

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:
16 OCT. 2019
P.D. Decreto nº 2017008472
Departamento de Urbanismo
Edo. Guadalajara-Tercero Canton

ESTUDIO DE DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE
MEDIANTE ACUERDO ADOPTADO POR EL
AYUNTAMIENTO PLENO CON FECHA 29/07/2020
PD Decreto nº 2017008472
Departamento de Urbanismo
El Arquitecto Municipal



AYUNTAMIENTO DE
MIJAS Eduardo
Sacconi Parras
12/08/2020
19:52:53

Eduardo Sacconi Parra

SUBSANACIÓN

SUSTITUYE MEMORIA DE MARZO 2019

REFORMADO DE ESTUDIO DE DETALLE U.E C-8
“FINCA ANA MARIA II”

LOCALIDAD: MIJAS (MÁLAGA)

FECHA: AGOSTO 2019

PROMOTOR: CONSTRUCCIONES VEGA-ERMITA S.L.

ARQUITECTO: D. JOSE CARLOS VEGA MORENO

-MEMORIA:

1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.- Datos identificativos del ámbito de actuación.

1.1.1.- Situación y ámbito

1.2.- Antecedentes y objeto.

1.3.- Datos identificativos del promotor.

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- Usos, Edificaciones e infraestructura existentes.

2.1.1.- Viario

2.1.2.- Abastecimiento de agua, red saneamiento, red eléctrica y telefonía.

2.2.- Estructura de la propiedad del suelo.

2.3.- Marco urbanístico de referencia (Determinación del Planeamiento).

2.3.1.- Planeamiento Vigente.

2.3.2.- Clasificación del Suelo.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- Descripción y justificación de la solución adoptada.

3.2.- Determinaciones.

3.3.- Sistema de actuación.

3.4.- Cuadro de datos Estudio detalle Aprobado 2004.

3.5.- Cuadro de datos Reformado Estudio detalle 2019.

3.6.- Comunicación Consejería Medio Ambiente.

-PLANOS:

1.- PLANOS DE INFORMACIÓN

I-1. Situación y Planeamiento Vigente.

I-2. Ordenación Estudio Detalle vigente.

I-3. Estado actual. Topográfico y delimitación D.P.H.

2.- PLANOS DE PROYECTO.

P-1. Ordenación Modificada.

P-2. Alineaciones y parcelas edificables resultantes.

P-3. Red Viaria. Perfiles.

MEMORIA

1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.- Datos identificativos del ámbito de actuación.

1.1.1.- Situación y ámbito.

La parcela objeto de este modificado de Estudio de Detalle es la Unidad de Ejecución C-8 "Finca Ana María II".

Tiene forma de polígono irregular y sus linderos son los siguientes:

Al Norte con: la zona C-6 de la urbanización Calypso.

Al Sur con: urbanización Riviera del Sol y el campo de Golf.

Al Este con: urbanización Riviera del Sol

Al Oeste con: la zona C-8 de la urbanización Calypso.

La superficie total de esta Unidad de Ejecución es de 42.963 m².

1.2.- Antecedentes y Objeto.

La Unidad de ejecución C-8, cuenta con un Estudio de Detalle con aprobación definitiva con fecha 26 de Marzo de 2004.

Se redacta el presente Reformado de Estudio de Detalle con el objeto de adecuar las determinaciones del Estudio de Detalle vigente, para ajustarla a la delimitación establecida por el deslinde del Dominio Público Hidráulico.

De tal forma que se delimite la zona Dominio Público Hidráulico y se desafecte cualquier elemento del sector ocupado por dicha superficie, reajustando el trazado viario de la ordenación detallada, acorde con la realidad actual (según art. 15 de la L.O.U.A.) y manteniendo la superficie de los suelos de cesión previstos en el instrumento de planeamiento que ordenó los terrenos. Así mismo, se reajusta el número de viviendas, inferior a la densidad máxima resultante de la nueva superficie del ámbito, con respecto al Estudio de Detalle anterior.

1.3.- Datos identificativos del Promotor.

Se redacta el presente documento según iniciativa de la empresa Construcciones Vega-ermita S.L., propietaria única de los terrenos, con [REDACTED] y con domicilio en [REDACTED] y que en adelante estará representada por D^a. Sonia Vega Moreno, con [REDACTED] y D. Jose Carlos Vega Moreno, con [REDACTED]

2.- MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- Usos, Edificaciones e Infraestructura Existente.

La Unidad de Ejecución objeto del presente proyecto presenta los siguientes usos:

Residencial - En tipología ADS-3 y AIS-3.

Zonas Verdes – De cesión obligatoria (13.360m² según P.G.O.U)

Sistemas Locales – De conexión del nuevo viario con el viario existente SLC-10 (Actualmente en trámite para modificación de elementos que modificará su trazado debido a la realidad ejecutada).

Las infraestructuras existentes en la zona son las siguientes:

2.1.1.- Viario

Con el fin de localizar las dotaciones, es necesario reajustar el trazado de la red viaria para eliminar la afección del D.P.H y su servidumbre, amparados por el art. 15 de la L.O.U.A.

2.1.2.- Abastecimiento de Agua, Red Saneamiento, Red Eléctrica y Telefonía.

Habrán de ejecutarse las correspondientes redes según las directrices de la empresa suministradora y quedarán perfectamente detalladas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.



