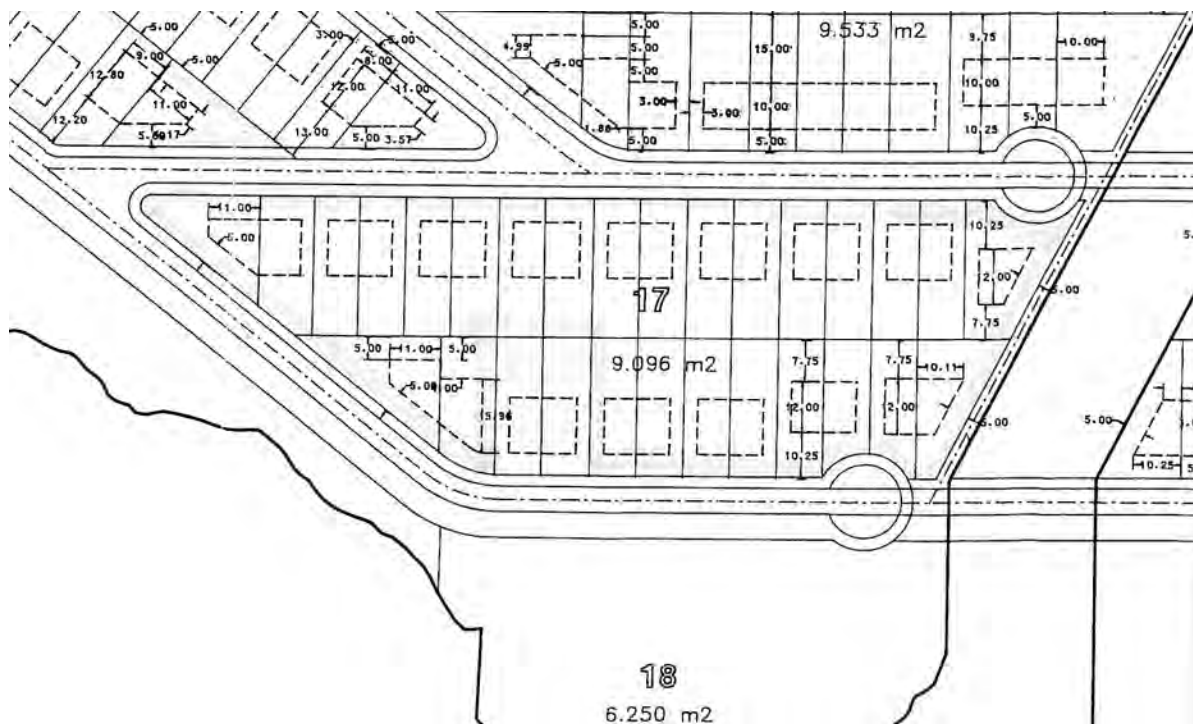




ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 14-17 DE LA MANZANA 17 DEL PLAN PARCIAL COSTANERA

T. M. El Rosario

Promotor: PROMOCIONES TIGOT S. L.



INDICE

1 MEMORIA

1.1. INTRODUCCIÓN

1.1.1 Objeto

1.1.2 Antecedentes

1.1.3. Promotor

1.1.4. Autor del estudio

1.2. MEMORIA INFORMATIVA

1.2.1 Planeamiento general vigente

1.2.2 Estado actual de la parcela

1.3. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

1.3.1 Objetivos del Estudio de Detalle

1.3.2 Justificación y procedencia de su redacción

1.3.3 Determinaciones y justificación de la ordenación propuesta

1.3.3.1 Modificación de la ordenación

1.3.3.2 Alineaciones

1.3.3.3 Retranqueos

1.3.3.4 Fondo edificable

1.3.3.5 Ficha de ordenanzas particulares

2 ANEXO

Reportaje fotográfico

3 PLANOS

Planos de información

PI_01	Situación y Emplazamiento
PI_02	Levantamiento topográfico
PI_03	Planeamiento. Manzana 17. Plan Parcial Costanera
PI_04	Comparación Plan Parcial-Realidad urbanizada

Planos de ordenación

PO_01	Ordenación Estructurante
PO_02	Ordenación estructurante. Detalle de retranqueos y alineaciones

1.1 INTRODUCCIÓN

1.1.1 OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es la definición de los retranqueos y el fondo edificable de las **parcelas 14, 15, 16, 17, 26 y 27 de la manzana residencial 17 del Plan Parcial Costanera**, como fase anterior y necesaria a la solicitud de licencia para edificar en las mismas.

La manzana en la que se sitúan las parcelas 14 - 17, se encuentra en el Término Municipal de El Rosario, provincia de Santa Cruz de Tenerife.

Linda al sur y al suroeste con la Avenida del Atlántico, al noroeste con la Avenida del Pacífico y al noreste con una escalera peatonal que comunica la Avenida del Pacífico con la Avenida del Atlántico y linda a su vez con el barranco del Pinoco.

1.1.2. ANTECEDENTES

En la manzana consta **licencia de obra mayor** concedida a PROMOCIONES TIGOT S.L, con CIF B38309530 para Proyecto básico de 20 viviendas en Costanera, sito en Avenida Pacífico, Manzana 17, Costanera, en este término municipal de El Rosario, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión extraordinaria, celebrada el 1 de diciembre de 2023, recogida en Anexo 2.

Las **parcelas 26 y 27**, pertenecientes también a la Manzana 17 y propiedad de D. Mª del Carmen Trujillo Alcaraz y D. Juan Luis Medina Fernández Aceytuno , no están incluidas en el proyecto anterior. Sus propietarios, informados de las adaptaciones sufridas, se adscriben a la iniciativa del presente estudio de detalle.

1.1.3. PROMOTOR

El encargo ha sido realizado por Promociones TIGOT S.L, con CIF.: B38309530 y domicilio en RB Menceyes-C.C. Punta Larga Candelaria, C.P.:38530, Término Municipal de Candelaria. Provincia de Santa Cruz de Tenerife.

1.1.4. AUTOR DEL ESTUDIO

El autor del estudio es la Sociedad **Ingeniería y Arquitectura Techne Proyectos S.L.P.**, colegiada nº 10370 del C.O.A.C, con **CIF.: B38627279** y domicilio profesional en Plaza Arocena Paredes nº.1 planta 4, C.P: 38002, en el Término Municipal de Santa Cruz de Tenerife, provincia de Santa Cruz de Tenerife.

- **José Manuel Rodríguez Peña**, Arquitecto Colegiado nº 2278 del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias.
- **Nelson Hernández Dorta**, Ingeniero Industrial Colegiado nº 117, del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Tenerife.

1.2. MEMORIA INFORMATIVA

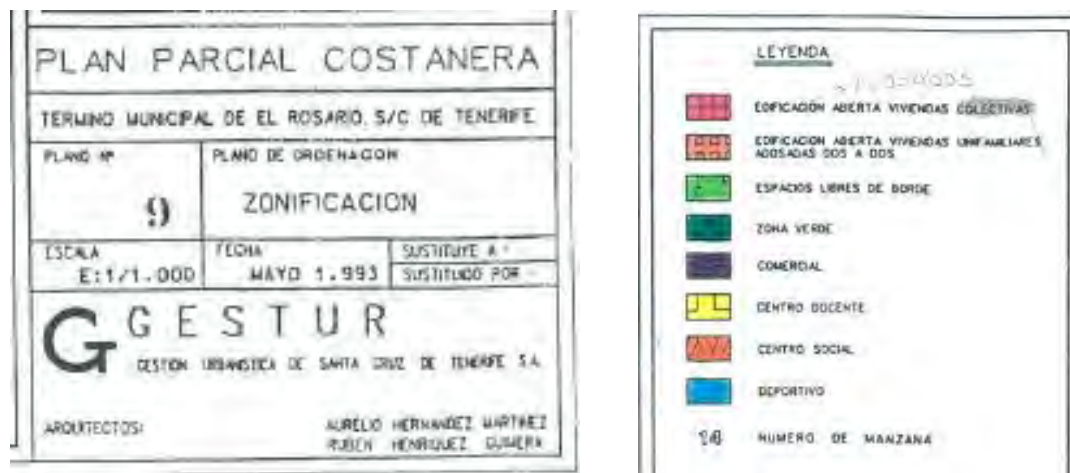
1.2.1 PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El planeamiento general vigente en el T. M. de El Rosario son las **Normas Subsidiarias de Planeamiento general del Municipio de El Rosario** aprobadas el **6 de abril de 1992**.

