZONAS

### ARTÍCULO 3. ZONA RESIDENCIAL (EDIFICACIÓN CERRADA)

1. Las condiciones urbanísticas previstas para las diferentes manzanas se reflejan a continuación:

-Para la M1

.Coeficiente de edificabilidad.....	2,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
.Altura.....	3 plantas (10,5 m)
.Parcela mínima.....	75 m <sup>2</sup> ( la fijada actualmente)
.Uso .....	Residencial(compatible Comercial* en P.Baja)
.Dominio.....	Privado
.Ocupación.....	100%
.Densidad.....	25 m <sup>2</sup> /hab.
.Plazas aparcamiento.....	1 Ud/100 m <sup>2</sup> ó 1 Ud/viv, en parcelas superiores a 200 m <sup>2</sup> .

\* Con la condición que esté ligado al uso residencial.



-Para las M2, y M3

.Coeficiente de edificabilidad.....	1,8 m2/m2
.Altura.....	2 plantas (7,5 m)
.Parcela mínima.....	75 m2 (la fijada actualmente)
.Uso.....	Residencial(compatible Comercial* en P.Baja)
.Dominio.....	Privado
.Ocupación.....	100%
.Densidad.....	25m2/hab.
.Plazas de aparcamiento.....	1Ud/100m2 ó 1 Ud/viv, en parcelas superiores a 200 m2.

\* Con la condición que esté ligado al uso residencial

2. La estructura parcelaria propuesta en cada una de las manzanas y que queda reflejada en la documentación gráfica [plano nº 0.3 (PARCELARIO)] y en el cuadro de características, se puede modificar mediante Proyecto de Parcelación, pero cumpliendo las condiciones, por un lado de no variar la forma y superficie total de las diferentes manzanas, y por otro, la del tamaño de la parcela mínima.

3. Sin necesidad de Proyecto de Parcelación se podrán unir dos o más parcelas de una manzana siempre y cuando se desarrollen mediante un proyecto edificatorio unitario.

#### ARTICULO 4. ZONA DE EQUIPAMIENTO

1. Las condiciones urbanísticas generales de los diferentes equipamientos (religioso, administrativo y socio cultural) quedan debidamente reflejadas en el Cuadro de Características.

2. En cuanto al dominio y carácter del uso en todos los casos será Público.

3. Para los equipamientos Administrativo y Socio- Cultural se podrá disponer cualquier otro uso dotacional diferente del propio, según las necesidades y prioridades del Ayuntamiento.



## ARTÍCULO 5. ZONA VERDE

### 1. Condiciones de uso e instalaciones previstas:

En este área sólo se permiten las instalaciones que tengan estructuras ligeras y desmontables, y siempre que no obstaculicen el uso principal del espacio libre en cuanto a circulación.

2. Se permiten, sin embargo construcciones que queden subterráneas propias de las instalaciones de infraestructura, de tal forma que su apariencia quede prácticamente desapercibida.

## ARTÍCULO 6. ZONA VIARIA

1. Esta zona no tiene edificabilidad en sí misma y por tanto sólo se podrá realizar sobre ella las edificaciones propias del uso público, como pequeñas casetas de instalaciones, subterráneas y siempre que su uso sea de servicios de infraestructura.

2. Las condiciones del viario en cuanto a secciones, pendientes y trazado, tanto del viario rodado como del peatonal quedan debidamente reflejadas en el Plano O.2 (RED VIARIA. SECCIONES)

## CAPÍTULO III. DE CARÁCTER AMBIENTAL ESPECÍFICO

*Con independencia de las determinaciones normativas, ya señaladas, que pueden hacer indirectamente referencia a cuestiones de protección o mejora ambiental, se incluyen en este capítulo, de forma específica, cuestiones de carácter estético, dejando las relativas al tema de "edificaciones a proteger" para desarrollarlas en el documento de CATÁLAGO, que se realiza a continuación.*

## ARTÍCULO 7. CONDICIONES ESTÉTICAS

1. En la composición de las fachadas se utilizarán preferentemente lo huecos y ritmos de las edificaciones que a modo de ejemplo se adjuntan en este documento. (Plano nº O.6)