2.2.- Estructura de la propiedad del suelo:

La propiedad total y exclusiva del suelo objeto de la presente Unidad de Ejecución C-8, es la empresa Construcciones Vega-ermita S.L. y al no haber inquilinos ni moradores en este suelo, no existe persona física ni jurídica alguna a quien pueda afectar este Estudio de detalle.

2.3.- Marco Urbanístico de Referencia; Determinaciones del Planeamiento Superior:

2.3.1.- Planeamiento Vigente

En el presente Estudio de Detalle se ha cumplido estrictamente la reglamentación urbanística vigente, que enmarca las limitaciones y posibilidades de este documento:

- Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus posteriores modificaciones
- Con carácter supletorio el Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.
- Texto refundido P.G.O.U de Mijas 2013.

2.3.2.- Clasificación del Suelo.

De acuerdo con el citado P.G.O.U de Mijas, la calificación del suelo objeto es Suelo Urbano no consolidado, a desarrollar mediante Estudio de Detalle.

El cuadro de datos de la U.E C-8 se detalla en el apartado 3.4 y 3.5 (Cuadros de la ordenación) de la presente memoria.

3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- Descripción y Justificación de la Solución Proyectada.

En la redacción del presente Estudio de Detalle se han tenido en cuenta los parámetros indicados en el Texto Refundido de 2013, así como las directrices de los servicios técnicos Municipales.

El objetivo del presente Estudio de Detalle es reajustar, una vez descontada la superficie de D.P.H, las determinaciones aprobadas en el Estudio de detalle, dando como resultado lo siguiente:

- Reajuste del trazado del vial A, para eliminar posible afección del D.P.H. o su servidumbre (amparado en el artículo 15 L.O.U.A).
- Reajuste de la localización de la zona verde establecida en el P.G.O.U fijada en 13.360m².
- Como consecuencia de lo anterior, se reajusta la superficie de las parcelas edificables, así como las alineaciones y la ordenación volumétrica, debido a la edificabilidad resultante de la nueva superficie del ámbito, una vez descontada la superficie del Dominio Público Hidráulico.

3.1.1.- Justificación de que no se reducen superficies de espacios libres, ni viales.

Se mantiene lo establecido en el P.G.O.U para el vial principal (ampliación y prolongación de Calle Olivo (SLC-10)).

Se elimina la previsión del trazado viario interior privado, denominado como Calle B y se reajusta levemente el trazado del vial A, para que no invada zona de servidumbre de D.P.H. Dicha modificación está amparada en el art.15 de la L.O.U.A.

La zona verde se relocaliza en el ámbito, dando lugar a la reducción de las parcelas edificables, manteniendo la superficie mínima establecida en el P.G.O.U.

Se muestra en el nuevo Cuadro de ordenación que las superficies han sido adaptadas a la reducción de superficie provocada por el Dominio Público Hidráulico, según las normas de planeamiento.



16 OCT 2019

Departamento de Urbanismo
Edo. Guadalajara, Jalisco

3.1.2.- Justificación de que no se aumentan volumen, ocupación, altura y densidad, ni se altera lo permitido por el planeamiento, en el caso de E.D. para ordenación de volúmenes.

De acuerdo con las determinaciones del P.G.O.U., se conservan las tipologías definidas en el E.D aprobado con fecha 26 de Marzo de 2004.

Se reajusta la previsión total de viviendas a 60 unidades, no superando los límites máximos permitidos en la revisión del P.G.O.U., en base a la nueva superficie resultante.

La dotación de plazas de aparcamiento se resuelve en los propios sótanos de cada bloque, siendo el número de plazas igual o superior al número de viviendas y resolviéndose con un solo vado a la vía pública por cada bloque.

3.2.- Determinaciones.

Según el Texto Refundido del P.G.O.U de 2013, en las ordenanzas Reguladoras de la Edificación, capítulo 6º, Ordenanzas Particulares de la Zona de Vivienda Adosada ADS, así como en el capítulo 5º, Ordenanzas Particulares de Vivienda Unifamiliar Aislada AIS, se establecen las limitaciones urbanísticas de los tipologías del sector (ADS-3 y AIS-3), manteniéndose lo expuesto y aprobado por el Estudio de Detalle de 2004.

3.3.- Sistema de Actuación.

A mero efecto informativo respecto al Estudio de Detalle Aprobado, se cuantifican los reajustes debido a la superficie de Dominio Público Hidráulico (D.P.H) descontado del ámbito:

Superficie total Parcela: 42.963m²

Superficie D.P.H: 4.033,04 m²

Superficie ámbito ajustado: $42.963 \text{ m}^2 - 4.033,04 \text{ m}^2 = 38.929,96 \text{ m}^2$
--

El correspondiente Defecto de Aprovechamiento que se desprenderá de los ajustes realizados por el presente documento, será compensado mediante los procedimientos oportunos, no teniendo alcance este Estudio de detalle.

Determinaciones que serán desarrolladas con motivo del preceptivo instrumento de gestión.

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:
16 OCT. 2019
P.D. Decreto nº 2017001412
Departamento de Urbanismo
Edo. Guadalajara, Jalisco, México

3.4.- Cuadro de datos de Estudio de Detalle Vigente 2004.