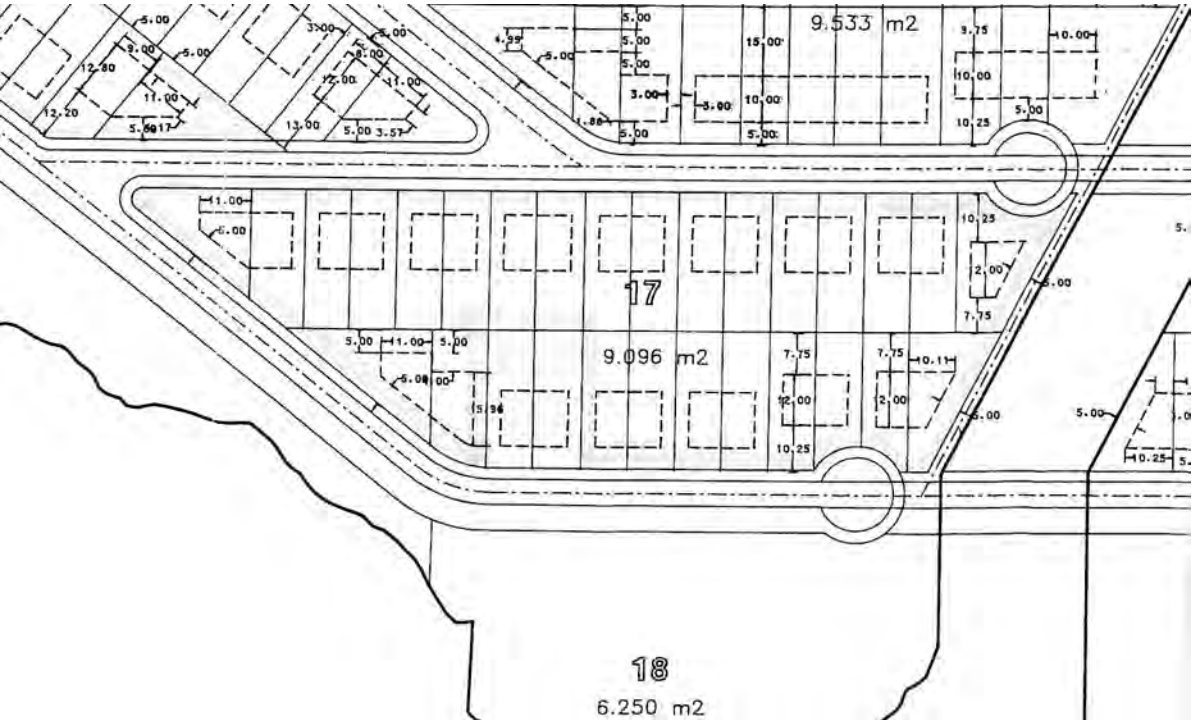
También es de aplicación el **Plan Parcial Costanera. Término municipal de El Rosario** de mayo de **1993**.

La **clasificación del suelo es urbano consolidado** y su zonificación queda definido en el plano 9 de Zonificación del Plan Parcial Costanera con las siguientes características:

Calificación Zonal: **Residencial. Unifamiliar adosadas dos a dos**.



Los retranqueos y alineaciones vienen definidos en el plano 10 de **Superficies y Alineación de la edificación** del Plan Parcial Costanera con las siguientes determinaciones:



PLAN PARCIAL COSTANERA		
TERMINO MUNICIPAL DE EL ROSARIO. S/C DE TENERIFE		
PLANO Nº	PLANO DE ORDENACION	
10	SUPERFICIES Y ALINEACION DE LA EDIFICACION	
ESCALA	FECHA	SUSTITUYE A :
E:1/1.000	MAYO 1.993	SUSTITUIDO POR :
G G E S T U R		
GESTION URBANISTICA DE SANTA CRUZ DE TENERIFE S.A		
ARQUITECTOS:		AURELIO HERNANDEZ MARTINEZ RUBEN HENRIQUEZ OLIVERA

La ficha de ordenanzas particulares define las condiciones de la manzana según los siguientes criterios:

ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES

DATOS GENERALES:

MANZANAS: 6, 11, 15, 17

UNIDAD ACTUACION/ETAPA: 1

ZONA: Residencial. Unifamiliar adosadas dos a dos.

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Privado.
USOS COMPATIBLES: Según artículo 33.1 Plan Parcial.
DOMINIO: Privado
ALINEACIONES: Carácter obligatorio definidos en el plano de alineaciones de edificación, parcelas netas de forma trapezoidal, ver Art. 33.2 Plan Parcial.
RETRANQUEOS: Los definidos en el plano de alineaciones.
SUPERFICIE MINIMA: 300 m², pudiéndose inscribir un círculo de ϕ 10 m.
FONDO MAX. EDIFICABLE: Según Art. 27.3 Plan Parcial.
ALTURA MAXIMA: 2 plantas ó 7 metros.
SOTANOS: 1 plaza por cada vivienda y/o 100 m² construidos, respetando los retranqueos definidos en el plano de alineaciones de la edificación.
OCUPACION MAXIMA: 40%
EDIFICABILIDAD: 168 m² de techo por cada unidad de parcela (300 m²) o unidad de parcela más fracción.
APARCAMIENTOS: 1 plaza cada 100 m² construidos.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

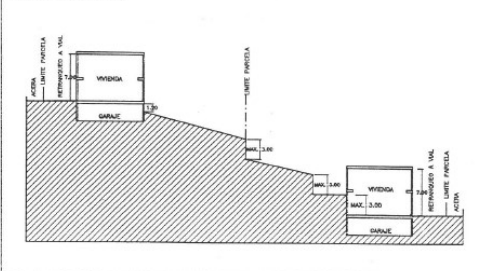
COEF. HOMOGENEIZACION DE USO: 1

COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1

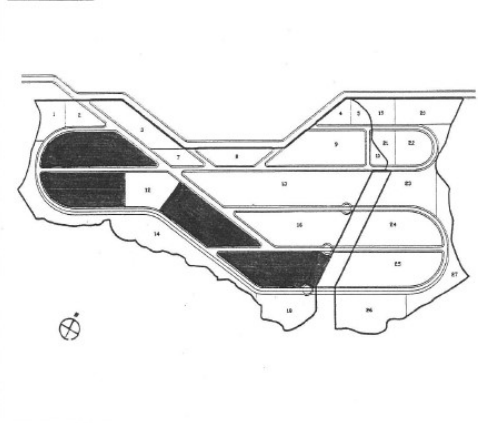
OBSERVACIONES:

El espacio comprendido entre la alineación del vial y las alineaciones de la edificación deberá ser debidamente plantado y ajardinado, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.
Es obligatorio plantar un árbol de gran fuste en el jardín delantero de cada parcela.

SECCION TIPO:



UBICACION:



1.2.2 Estado actual de la parcela

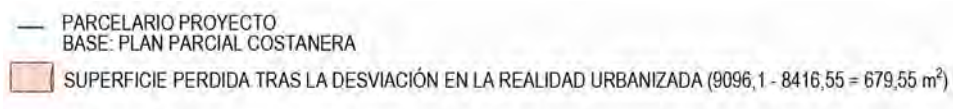
Las parcelas afectadas se encuentran en una manzana urbanizada delimitada por vías con asfaltado, acerado, alumbrado público y redes de saneamiento, abastecimiento y pluviales. Ninguna de las parcelas de la manzana ha sido aún desarrollada.

Con la superposición del plano del Plan Parcial de Costanera sobre el levantamiento topográfico de la realidad urbanizada se constata que se ha producido un desfase entre la documentación gráfica del Plan Parcial y el desarrollo de la urbanización.

Tanto la Avenida del Atlántico al suroeste, como la escalera paralela al barranco al sureste, se han urbanizado hacia el interior de la manzana por lo que se produce una pérdida de superficie de 679,55 m² (sombreado en rojo). Esto conlleva la pérdida de dos parcelas de 300 m² y la necesidad de ajuste del trazado de las demás parcelas para garantizar los retranqueos y el aprovechamiento urbanísticos establecidos por el plan.



Superposición Plan Parcial-Levantamiento topográfico



Se adjunta como Anexo 1 reportaje fotográfico del estado actual de la parcela urbanizada.

1.3. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

1.3.1 OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El presente proyecto tiene como objetivo redefinir las alineaciones de la manzana 17 incluida dentro del Plan Parcial Costanera y los retranqueos de las parcelas 14-17 y las parcelas 26 y 27, afectadas por una variación en su trazado al llevarse a cabo las obras de urbanización del viario definido por el Plan Parcial, y resultar la manzana realmente urbanizada menor que la manzana definida por este, por lo que se hace necesario ajustar las parcelas del extremo sureste a la realidad física, adecuando las alineaciones de la manzana.

