

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ~~por el Pleno~~ *por el Pleno* de fecha *30 de Noviembre de 2002*
En Firgas, a *28* de *Septiembre* de *2003*

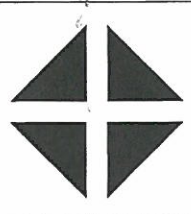
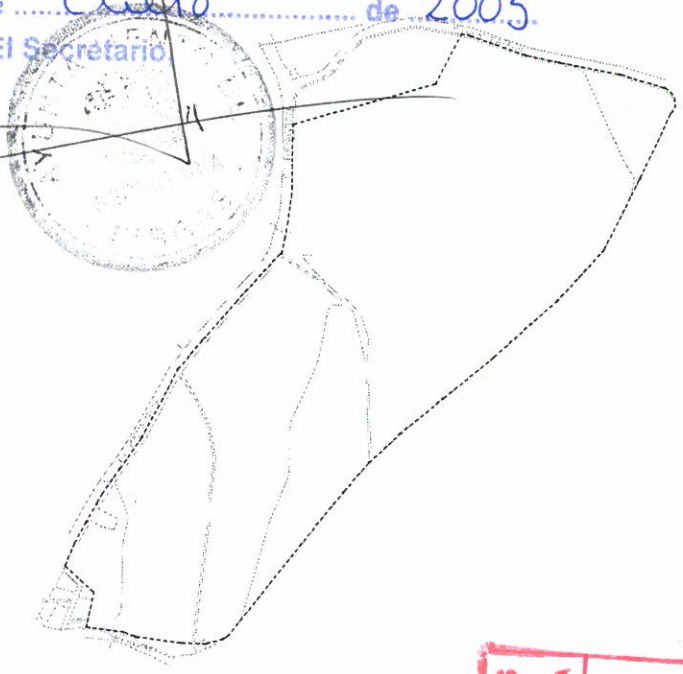


PLAN PARCIAL

CONSTRUCCIONES JUSAN CANARIAS, S.A.
SECTOR 2
CAMBALUD CENTRO
(T.M. FIRGAS)

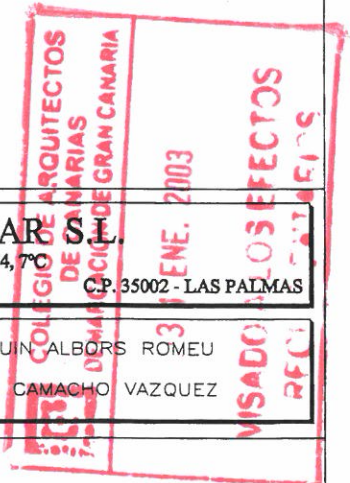
Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado *definitivamente* por el *Pleno Corporativo* de fecha *11 de Agosto de 2004*
En Firgas, a *3* de *Enero* de *2005*


El Secretario



ESTUDIO RAXAR S.L.
AVDA. RAFAEL CABRERA, 14, 7º
TLF: 928 363492 - FAX: 928 382259
CP. 35002 - LAS PALMAS

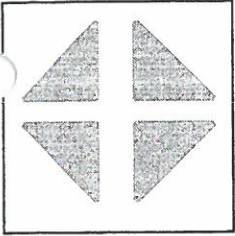
ARQUITECTO: JOAQUIN ALBORS ROMEU
COLABORADOR: JUAN CAMACHO VAZQUEZ



 COLEGIO DE ARQUITECTOS
DE CANARIAS
DEMARCACION DE GRAN CANARIA

31 ENE. 2003

VISTO A LOS EFECTOS
REGISTRADOS



ESTUDIO RAXAR S.L.

Reg. Colegial nº 10271

Avda. Rafael Cabrera, 14 - 7.º C Tlfno.(928) 36 34 92 35002 Las Palmas
CIF B35524081 Fax (928) 38 22 59

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Corporativo
de fecha 21 de Octubre 2002 Agosto de 2004
En Firgas, a 3 de Enero de 2005

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno
de fecha 30 de Diciembre de 2002
En Firgas, a 28 de Enero de 2003

**PLAN PARCIAL
SECTOR 2
T.M. FIRGAS**

El Secretario,

Antecedentes.-

Se presenta adjunta planos modificados y anexo al Plan Parcial, Reparcelación y Proyecto de Urbanización según las reuniones con los técnicos municipales.

La escala con que se delimitó en su día el SAU 2 hace necesaria la adecuación de los límites a la realidad del terreno y principalmente a los elementos físicos delimitadores preexistentes, como son muros de piedra y laderas o cambios bruscos de nivel del terreno .

En el SAU 2, la superficie delimitada coincide prácticamente con una zona de terreno que está totalmente amurallada, con muros de piedra mampuesta de grandes dimensiones; y practicamente esta zona de terreno tambien está perimetrada por pasajes o pasos peatonales, excepto por el lado sur-este, que despues del muro de piedra hay un fuerte desnivel del terreno, que se desarrolla en ladera, siendo este tipo de terreno considerado especialmente protegido según los actuales criterios de desarrollo insular; por lo que se ajusta este lindero al muro de piedra preexistente; que constituye un fuerte elemento delimitador y configurador del SAU 2; así como lo es la construcción preexistente en la esquina sur-oeste que se mantiene fuera del SAU 2 lindando con el mismo

El terreno delimitado sobre el que se asienta el S.A.U. 2 está también afectado por una zona verde, en su esquina nor-oeste, y que delimita el sector en esa zona.