UNIDAD	U.E – C-8
DENOMINACIÓN	Finca Urbana Ana María II
CLASIFICACIÓN	Suelo Urbano
AREA DE REPARTO	1
TIPO U.E-1:	
Superficie (m ²)	42.963 m ²
Edificación General (m ² t/m ² s)	0,20 m ² t/m ² s
Tipología	AIS-3 Y ADS-3
Cesión de Suelo (m²s):	
Cesión Zona Verde	13.360 m ²
Cesión Viario	(S/Plano) 3.288,00 m ²
Edificabilidad y Superficies de Parcelas:	
Edificabilidad materializable	8.592,60 m ²
Superficie m ² parcela Fase 1	10.798,00m ²
Superficie m ² parcela Fase 2	15.517,00 m ²
Total	85 viviendas y 8.592,60m ² t

Fase 1: 4.545m2 de techo

Fase 2: 4.040m2 de techo

APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:



16 OCT. 2019

[Handwritten signature]

P.D. Decreto nº 2017001412
Departamento de Urbanismo
Edo. Guadalajara, Jalisco, México

3.5.- Cuadro de datos de **Reformado Estudio de Detalle 2019.**

UNIDAD	U.E – C-8
DENOMINACIÓN	Finca Urbana Ana María II
CLASIFICACIÓN	Suelo Urbano
AREA DE REPARTO	1
<u>TIPO U.E-1:</u>	
Superficie (m ²)	38.929,96 m ²
Edificación General (m ² t/m ² s)	0,20 m ² t/m ² s
Tipología	AIS-3 Y ADS-3
<u>Cesión de Suelo (m²s):</u>	
Cesión Zona Verde	13.360 m ²
Cesión Viario	(S/Plano) 3.397,06 m ²
<u>Edificabilidad y Superficies de Parcelas:</u>	
Edificabilidad materializable	7.785,85 m ²
Superficie m ² parcela Fase 1	9.937,65 m ²
Superficie m ² parcela Fase 2	6.605,28 m ²
Superficie m ² parcela Fase 2.1	1.522,19 m ²
Total	60 viviendas y 7.785,85 m²t
Fase 1: 3.660,85 m2 de techo y 34 viviendas	
Fase 2.1: 3.825,00m2 de techo y 24 viviendas	
Fase 2.1: 300 m ² de techo y 2 viviendas	

Y para que conste y surta los efectos oportunos firmo este documento en Mijas, a 14 de Agosto de 2019.

[Handwritten signature of D. Jose Carlos Vega Moreno]

D. Jose Carlos Vega Moreno
Arquitecto

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009

Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).



16 OCT 2019

[Firma]

F.D. Decreto 17/2017
Departamento de Urbanismo
Edo. Guadalajara Jalisco Centro

DATOS GENERALES

DOCUMENTACIÓN

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD EJECUCIÓN C-8 "FINCA ANA MARIA II"

ACTUACIÓN

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE

ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES

VIVIENDA

DOTACIONES

NÚMERO

Aforo (número de personas)

Número de asientos

Superficie

42.963M2 TOTAL SECTOR

Accesos

Ascensores

Rampas

Alojamientos

Núcleos de aseos

Aseos aislados

Núcleos de duchas

Duchas aisladas

Núcleos de vestuarios

Vestuarios aislados

Probadores

Plazas de aparcamientos

Plantas

PB+1

Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)

LOCALIZACIÓN

CALLE OLIVO S/N

TITULARIDAD

PRIVADA

PERSONA/S PROMOTORA/S

CONSTRUCCIONES VEGA ERMITA S.L.

PROYECTISTA/S

D. JOSE CARLOS VEGA MORENO



16 OCT. 2019

[Handwritten signature]

P.D. Decreto n° 2617651-12
Departamento de Urbanismo
Edo. Guadalajara Jalisco Centro

FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS QUE SE ACOMPAÑAN

- ☒ FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
 - ☐ FICHA II. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES
 - ☐ FICHA III. EDIFICACIONES DE VIVIENDAS
 - ☐ FICHA IV. VIVIENDAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA
-
- ☐ TABLA 1. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ALOJAMIENTO
 - ☐ TABLA 2. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO COMERCIAL
 - ☐ TABLA 3. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO SANITARIO
 - ☐ TABLA 4. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE SERVICIOS SOCIALES
 - ☐ TABLA 5. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES CULTURALES Y SOCIALES
 - ☐ TABLA 6. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE RESTAURACIÓN
 - ☐ TABLA 7. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO ADMINISTRATIVO
 - ☐ TABLA 8. CENTROS DE ENSEÑANZA
 - ☐ TABLA 9. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE TRANSPORTES
 - ☐ TABLA 10. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ESPECTÁCULOS
 - ☐ TABLA 11. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE USO RELIGIOSO
 - ☐ TABLA 12. EDIFICIOS, ESTABLECIMIENTOS O INSTALACIONES DE ACTIVIDADES RECREATIVAS
 - ☐ TABLA 13. GARAJES Y APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES

En FUENGIROLA a 20 de AGOSTO de 2019

Fdo.:D. JOSE CARLOS VEGA MORENO



16 OCT. 2019

P.D. Decreto nº 2017000412
Departamento de Urbanismo
Edo. Guadalajara, Jalisco, México

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material:

Color:

Resbaladicidad: 3

Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladicidad: 3

Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladicidad: 3

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material:

Color:

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).



16 OCT. 2019

 P.D. Decreto n° 201700142
 Departamento de Urbanismo

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO					
ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)					
Ancho mínimo		≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m		2,00m
Pendiente longitudinal		≤ 6,00 %	--		6%
Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		1%
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		>2,20m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).		--	≤ 0,12 m		<0,12m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	--		0,01m
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	--		
Iluminación homogénea		≥ 20 luxes	--		>20 luxes
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.					
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)					
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		
	<input checked="" type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %		<6%
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		<2%
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		>1,80m
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado		=longitud vado
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm		
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)					
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		<8%
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %		<6%
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		<2%
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)					
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		>Vado de peatones
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--		
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--	0,80
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--	Hasta línea fach.
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--	0,60
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--	= zona peatonal
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)					
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m		
Espacio libre		--	--		
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--	
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--	

PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)

En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores

Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal		
	Longitud	--	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		

(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.		
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--		

PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)

En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.

Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux		
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= Itin. peatonal		
	Longitud	--	= 0,60 m		

ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)

Directriz	<input type="checkbox"/> Trazado recto				
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m		
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10		
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m		
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--		
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--		
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--		
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera		
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m		
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m		
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera		
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m		
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		

(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m



CON FECHA:

16 OCT. 2019

P.D. Decreto 10 201700142
Departamento de Urbanismo y Planeación
Edo. Guadalupe, 16 de Octubre de 2019

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques		≥ 0,30 m	--		

En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.

ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)

Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--		
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--		
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--		
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--		
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--		
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	--		
		<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	--		
		<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	--		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		

RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)

Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.

Radio en el caso de rampas de generatriz curva		--	R ≥ 50 m		
Anchura libre		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		>1,50m
Longitud de tramos sin descansillos (1)		≤ 10,00 m	≤ 9,00 m		<2m
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	8%
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	

(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC.293/2009 (RGTO) en proyección horizontal

Pendiente transversal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		
Ancho de mesetas		Ancho de rampa	Ancho de rampa		Ancho de rampa
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input checked="" type="checkbox"/> Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	>1,50
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta	
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	
			≥ 1,10 m	≥ 1,10 m	

(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno	Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m		
Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m		
Prolongación de pasamanos en cada tramo		≥ 0,30 m	≥ 0,30 m		

En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.



16 OCT. 2019

P.D. Decreto nº 2017001412
 Departamento de Urbanismo
 Fdo. Guadalupe M. Gómez García

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		
	Altura	--	≥ 0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		1 cada 40 o fracción
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		>5,00x2,20m+ZT(1)
	(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas				

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras		90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.		90% Proctor modif.
Altura libre de obstáculos		--	≥ 2,20 m		>2,20m
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal		--	De 0,90 a 1,20 m		



CON FECHA:

16 OCT. 2019

P.D. Decreto n° 201705142
Departamento de Urbanismo
Edo. Guadalajara

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	< 50,00 m
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	si
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	0,90 x 1,20 m
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas	Enrasadas
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--	
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--	
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--	

SECTORES DE JUEGOS

Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:

Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--		
	Altura		≤ 0,85 m	--		
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--		
		Ancho	≥ 0,80 m	--		
		Fondo	≥ 0,50 m	--		
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)			Ø ≥ 1,50 m	--		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL					
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m	
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		> 2,20 m
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	--		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m		
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--		> 0,40 m
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m	
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m	
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--	
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--	



16 OCT. 2019

P.D. Decreto n° 2017051412
Departamento de Urbanismo
Edo. Guadalajara, Jalisco, México

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--			
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20 \text{ m}$			
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--			
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30°	--			
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	$\leq 0,80 \text{ m}$			
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m			
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m			
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--			
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--			
	Anchura franja pavimento circundante		--	$\geq 0,50 \text{ m}$			
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--			
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$	--			
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80 \text{ m}$	--			
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20 \text{ m}$	--			
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85 \text{ m}$	--			
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80 \text{ m}$	--		
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--		
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--		
	Longitud		$\geq 0,70 \text{ m}$	--			
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95 \text{ m}$	--			
<input type="checkbox"/> Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--			
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80 \text{ m}$	--			
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción			
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m			
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m			
	Altura Respaldo		$\geq 0,40 \text{ m}$	De 0,40 m a 0,50 m			
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m			
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	$\leq 105^\circ$			
	Dimensión soporte región lumbar		--	$\geq 15 \text{ cm.}$			
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50 \text{ m}$ a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20 \text{ m}$			
	Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60 \text{ m}$	--			
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	$\geq 1,20 \text{ m}$			
	Diámetro		$\geq 0,10 \text{ m}$	--			
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70 \text{ m}$			
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m			
	Altura libre bajo la marquesina		--	$\geq 2,20 \text{ m}$			
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.						
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	--			
		Altura parte inferior boca	$\leq 1,40 \text{ m}$	--			
	No enterrados	Altura de elementos manipulables	$\leq 0,90 \text{ m}$	--			