1.3.2 JUSTIFICACIÓN Y PROCEDENCIA DE SU REDACCIÓN.

El motivo de la redacción del presente documento es el reajuste de las alineaciones y retranqueos de las parcelas afectadas por la variación de su trazado en cuanto el Estudio de Detalle tiene [...] *por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, para manzanas o unidades urbanas equivalente, en lo relativo a las alineaciones y rasantes, volúmenes edificables, ocupaciones y retranqueos* [...] según el artículo 150 (Capítulo VII) de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

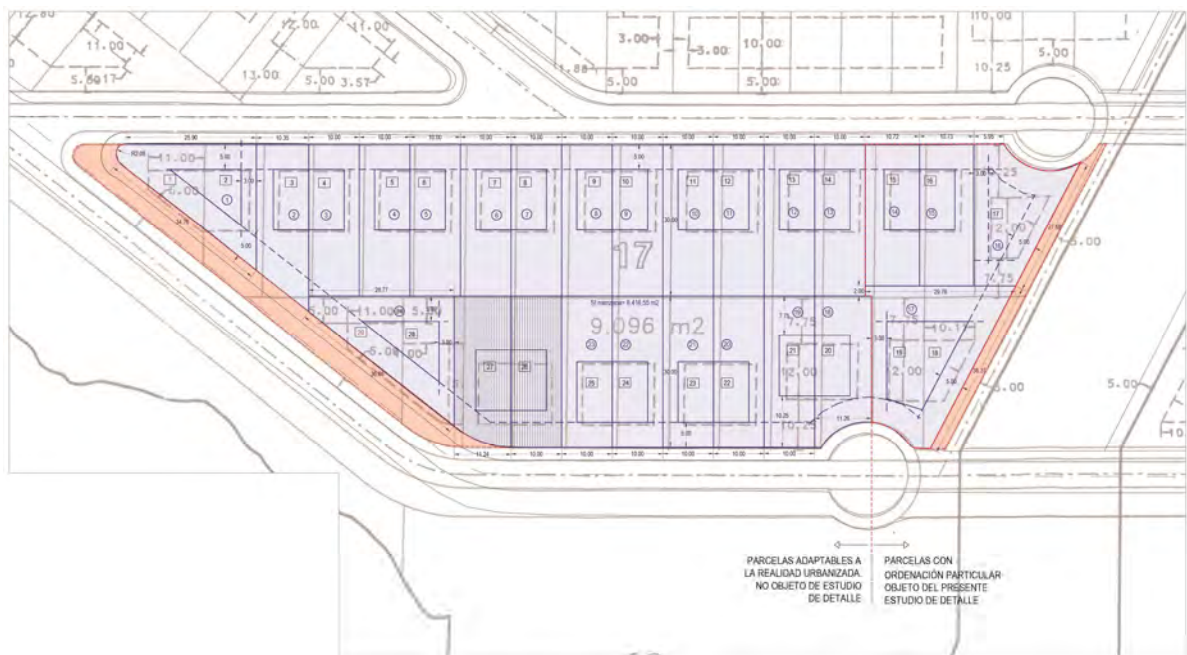
Como se verá, se mantienen las determinaciones fundamentales del planeamiento vigente y en ningún caso modifica la clasificación y el destino urbanístico del suelo, ni incrementa el aprovechamiento urbanístico del ámbito ni suprime, reduce o afecta negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

1.3.3 DETERMINACIONES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

1.3.3.1 Modificación de la ordenación.

El presente estudio de detalle propone un ajuste en la ordenación pormenorizada de las parcelas afectadas por el desajuste producido en la definición material de la manzana 17 del Plan Parcial Costanera.

Para resolver este desajuste se han ido definiendo cada una de las parcelas con los retranqueos, alineaciones y aprovechamientos que el plan marcó para ellas desde el noroeste hacia el sureste.



— PARCELARIO PROYECTO
BASE: PLAN PARCIAL COSTANERA

■ SUPERFICIE PERDIDA TRAS LOS DESAJUSTES EN LA REALIDAD URBANIZADA (9096,1 - 8416,55 = 679,55 m²)

XX PARCELAS DE PLAN PARCIAL

⊗ PARCELAS DE PROYECTO DERIVADAS DEL AJUSTE A LA REALIDAD URBANIZADA

La manzana queda configurada ahora por 27 parcelas y no por las 29 originales definidas en el plan.
Esta variación se define parcela a parcela en las siguientes tablas:

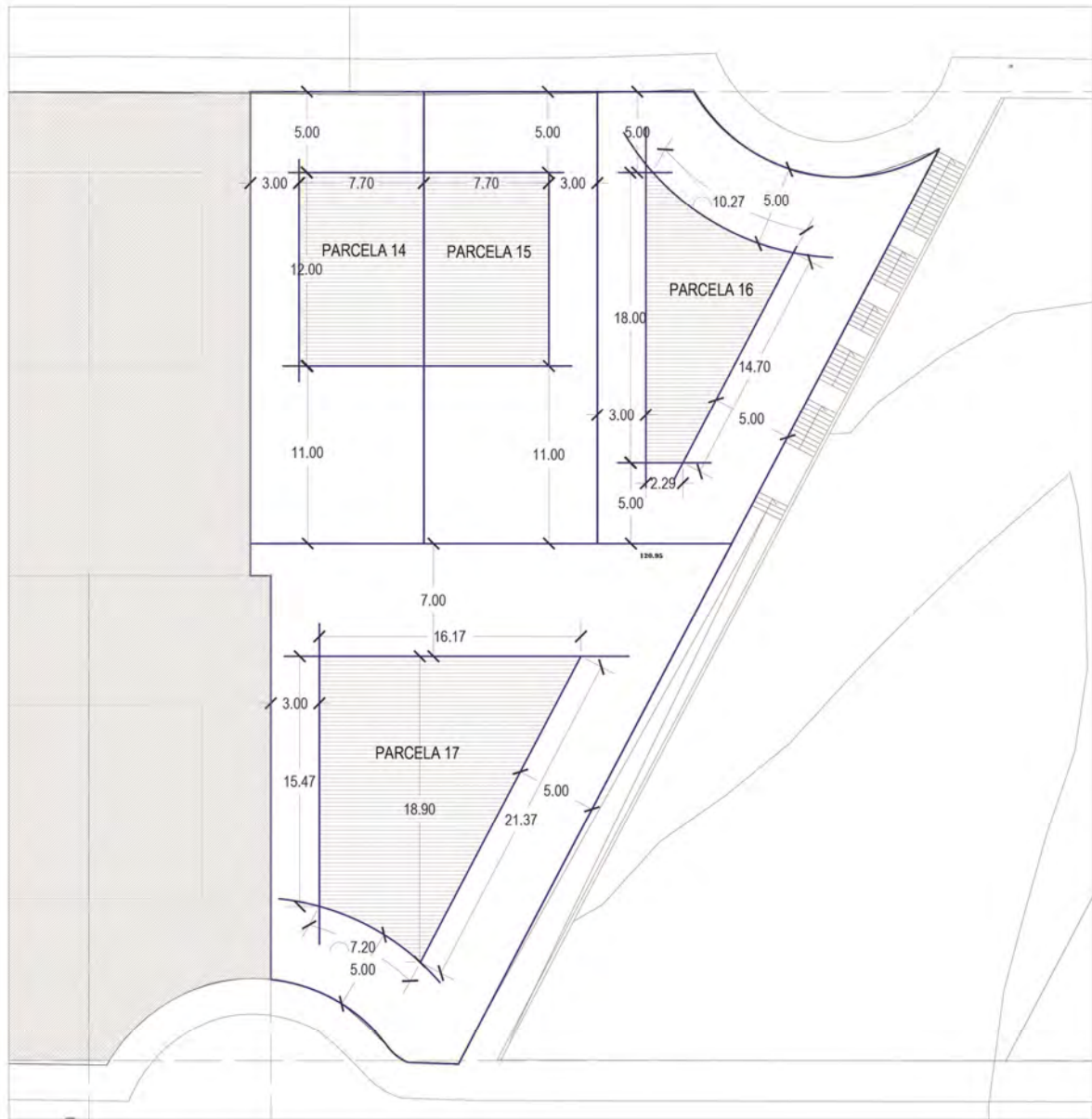
PARCELA PLAN PARCIAL	SUP. PARCELA PLAN PARCIAL (m2)	PARCELA PLAN PARCIAL	SUP. PARCELA PROYECTO (m2)	PARCELA ESTUDIO DE DETALLE	REFERENCIA CATASTRAL	CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO
PARCELA 1	349	X	0			
PARCELA 2	329	PARCELA 2	388,5	PARCELA 1	1433601CS7413S0001BS	38011000768619
PARCELA 3	300	PARCELA 3	300	PARCELA 2	1433602CS7413S0001YS	
PARCELA 4	300	PARCELA 4	300	PARCELA 3	1433603CS7413S0001GS	
PARCELA 5	300	PARCELA 5	300	PARCELA 4	1433604CS7413S0001QS	
PARCELA 6	300	PARCELA 6	300	PARCELA 5	1433605CS7413S0001PS	
PARCELA 7	300	PARCELA 7	300	PARCELA 6	1433606CS7413S0001LS	
PARCELA 8	300	PARCELA 8	300	PARCELA 7	1433607CS7413S0001TS	
PARCELA 9	300	PARCELA 9	300	PARCELA 8	1433608CS7413S0001FS	
PARCELA 10	300	PARCELA 10	300	PARCELA 9	1433609CS7413S0001MS	
PARCELA 11	300	PARCELA 11	300	PARCELA 10	1433610CS7413S0001TS	
PARCELA 12	300	PARCELA 12	300	PARCELA 11	1433611CS7413S0001FS	
PARCELA 13	300	PARCELA 13	300	PARCELA 12	1433612CS7413S0001MS	
PARCELA 14	300	PARCELA 14	300	PARCELA 13	1433613CS7413S0001OS	
PARCELA 15	300	PARCELA 15	300	PARCELA 14	1433614CS7413S0001KS	
PARCELA 16	300	PARCELA 16	300	PARCELA 15	1433615CS7413S0001RS	
PARCELA 17	477,4	PARCELA 17	372,3	PARCELA 16	1433616CS7413S0001DS	
PARCELA 18	367	PARCELA 18	619,5	PARCELA 17	1433617CS7413S0001XS	
PARCELA 19	268*	PARCELA 19				
PARCELA 20	259*	PARCELA 20	300	PARCELA 18	1433618CS7413S0001IS	
PARCELA 21	300	PARCELA 21	300	PARCELA 19	1433619CS7413S0001JS	
PARCELA 22	300	PARCELA 22	300	PARCELA 20	1433620CS7413S0001XS	
PARCELA 23	300	PARCELA 23	300	PARCELA 21	1433621CS7413S0001IS	
PARCELA 24	300	PARCELA 24	300	PARCELA 22	1433622CS7413S0001JS	
PARCELA 25	300	PARCELA 25	300	PARCELA 23	1433623CS7413S0001ES	
PARCELA 26	300	PARCELA 26	300	PARCELA 24	1433624CS7413S0001SS	
PARCELA 27	300	PARCELA 27	300	PARCELA 25	1433625CS7413S0001ZS	
PARCELA 28	353,5	PARCELA 28	414,45	PARCELA 26	1433626CS7413S0001US	
PARCELA 29	393,2	X	0			38011000768619
TOTAL	9096,1	TOTAL	8416,55			