2. No se admiten vuelos, excepto el balcón de tipo canario y que a modo de ejemplo se observa en una de las fotografías del Plano O.6.
3. Los colores a utilizar en fachada serán fundamentalmente el blanco y la gama de ocres.  
Se aconseja la utilización de aplacado de piedra natural.  
El proyecto arquitectónico en un plano específico dará una imagen finalista en cuanto a propuesta de colores.
4. En la carpintería exterior se utilizará la madera o cualquier otro elemento que pueda simularla.
5. Se podrá utilizar en cubierta inclinada la teja árabe (excluyendo el resto), si bien se prohíben los falsos tejadillos a modo de aleros.

La Laguna, Julio de 2.001.

Fdo.: Pedro-G. Palomar Elvira.  
ARQUITECTO.



## CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

ZONA	MANZANA- PARCELA	SUPERF. (m <sup>2</sup> .)	COEF.ED (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	EDIFIC. (m <sup>2</sup> .)	OCUPAC (%)	ALTURA (nº pl.-m.)	DENSIDAD (m <sup>2</sup> /hab.)	USOS PERMIT	PLAZAS APARC
RESID.	M1	<b>863</b>	2.7	<b>2.330,1</b>	100	3-10,5	25	Resid.*	Iud/100m <sup>2</sup> 6 Iud/viv***
		336		907,2					
		202		545,4					
		3	325	877,5					
	M2	<b>1.156</b>	1.8	<b>2.080,8</b>	100	2-7,5	25	Resid.*	Iud/100m <sup>2</sup> 6 Iud/viv***
		880		1.584,0					
		148		266,4					
		(1)39		70,2					
		4	89	160,2					
M3	<b>75</b>	1.8	<b>135,0</b>	100	2-7,5	25	Resid.*	Iud/100m <sup>2</sup> 6 Iud/viv***	
	1		75						135,0
EQUIP	R.1	<b>685</b>	1,105	<b>757,0</b>	100	La existente	-	Religioso	-
	S.1	<b>345</b>	1,2	<b>414,0</b>	100	La existente	-	Soc.cult**	-
	S.2	<b>55</b>	2,0	<b>110,0</b>	100	La existente	-	Soc.cult**	-
	S.3	<b>223</b>	2,0	<b>446,0</b>	100	2-7,5	-	Soc.cult**	-
	S.4	<b>140</b>	2,0	<b>280,0</b>	100	2-7,5	-	Soc.cult**	-
	S.5	<b>56</b>	1,0	<b>56,0</b>	100	La existente	-	Soc.cult**	-
	S.6	<b>120</b>	2,0	<b>240,0</b>	100	2-7,5	-	Soc.cult**	-
	S.7	<b>36</b>	2,0	<b>72,0</b>	100	2-7,5	-	Soc.cult**	-
	A.1	<b>450</b>	2,0	<b>900,0</b>	100	2-7,5	-	Admn.**	-
VERDE		<b>1.091</b>	-	-	-	-	-	Ver Art. 5	-
V.PEAT.		<b>2.790</b>	-	-	-	-	-	Ver Art. 6	-
V.RODA		<b>1.165</b>	-	-	-	-	-	Ver Art.6	21 (existentes)
TOTAL		<b>9.250</b>	0,845	<b>7.820,9</b>					

□ La superficie es inferior a la parcela mínima, si bien se trata de una parcela edificada actualmente y se reconoce como tal.

• Ver artículo 3 de las Ordenanzas

\*\* Ver artículo 4 de las Ordenanzas

\*\*\* Ver artículo 3 de las Ordenanzas

-La población total y máxima prevista en el ámbito del Plan Especial, teniendo en cuenta la densidad de 25 m<sup>2</sup>/hab. Y una edificabilidad total residencial de 4.545,9 m<sup>2</sup> es de 182 hab., lo que supone un número total (máximo) de viviendas, a razón de 4hab/viv, de 45.