16 OCT. 2019

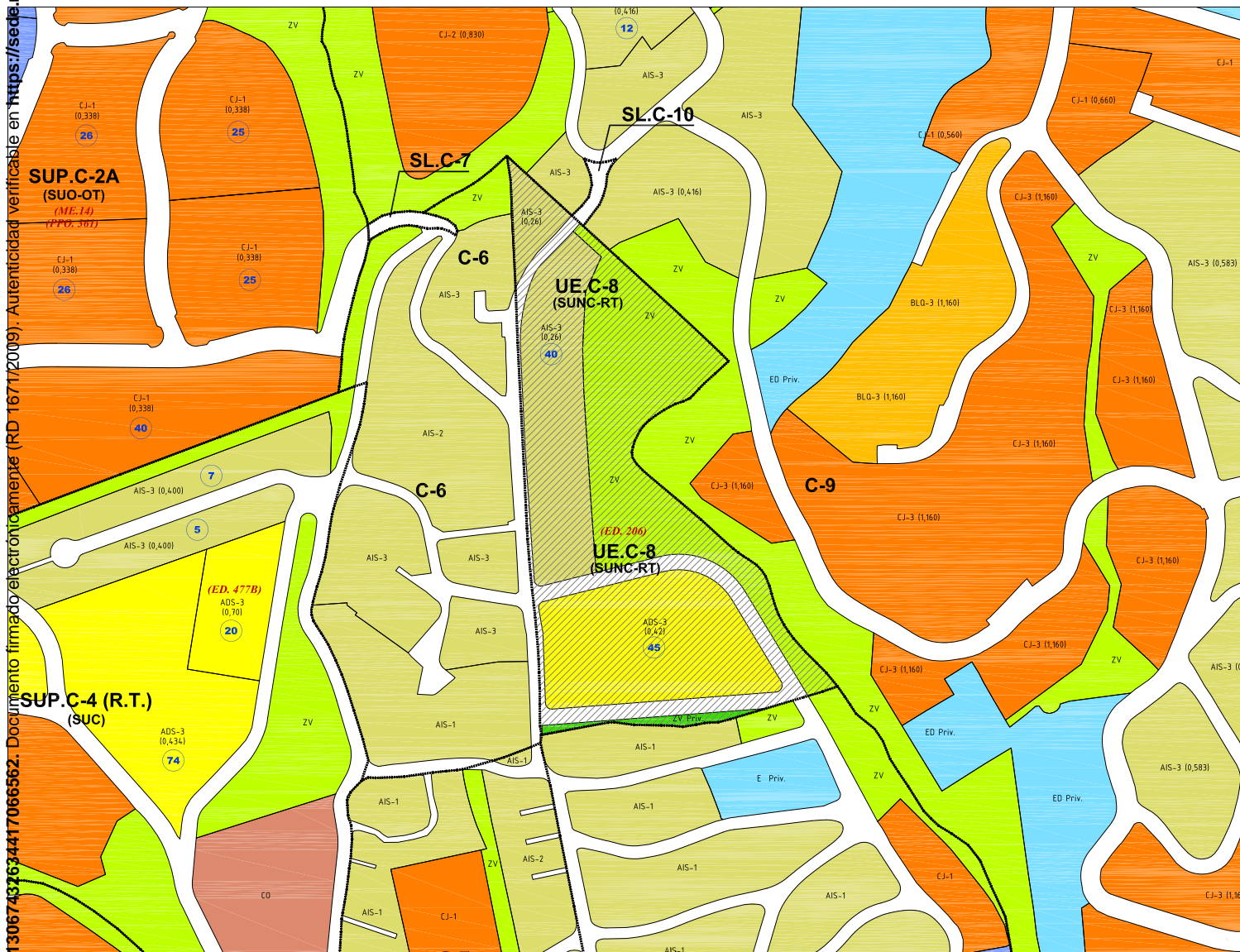
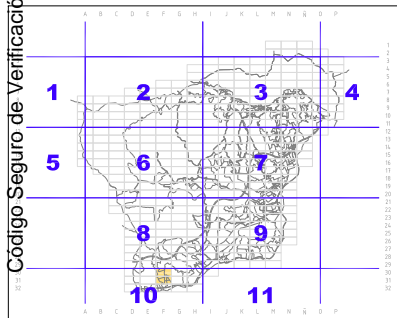
[Handwritten signature]

F.D. Decreto nº 2017001/12
Departamento de Urbanismo
Edo. Guadalajara, Jalisco, México

OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

- ☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.
- ☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento las disposiciones.
- ☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.
- ☐ En cualquier caso, aún cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para lo cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.
- No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.



Vista Aérea U.E C-8. Sin Escala.

APROBADO FORMALMENTE
CON FECHA:
16 OCT. 2019
P.B. Decreta nº 2017004-002
Departamento de Urbanismo
Fdo. Gerente: *[Firma]*








CLASIFICACIÓN, CATEGORÍA Y TIPO	CALIFICACIÓN DEL SUELO	REFERENCIAS A EXPEDIENTES:	LEYENDA
SUCSUELO URBANO CONSOLIDADO	VIVIENDA POPULAR.....POP	(ME).....MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS	PROTECCIONES:
SUNCSUELO URBANO NO CONSOLIDADO	UNFAMILIAR AISLADA.....AIS	(ME-AP).....MODIF. DE ELEMENTOS POSTERIOR A LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOU	VÍAS PEDIANES PISO-99 (Sin Enriquer).....
(SUNC-AA).....Actuación Aislada (Art. 55.2 LOU)	UNFAMILIAR ASOLADA.....AOS	(PPOL).....PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	VÍAS PEDIANES DESIÑADA.....
(SUNC-AT).....Regimen Transitorio	CIUDAD JARDIN.....CJ	(PE).....PLAN ESPECIAL	D.P.R. DESIÑADO.....
(SUNC-AR).....Area de Reforma	BLOQUE.....BLQ	(EPL).....EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN	DOMINIO PÚBLICO RECONOCIDO EN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....
(SUNC-OP).....Con Ordenación Planimetrizada	HOTEL.....HOT	(ED).....ESTUDIO DE DETALLE	L.I.C. - LÍMITE DE EDIFICACIÓN.....
(SUNC-OD).....Con Ordenación Diferida	INDUSTRIAL.....IND	★.....ORDENACIÓN ESPECIAL EN P.E. O PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO	ÁMBITOS O ELEMENTOS PROTEGIDOS PLANO DE AD.....
SUSSUELO URBANIZABLE ORDENADO	COMERCIAL.....CO	★.....NÚMERO DE VIVIENDAS HABIT	
(SUS-DE).....En Especie	HOTELERA.....H		
(SUS-OT).....Transitorio	EQUIPAMIENTO PRIVADO.....E Priv.		
SUSSUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	ESPACIOS LIBRES.....ZV		
(SUS).....Sectorizado	ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.....E Lib. Priv.		
(SUS-SD).....Sectorizado en Desarrollo	EQUIPAMIENTO ESCOLAR.....E		
SUNSSUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.....D		
SNUSUELO NO URBANIZABLE	EQUIPAMIENTO SOLIDARIO.....S		
(SNU).....Suelo No Urbanizable Natural	SISTEMAS TÉCNICOS.....ST		
(SNU-EPL).....Especial Protección por Legislación			
(SNU-EPP).....Especial Protección por Planificación			
(SNU-HR).....Habitat Rural Diseñado			
SG - SLSISTEMAS GENERALES O LOCALES			
(SG-SU).....Adscrito al Suelo Urbano			
(SG-SUS).....Adscrito al Suelo Urbanizable Sectorizado			
(SG-SUN).....Adscrito al Suelo Urbanizable No Sectorizado			
(SG-SNU).....Adscrito al Suelo No Urbanizable			