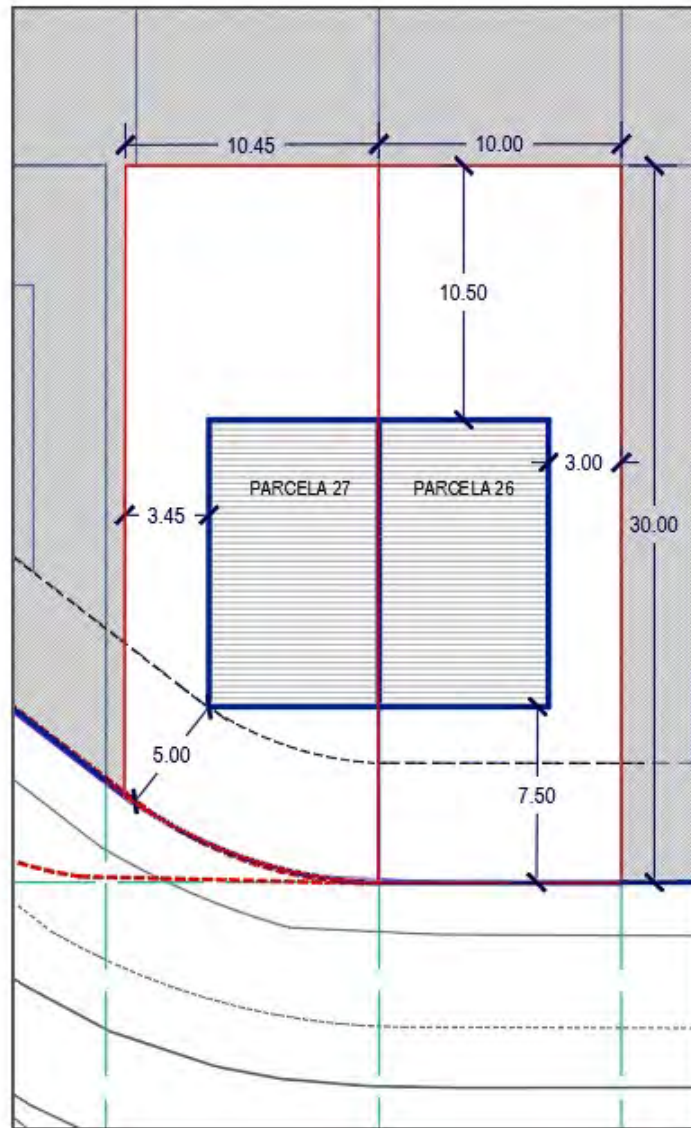
Se adjunta en el Anexo 4 los datos **catastrales y registrales** de todas las parcelas.

Las 4 ultimas parcelas, al sureste, (parcelas 14, 15, 16 y 17) absorben la acumulación de la desviación por lo que, para garantizar su aprovechamiento en las mismas condiciones propuestas por el plan, deben redefinirse sus retranqueos y fondo edificable, siempre dentro de las directrices generales del Plan Parcial.

* Se detecta un error en el plan parcial, ya que las parcelas 19 y 20, que se ven afectadas por la rotonda y mantienen la crujía de 10 m, no cumplen con la parcela mínima de 300 m². Este error queda corregido en la nueva definición de parcelas de proyecto.

Se redefinen estas características en el plano PO_2





PLAN PARCIAL				ESTUDIO DE DETALLE			
PARCELA PLAN PARCIAL	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACIÓN MAX (%)	EDIFICABILIDAD MÁX (m ²)	PARCELA ED	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACIÓN MAX (%)	EDIFICABILIDAD MÁX (m ²)
15	300	<40%	168	14	300	31	168
16	300	<40%	168	15	300	31	168
17	477,4	<40%	267	16	372,3	25	208
18	367	<40%	205	17	619,5	32	346,92
19	268	<40%	150				
26	300	<40%	168	24	300	<40	<168
27	300	<40%	168	25	300	<40	<168

1.3.3.2 Alineaciones.

Las alineaciones no sufren modificación sino la derivada del desarrollo del viario estructurante.

1.3.3.3 Retranqueos.

Los definidos en el plano **PO_1: Ordenación estructurante. Retranqueos y alineaciones:**

- 5 metros con respecto al viario
- 3 metros en relación a los linderos de parcela contigua.
- Las parcelas 14 y 15 guardan un retranqueo de 11 m con respecto a la parcela sur.
- La parcela 16 guarda un retranqueo de 5 metros con respecto a la parcela sur.
- La parcela 17 guarda un retranqueo de 7 m con respecto a las parcelas norte.
- Las parcelas 26 y 27 se retranquean para no invadir la franja de 5.00m

1.3.3.4 Fondo edificable.

Los definidos en el plano **PO_1: Ordenación estructurante. Retranqueos y alineaciones:**

El fondo edificable se mantiene de 12 m en las parcelas 14 y 15.

En la parcela 16 el máximo fondo edificable podrá ser de 18 m

En la parcela 17 el máximo fondo edificable podrá ser de 18.90 m.

