



Tipologías de edificación	
Zona de edificación	CJf(2)
Instrumento de ordenación	Plan Urbanístico
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística	
Coefficiente máximo de la parcela	400.00m²
Círculo inscribible (diámetro)	15.00mts
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación	
Porcentaje máximo de ocupación	La ocupación total de cada parcela podrá ser mayor, pero en ningún caso excederá los límites de 0,50m²/m². Se considerarán todas las edificaciones que se sitúan en el ámbito de la urbanización interior de la parcela, incluso garajes.
Coeficiente de edificabilidad	
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios	
Altura máxima en cualquier punto	Doce (12) plantas.
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela	
Separación mínima a linderos laterales	3,00mts (no ocupados por vialidad)
Separación mínima a linderos posteriores	3,00mts (no ocupados por vialidad)
Separación mínima a linderos anteriores	3,00mts (no ocupados por vialidad)
Dimensionación horizontal máxima	30,00mts
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación	
Porcentaje máximo de ocupación	33%

Tipologías de edificación	
Zona de edificación	CJa(2)_1
Instrumento de ordenación	Plan Urbanístico
Determinaciones reguladoras de la parcela urbanística	
Coefficiente máximo de la parcela	400.00m²
Círculo inscribible (diámetro)	15.00mts
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación	
Porcentaje máximo de ocupación	La ocupación total de cada parcela podrá ser mayor, pero en ningún caso excederá los límites de 0,60m²/m². Se considerarán todas las edificaciones que se sitúan en el ámbito de la urbanización interior de la parcela, incluso garajes.
Coeficiente de edificabilidad	
Condiciones generales de volumen y forma de los edificios	
Altura máxima en cualquier punto	Doce (12) plantas.
Determinaciones reguladoras de la edificación dentro de la parcela	
Separación mínima a linderos laterales	3,00mts (no ocupados por vialidad)
Separación mínima a linderos posteriores	3,00mts (no ocupados por vialidad)
Separación mínima a linderos anteriores	3,00mts (no ocupados por vialidad)
Dimensionación horizontal máxima	30,00mts
Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación	
Porcentaje máximo de ocupación	33%

Parcela nº1 resultante prop.
superficie bruta 606.92m²
sup. edificable 341.21m²

Parcela nº1 resultante prop.
edificabilidad 0,50m²/m²
ocupación 30,00%
182,07m²

Parcela nº2 propuesta
superficie bruta 473.00m²
sup. edificable 217.57m²

Parcela nº2 propuesta
edificabilidad 0,50m²/m²
ocupación 30,00%
141,9m²

	Ordenación Vigente	Ordenación Propuesta	Diferencial Superficie de las parcelas	Diferencial edificabilidad
Parcela nº1	Superficie bruta	594.07m²	606.92m²	+12.85m²
	Superficie edificable	330.96m²	341.21m²	+10.25m²
	Edificabilidad [0.50m² construido/m² solar]	297.03m²	303.46m²	+6.42m²
	Ocupación [30%]	178.22m²	182.37m²	+4.15m²
Parcela nº2	Superficie bruta	348.08m²	473.00m²	+124.92m²
	Superficie edificable	123.53m²	217.57m²	+94.04m²
	Edificabilidad [0.50m² construido/m² solar]	174.04m²	236.50m²	+62.46m²
	Ocupación [30%]	104.42m²	141.90m²	+37.48m²

Parcela nº3	Parcela nº4	Diferencial	
Superficie bruta	480.33m²	471.77m²	-8.56m²
Superficie edificable	184.27m²	184.17m²	-0.10m²
Edificabilidad [0.60m² construido/m² solar]	288.13m²	283.06m²	-5.07m²
Ocupación [33%]	158.47m²	158.88m²	+0.41m²
Superficie bruta	480.77m²	568.39m²	+87.62m²
Superficie edificable	301.16m²	238.75m²	-62.41m²
Edificabilidad [0.60m² construido/m² solar]	413.86m²	341.03m²	-72.82m²
Ocupación [33%]	297.62m²	187.56m²	-110.06m²
Diferencial			+7.83m²
			-8.61m²

*Obedece a la diferencia entre el coeficiente de edificabilidad entre el área sustrada a las parcelas 3 y 4 sustradas (0.60), según la tipología CJa(2)_1 y la sustrada a las parcelas 1 y 2 (0.50), según tipología CJf(2), por ello, NO SE INCREMENTA EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO.

Estudio de Detalle Documentación gráfica		EDT-014-20	Ámbito: Parcelas urbanísticas resultantes. Planeamiento propuesta
promotor: José Ramón Bárcina Herrán	elaborador: Salvador José Padrón García, Ingeniero Técnico de Edificación, Colección Profesional de Santa Cruz de Tenerife	escala: 1/300	fecha: ABR/2020