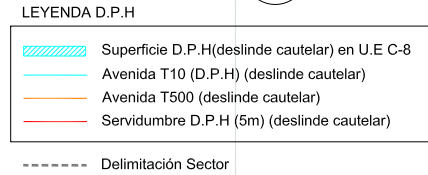


REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE U.E C-8 "FINCA ANA MARIA II"		PROYECTO: CONSTRUCCIONES VEGA-ERMITA S.L.	
PLANO	1/2000	SEALA: 1/2000	
SITUACIÓN P.G.O.U		FECHA: 03/2019	
PASEO JESÚS SANTOS REIN 15 EDP. VEGA-1 OF 2 952474766-654549047-INFO@VEGAARQUITECTOS.ES		JOSE CARLOS VEGA MORENO	

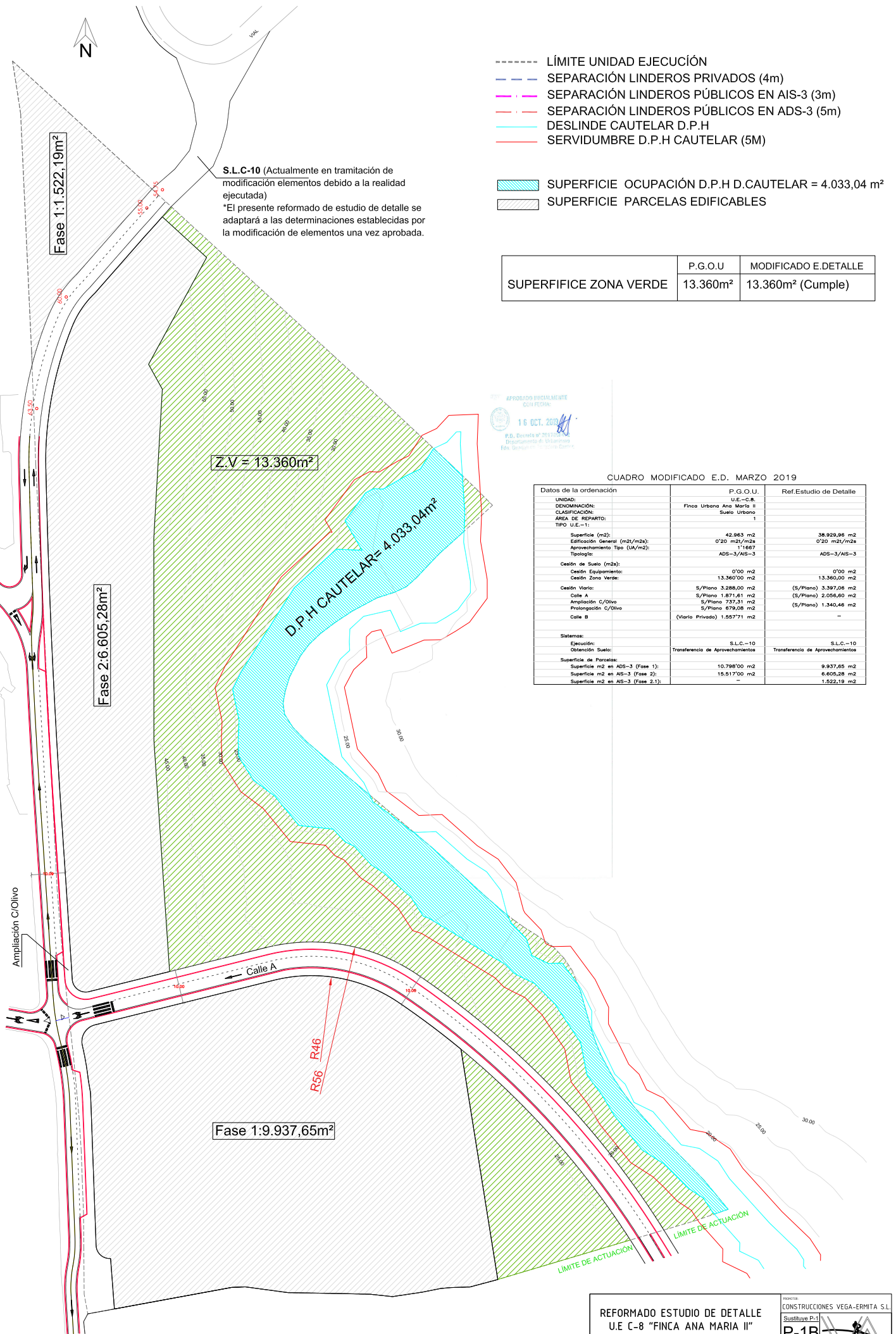


DATOS - LAS DOTACIONES DE APARCAMIENTOS SE RESUELVEN EN LOS SÓTANOS DE CADA EDIFICACIÓN CONJUNTA.			
Datos de la ordenación		Revisión del P.G.O.U.	Estudio de Detalle
UNIDAD:		U.E.-C-8.	
DENOMINACIÓN:		Fineca Urbana Ana María II	
CLASIFICACIÓN:		Suelo Urbano	
ÁREA DE REPARTO:			1
TIPO: U.E.-1:			
Superficie (m2):		42.963 m2	
Edificación General (m2/m2a):		0'20 m2/m2a	
Aproachamiento Tipo (UA/m2):		1'1667	
		ADS-3/AS-3	
Cesión de Suelo (m2a):			
Cesión Equipamiento:		0'00 m2	13'60'00 m2
Cesión Zona Verde:		13'360'00 m2	
Cesión Varios:		3'Piano m2	(5'Piano) 3.288'00 m2
Calle A		5/Piano m2	(5/Piano) 1.871'61 m2
Ampliación C/Olivo		5/Piano m2	(5/Piano) 737'31 m2
Protección C/Olivo		5/Piano m2	(5/Piano) 679'08 m2
Calle B			(Varios Privados) 1.557'71 m2
Sistemas:			
Ejecución:		S.L.C.-10	S.L.C.-10
Obtención Suelo:		Transferencia de Aproachamientos	Transferencia de Aproachamientos
Edificabilidad:			
Edificabilidad Materializable:		8.592'60 m2	8.592'60 m2
Edificabilidad Total Fase 1:			4.549'02 m2
Edificabilidad Total Fase 2:			4.043'58 m2
Cesión (10% Aproachamiento Tipo):		859'26 m2	0'00'00 m2
Exceso Patrimonializable:		-1.636'03 m2	-776'77 m2
Superficie de Parcelas:			
Superficie m2 en ADS-3 (Fase 1):		10.786'00 m2	10.786'00 m2
Superficie m2 en ADS-3 (Fase 2):		10.517'00 m2	10.517'00 m2
Nº de Vdlos. y m2 construídos por Fases			
Fase 1:			4.545 m2 45 Viviendas
Fase 2:			4.040 m2 40 Viviendas
Total:			8.585 m2 85 Viviendas

	VOLUMENES EDIFICATORIOS
	CESIÓN DE ZONA VERDE
	LÍMITE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
	SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS (4 MTS)
	SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICOS EN AIS-3 (3 MTS)
	SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICOS EN ADS-3 (5 MTS)
	SEPARACIÓN AL LINDERO DE FONDO DE PARCELA EN ADS-3 (5 MTS)