1.3.3.5 Ficha de ordenanzas particulares

La ficha de ordenanzas particulares queda definida de la siguiente manera:

DATOS GENERALES	
MANZANA	17
UNIDAD DE ACTUACIÓN	
ZONA	Residencial. Unifamiliar adosadas dos a dos
CONDICIONES GENERALES	
USO PREFERENTE	Privado
USOS COMPATIBLES	Según artículo 33.1 Plan Parcial.
DOMINIO	Privado.
ALINEACIONES	Carácter obligatorio definidos en el plano PO2 de alineaciones de edificación del Estudio de detalle , parcelas netas de forma trapezoidal. Ver Art. 33,2 Plan Parcial.
RETRANQUEOS	Los definidos en el plano de alineaciones PO1 del Estudio de detalle .
SUPERFICIE MÍNIMA	300 m ² , pudiendo inscribir un círculo de Ø 10 m.
FONDO MÁX EDIFICABLE	Los definidos en el plano de alineaciones PO1 del Estudio de detalle .
ALTURA MÁXIMA	2 plantas o 7 metros.
SÓTANOS	1 plaza por cada vivienda y/o 100 m ² construidos respetando los retranqueos definidos en el plano de alineaciones del PO2 Estudio de detalle .
OCUPACIÓN MÁXIMA	40%
EDIFICABILIDAD	0,56 m ² c/m ² s
APARCAMIENTOS	1 plaza cada 100 m ² construidos.

En Santa Cruz de Tenerife, Julio de 2024



Anexo : Reportaje fotográfico de estado actual.

DOSSIER FOTOGRÁFICO MANZANA 17. PLAN PARCIAL COSTANERA



A



B



C



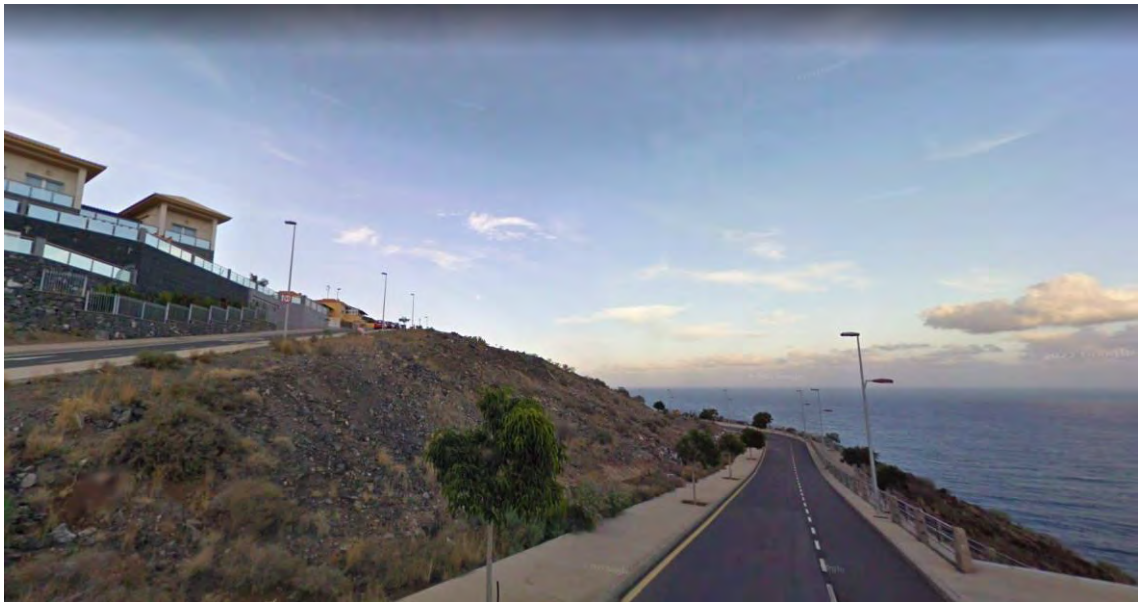
D



E



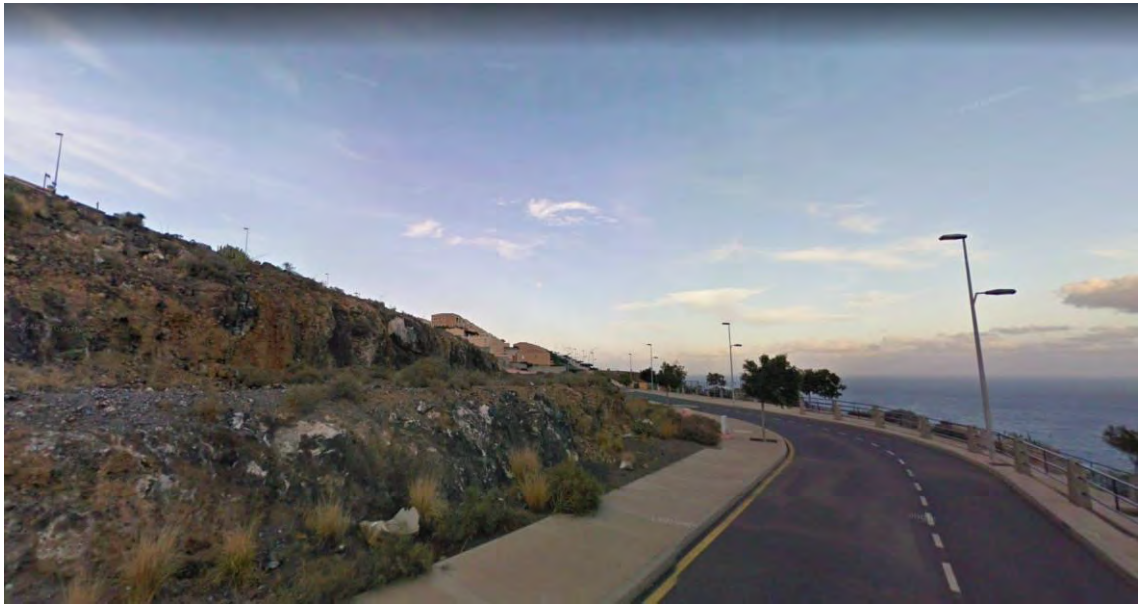
F



G



H



I



J



K



L

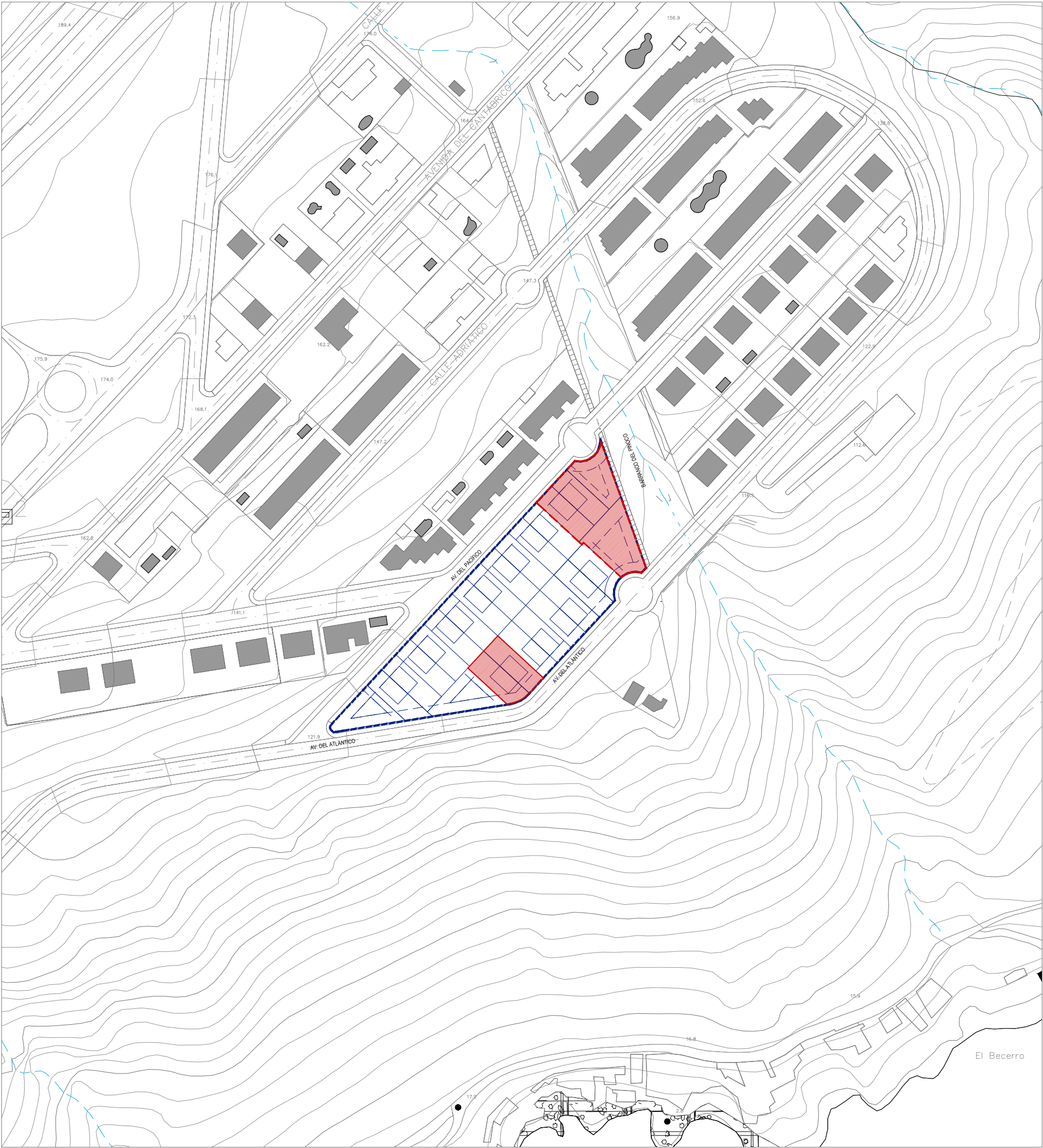


M



N

PLANOS.