<p>SUPERFICIE OCUPADA POR EL DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO(Deslinde Cautelar) =4,033,04m²</p> <p>La superficie de Dominio Público Hidráulico (deslinde cautelar) vendrá determinada por la línea de Avenidas del periodo de 10 años (T10).</p>	
--	--



S.L.C-10 (Actualmente en tramitación de modificación elementos debido a la realidad ejecutada)
 "El presente reformado de estudio de detalle se adaptará a las determinaciones establecidas por la modificación de elementos una vez aprobada.

$$Z.V = 13.360 \text{ m}^2$$

Fase 2
Edificabilidad 3.825m²
24 viviendas

Fase 1
Edificabilidad 3.660,85m ²
34 viviendas

- | | |
|-----------|--|
| ----- | LÍMITE UNIDAD EJECUCIÓN |
| - - - - - | SEPARACIÓN LINDEROS PRIVADOS (4m) |
| ----- | SEPARACIÓN LINDEROS PÚBLICOS EN AIS-3 (3m) |
| ----- | SEPARACIÓN LINDEROS PÚBLICOS EN ADS-3 (5m) |
| ----- | DESLINDE D.P.H CAUTELAR |
| ----- | DELIMITACIÓN PARCELAS EDIFICABLES |

CUADRO E.D. MARZO 2019

Datos de la ordenación		P.G.O.U. U.E.-C-4	Ref.Estudio de Detalle
UNIDAD:		Finca Urbana Ana María II	
DENOMINACIÓN:		Suelo Urbano	
CLASIFICACIÓN:		1	
ÁREA DE REPARTO:			
TIPO U.E.-1:			
Superficie (m2):	42.963 m2	38.929,26 m2	
Edificación General (m2/m2a):	0'20 m2/m2a	0'20 m2/m2a	
Tipología:	ADS-3/AIS-3	ADS-3/AIS-3	
Cesión de Suelo (m2a):			
Cesión Equipamiento:	0'00 m2	0'00 m2	
Cesión Zona Verde:	13.360'00 m2	13.360,00 m2	
Cesión Varios:	S/Plano 3.288,00 m2	(S/Plano) 3.397,06 m2	
Calle A	S/Plano 1.871,61 m2	(S/Plano) 2.056,60 m2	
Ampliación C/Olivo	S/Plano 737,31 m2	(S/Plano) 1.340,46 m2	
Protección C/Olivo	S/Plano 679,08 m2		
Calle B	(Vlorio Privado) 1.557'71 m2	-	
Sistemas:			
Ejecución:	S.L.C.-10	S.L.C.-10	
Obtención Suelo:	Transferencia de Aproximamientos	Transferencia de Aproximamientos	
Superficie de Parcelas:			
Superficie m2 en ADS-3 (Fase 1):	10.798'00 m2	9.937,85 m2	
Superficie m2 en AIS-3 (Fase 2):	15.517'00 m2	6.605,28 m2	
Superficie m2 en AIS-3 (Fase 2.1):	-	1.522,19 m2	
Edificabilidad:			
Edificabilidad Materializable:	8.592'60 m2	7.785,85 m2	
Edificabilidad Total Fase 1:		3.660,85 m2	
Edificabilidad Total Fase 2:		3.825,00 m2	
Edificabilidad Total Fase 2.1:		300,00 m2	
Nº de Votos. y m2 construidos			
Fase 1:		3.660,85 m2	34 Viviendas
Fase 2:		3.825,00 m2	24 Viviendas
Fase 2.1:		300,00 m2	2 Viviendas

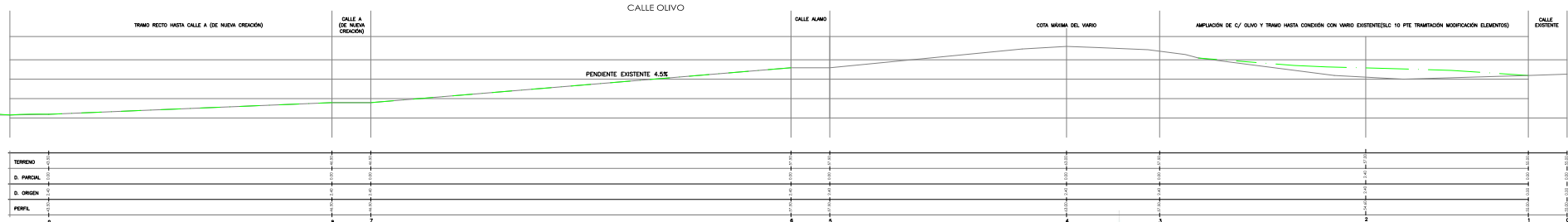
APROBADO FORMALMENTE
CON FECHA:
16 OCT. 2019
P.D. Decreto n° 2017024-02
Departamento de Urbanismo
Edo. Guayana - Venezuela Com.

Diagrama de un terreno con límites de actuación y una zona sombreada.

REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE
U.E C-8 "FINCA ANA MARIA II"

PLANO:
PARCELAS RESULTANTES ALINEACIONES

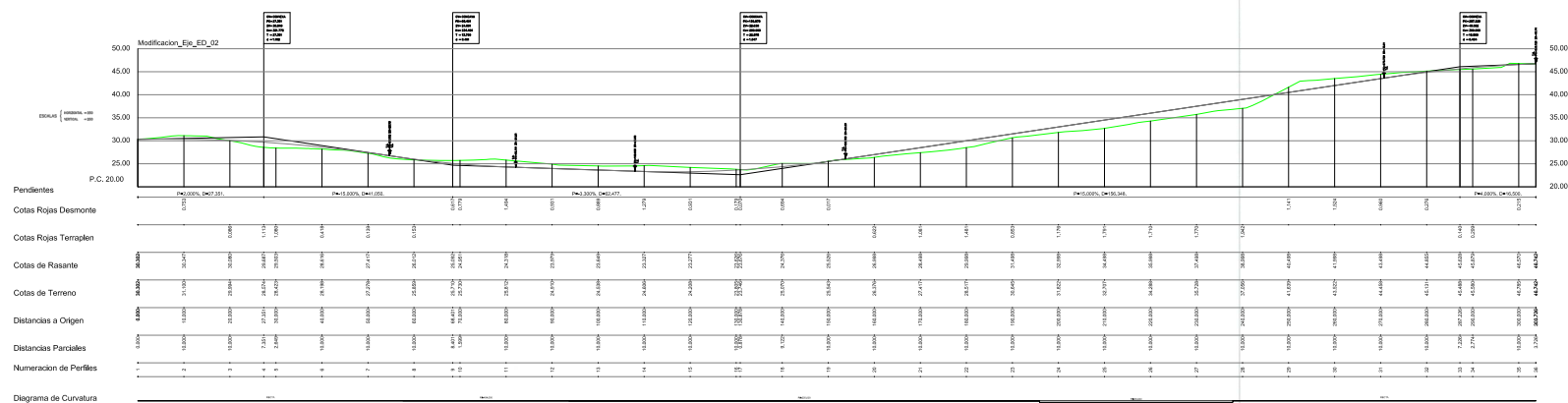
CALLE OLIVO_TRAZADO ORIGINAL



APROBADO INICIALMENTE
CON FECHA:
16 OCT. 2019

P.D. Decreto n° 2017004-2
Departamento de Urbanismo
Fdo. Guadalupe de Toluca Centro

CALLE A_TRAZADO REFORMADO



REFORMADO ESTUDIO DE DETALLE
U.E C-8 "FINCA ANA MARIA II"

PLANO:
VIARIO PERFILES LONGITUDINALES

PASEO JESÚS SANTOS REIN 15 EDF. VEGA-1 OF.2 952474766-654549047-INFO@VEGAARQUITECTOS.ES

PROMOTOR:
CONSTRUCCIONES VEGA-ERMITA S.L.

P-3.2
Sustituye P-3

ESCALA:	s/e
---------	-----

07/2019