- MANZANA 17
- PARCELAS AFECTADAS POR ESTUDIO DE DETALLE

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS 14-17_ MANZANA 17_ PLAN PARCIAL COSTANERA

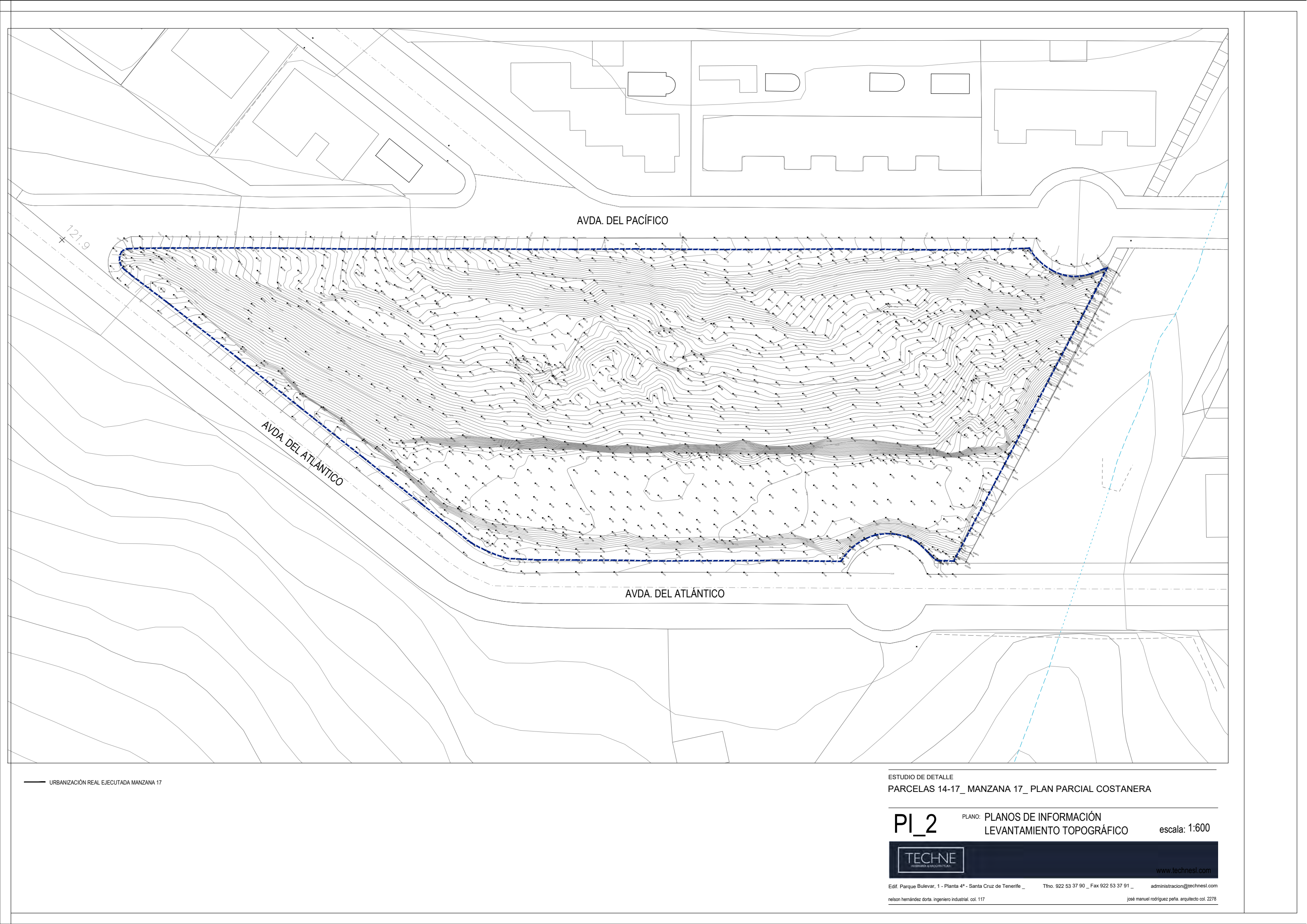
PI_1

PLANO: PLANOS DE INFORMACIÓN
SITUACIÓN

escala: 1:2000



www.technesi.com



— URBANIZACIÓN REAL EJECUTADA MANZANA 17

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS 14-17_ MANZANA 17_ PLAN PARCIAL COSTANERA

PI_2

PLANO: PLANOS DE INFORMACIÓN
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

escala: 1:600



www.technesi.com

Edif. Parque Bulevar, 1 - Planta 4ª - Santa Cruz de Tenerife _ Tfno. 922 53 37 90 _ Fax 922 53 37 91 _ administracion@technesi.com
nelson hernández dorta. ingeniero industrial. col. 117 josé manuel rodríguez peña. arquitecto col. 2278

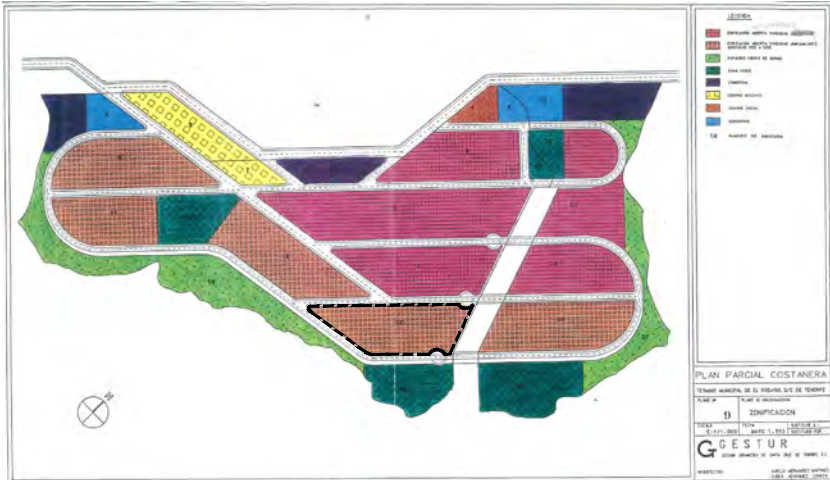


PARCELARIO PLAN PARCIAL

PARCELARIO SEGÚN PLAN PARCIAL	
PARCELA PLAN PARCIAL	SUP. PARCELA PLAN PARCIAL (m2)
PARCELA 1	349
PARCELA 2	329
PARCELA 3	300
PARCELA 4	300
PARCELA 5	300
PARCELA 6	300
PARCELA 7	300
PARCELA 8	300
PARCELA 9	300
PARCELA 10	300
PARCELA 11	300
PARCELA 12	300
PARCELA 13	300
PARCELA 14	300
PARCELA 15	300
PARCELA 16	300
PARCELA 17	477,4
PARCELA 18	367
PARCELA 19	268
PARCELA 20	259
PARCELA 21	300
PARCELA 22	300
PARCELA 23	300
PARCELA 24	300
PARCELA 25	300
PARCELA 26	300
PARCELA 27	300
PARCELA 28	353,5
PARCELA 29	393,2
TOTAL	9096,1



PLANO DE SUPERFICIES Y ALINEACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL



PLANO DE ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

PLAN PARCIAL "COSTANERA". T. M. DE EL ROSARIO

GESTUR. TENERIFE

ORDENACION DE LA EDIFICACION

MAYO 1.993

FICHAS ORDENANZAS PARTICULARES

DATOS GENERALES:

MANZANAS: 6, 11, 15, 17

UNIDAD ACTUACION/ETAPA: 1

ZONA: Residencial. Unifamiliar adosadas dos a dos.

CONDICIONES GENERALES:

USO PREFERENTE: Privado.

USOS COMPATIBLES: Según artículo 33.1 Plan Parcial.

DOMINIO: Privado

ALINEACIONES: Carácter obligatorio definidos en el plano de alineaciones de edificación, parcelas netas de forma trapezoidal, ver Art. 33.2 Plan Parcial.

RETRANQUEOS: Los definidos en el plano de alineaciones.

SUPERFICIE MINIMA: 300 m², pudiendose inscribir un círculo de Ø 10 m.

FONDO MAX. EDIFICABLE: Según Art. 27.3 Plan Parcial.

ALTURA MAXIMA: 2 plantas ó 7 metros.

SOTANOS: 1 plaza por cada vivienda y/o 100 m² construidos, respetando los retranqueos definidos en el plano de alineaciones de la edificación.

OCUPACION MAXIMA: 40%

EDIFICABILIDAD: 168 m² de techo por cada unidad de parcela (300 m²) o unidad de parcela más fracción.

APARCAMIENTOS: 1 plaza cada 100 m² construidos.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION:

COEF. HOMOGENEIZACION DE USO: 1

COEF. HOMOGENEIZACION DE SITUACION: 1

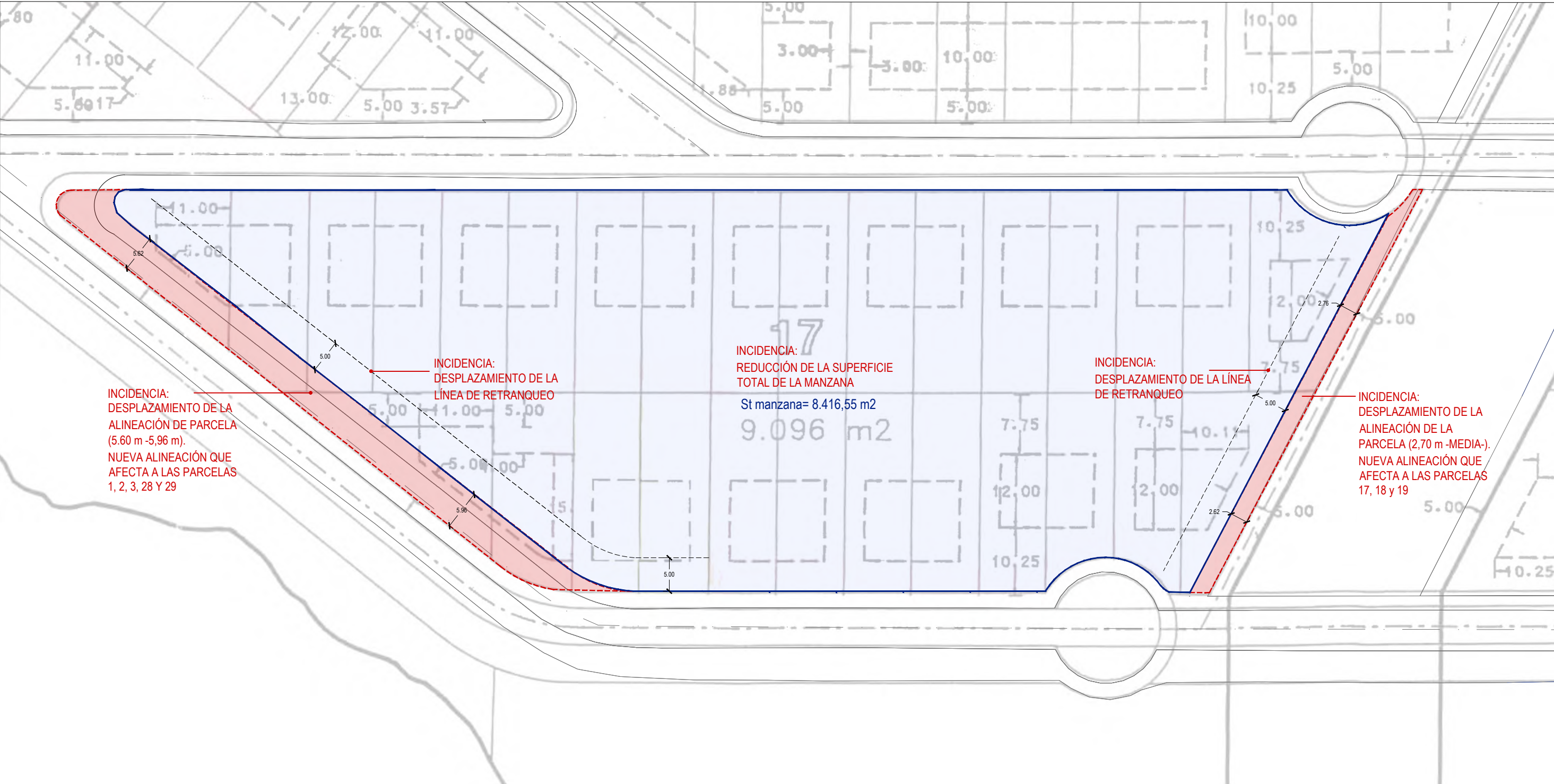
OBSERVACIONES:

El espacio comprendido entre la alineación del vial y las alineaciones de la edificación deberá ser debidamente plantado y ajardinado, no admitiéndose en ella ningún tipo de edificación.

Es obligatorio plantar un árbol de gran fuste, en el jardín delantero de cada parcela.

SECCION TIPO:

UBICACION:



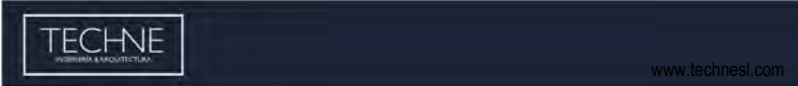
— PARCELARIO PROYECTO
BASE: PLAN PARCIAL COSTANERA

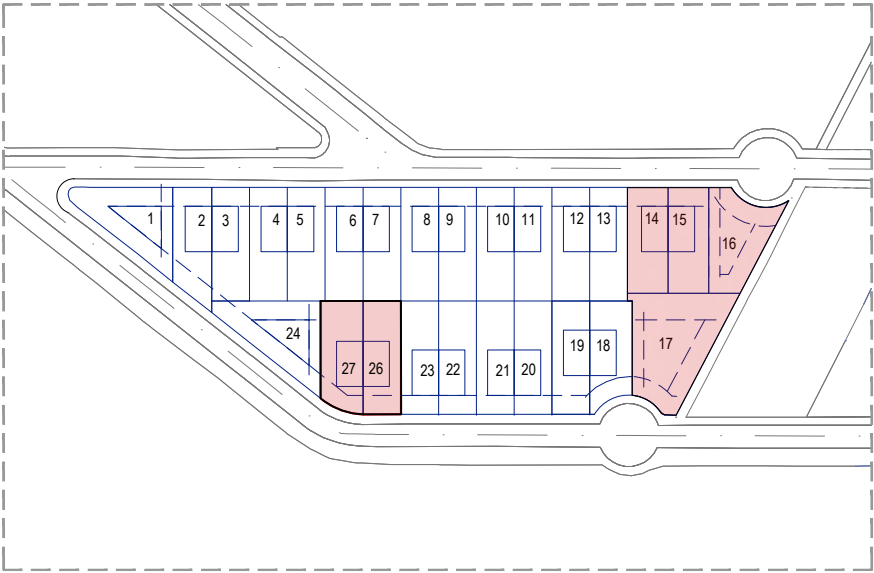
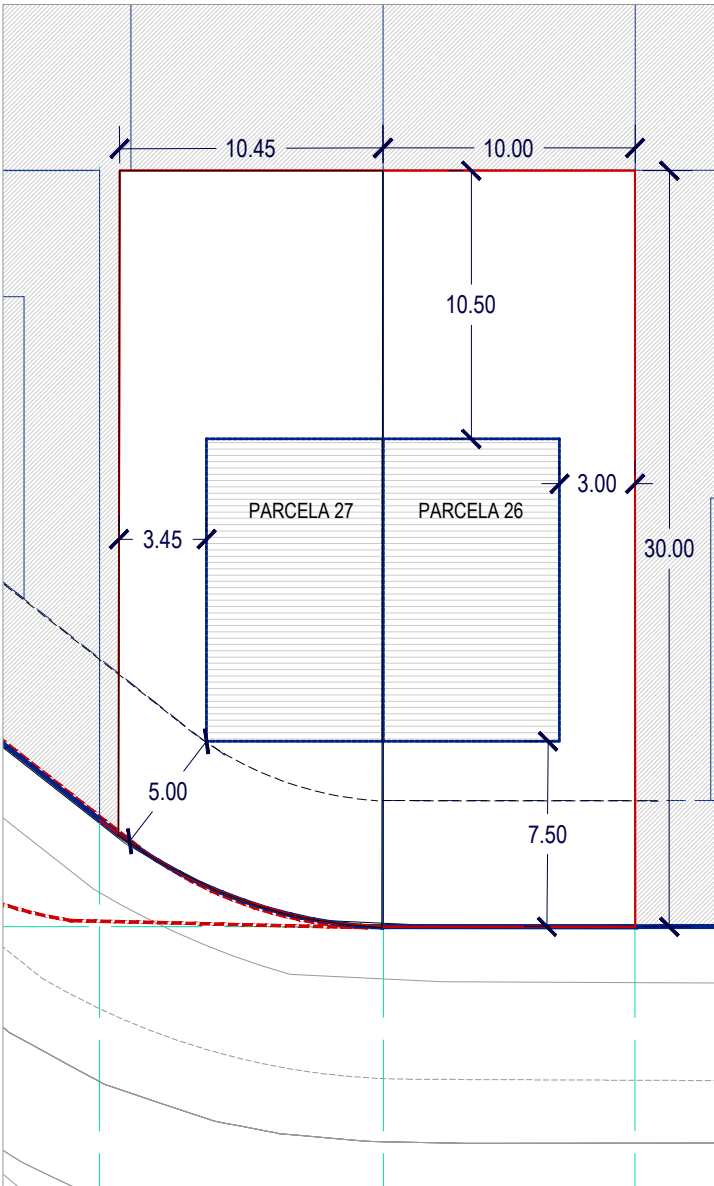
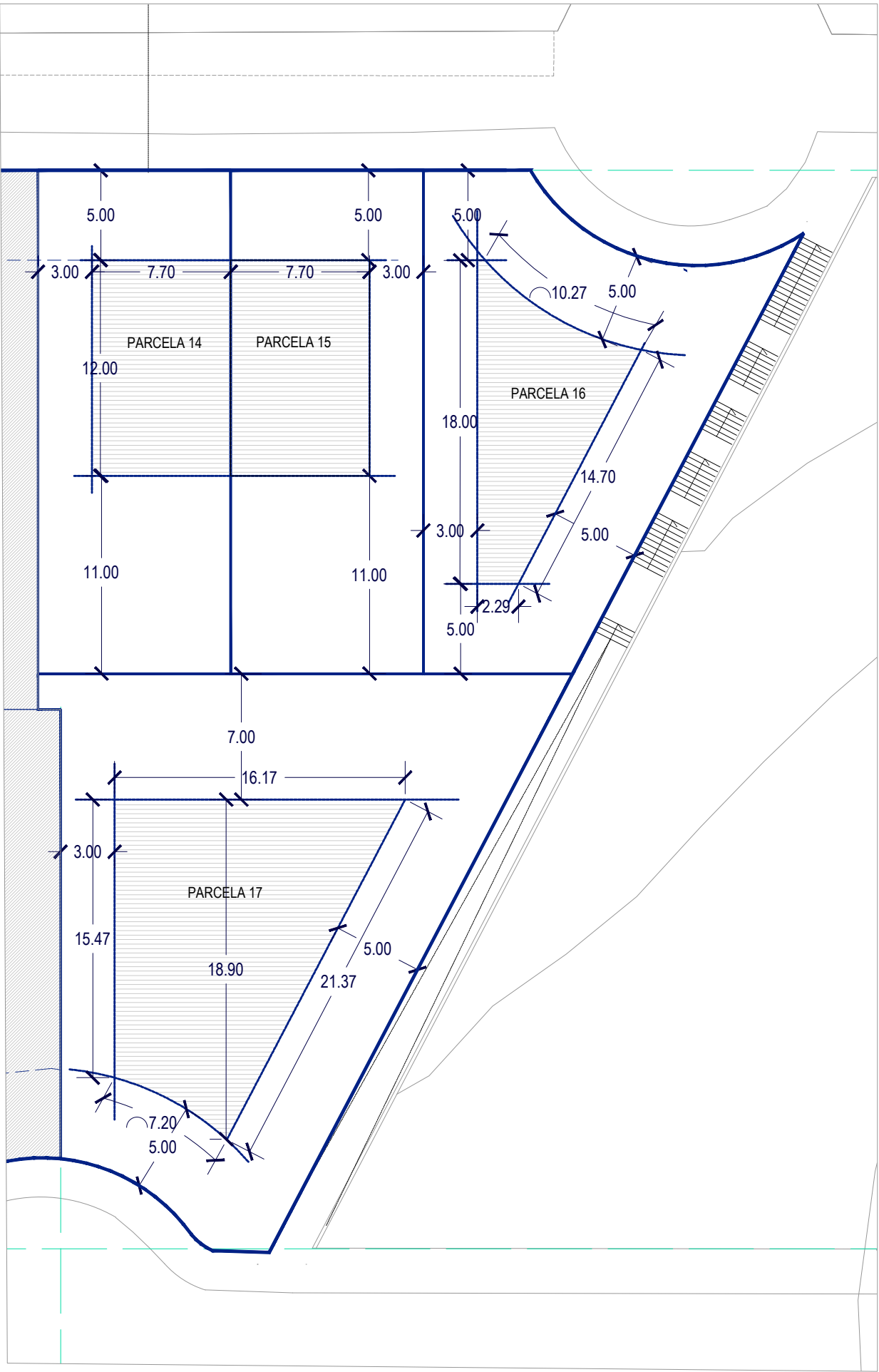
■ SUPERFICIE PERDIDA TRAS LA DESVIACIÓN EN LA REALIDAD URBANIZADA (9096,1 - 8416,55 = 679,55 m²)

SUPERPOSICIÓN PARCELARIO PLAN PARCIAL- LEVANTAMIENTO

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS 14-17_ MANZANA 17_ PLAN PARCIAL COSTANERA

PI_4 PLANO: PLANOS DE INFORMACIÓN
COMPARACIÓN PP-REALIDAD URBANIZADA escala: 1:600





FICHA DE ORDENANZAS PARTICULARES

DATOS GENERALES	
MANZANA	17
UNIDAD DE ACTUACIÓN	
ZONA	Residencial. Unifamiliar adosadas dos a dos
CONDICIONES GENERALES	
USO PREFERENTE	Privado
USOS COMPATIBLES	Según artículo 33.1 Plan Parcial.
DOMINIO	Privado.
ALINEACIONES	Carácter obligatorio definidos en el plano PO2 de alineaciones de edificación del Estudio de detalle, parcelas netas de forma trapezoidal. Ver Art. 33,2 Plan Parcial.
RETRANQUEOS	Los definidos en el plano de alineaciones PO1 del Estudio de detalle.
SUPERFICIE MÍNIMA	300m ² , pudiendo inscribir un círculo de Ø 10 m.
FONDO MÁX EDIFICABLE	Los definidos en el plano de alineaciones PO1 del Estudio de detalle.
ALTURA MÁXIMA	2 plantas o 7 metros.
SÓTANOS	1 plaza por cada vivienda y/o 100 m2 construidos respetando los retranqueos definidos en el plano de alineaciones del PO2 Estudio de detalle.
OCUPACIÓN MÁXIMA	40%
EDIFICABILIDAD	0,56 m ² c/m ² s
APARCAMIENTOS	1 plaza cada 100 m ² construidos.

Área ocupable

PARCELA PLAN PARCIAL	PLAN PARCIAL			PARCELA ED	ESTUDIO DE DETALLE		
	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACIÓN MAX (%)	EDIFICABILIDAD MÁX (m ²)		SUPERFICIE (m ²)	OCUPACIÓN MAX (%)	EDIFICABILIDAD MÁX (m ²)
15	300	<40%	168	14	300	31	168
16	300	<40%	168	15	300	31	168
17	477,4	<40%	267	16	372,3	25	208
18	367	<40%	205	17	619,5	32	346,92
19	268	<40%	150				
26	300	<40%	168	24	300	<40	<168
27	300	<40%	168	25	300	<40	<168

ESTUDIO DE DETALLE
PARCELAS 14-17_ MANZANA 17_ PLAN PARCIAL COSTANERA

PO_2 PLANO: PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE.
DETALLE DE RETRANQUEOS Y ALINEACIONES 1:300