Se llevan a cabo retranqueos para la ampliación de la calle lindante por el oeste y tambien para la ampliación del pasaje lindante por el este, y un tercero en la zona sur.

El S.A.U. 2 afecta a dos propiedades existentes dentro del amurallado, una la casa en planta baja derecha, mirando desde la fachada, que constituye una propiedad, y la segunda propiedad constituida por el resto de terreno, y la construcción en ruinas colindante a la anterior, o vivienda en planta baja izquierda formando un unico edificio.

Se propone mantener la totalmente la construcción existente, como edificio de interes arquitectonico; con el terreno inmediato, que se concreta en una manzana dentro del Sector.

Se considerara en el desarrollo del SAU 2, ademas de la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento de cada uno de los usos, equipamiento y zonas libres preceptivas, la asignación definitiva en su momento de suelo para la construcción de Viviendas de Protección Oficial, que inicialmente se considera asignado a las parcelas cedidas al Ayuntamiento.

Aunque existen dos propiedades afectadas el sistema adoptado es por propietario unico mediante concierto para llevar a cabo la gestión del SAU 2 según el sistema de actuacion privado.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ~~por el Pleno~~ *por el Pleno* de fecha *30 de Diciembre de 2.002*
En Firgas, a *28* de *Enero* de *2.003*



Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado *definitivamente* por el *Pleno Corporativo* de fecha *11 de Agosto de 2004*
En Firgas, a *3* de *enero* de *2005*



Plan Parcial

Sector 2 / Cambalud (T.M. Firgas)

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido
aprobado ~~por el~~ *por el* ~~Pleno~~ *Pleno*
de fecha *30* de *Diciembre* de *2.002*
En Firgas, a *28* de *Enero* de *2.003*
El Secretario,

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido
aprobado *definitivamente* ~~por el~~ *por el* ~~Pleno~~ *Pleno Corporativo*
de fecha *11* de *Agosto* de *2004*
En Firgas, a *3* de *Enero* de *2005*
El Secretario,

- Memoria justificativa.
- Planos Plan Parcial.
- Ordenanzas Reguladoras.
- Plan de Etapas.
- Estudio Económico Financiero.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Plan Parcial

Sector 2 / Cambalud (T.M. Firgas)

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ~~por el Sr. Concejal~~ por el Pleno de fecha 30 de Diciembre de 2002.
En Firgas, a 28 de Enero de 2003.



Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ~~por el Sr. Concejal~~ definitivamente por el Pleno Corporativo de fecha 11 de Agosto de 2004.
En Firgas, a 3 de Enero de 2005.



Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ~~personalmente~~ *por el Pleno* de fecha *30 de Diciembre de 2002*

En Firgas, a *28* de *Enero* de *2003*

El Secretario,

Plan Parcial
Sector 2 / Cambalud (T.M. Firgas)

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado *definitivamente por el Pleno Corporativo* de fecha *11 de Agosto de 2004*

1. **MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DETERMINACIONES**

1a. **JUSTIFICACIÓN DE ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.**

Teniendo en cuenta lo expuesto en el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, artículo 35.1 el presente Plan Parcial establece la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución en el SAU 2, Cambalud Centro (Firgas) de suelo apto para urbanizar.

Atendiendo al segundo apartado del mismo artículo, en la ordenación pormenorizada se comprenden todas las determinaciones precisas para posibilitar la ejecución del planeamiento, incluyendo las referidas al destino urbanístico preciso y la edificabilidad de los terrenos y construcciones, las características de las parcelas y las alineaciones y rasantes de éstas y las reservas de dotaciones y equipamientos complementarias de las integrantes de la ordenación estructural.

En base al artículo 36.1 del mismo Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de Mayo, y tratándose de un sector de suelo apto para urbanizar con destino predominantemente residencial, se han observado las siguientes especificaciones:

A) La densidad máxima de la actuación será de 25 viv./ha., inferior a la máxima de 70 viv./ha. establecida en dicho artículo.

B) La edificabilidad bruta máxima de la actuación es 0,4 m²t/m²s, inferior al máximo establecido de 0,80 m²t/m²s.

C) Asimismo se supera la reserva mínima establecida de 40m² de suelo destinado a espacios libres públicos, dotaciones y equipamientos, por cada 100 m² de edificación, y de esa reserva, más del 50%, corresponde a espacios libres públicos, con jardines y juego de niños.

D) También se supera la previsión establecida de al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, fuera de la red viaria.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado *de manera definitiva por el Pleno Corporativo* de fecha *11 de Agosto de 2004* en Fircas, a *5* de *Julio* de *2005*.
El Secretario,

1b. **JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.**

La conveniencia y oportunidad de su formulación se justifica al estar el SAU 2 (Cambalud, Fircas) clasificado como suelo urbanizable según las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Fircas.

Se trata de una colmatación lógica del tejido urbano, al encontrarse el sector prácticamente rodeado de suelo urbano consolidado.

1c. **INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

1c1°. **CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.**

El sector denominado Cambalud Centro, por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Fircas, se localiza entre áreas de Suelo Urbano Consolidado, a excepción de la zona colindante al Sur-este, que está clasificada como Suelo Rústico de Protección Urbanística.

Desde el punto de vista de la Capacidad de Uso Agrario, presenta una calificación alta, debido a que las parcelas agrícolas se mantienen en cultivo, por tanto su urbanización supone la pérdida de suelo y paisaje agrícolas.

En cuanto al Valor Cultural, tiene una calificación de muy baja, dada la ausencia de elementos de carácter patrimonial, ni arquitectónico ni arqueológico en el lugar.

Sobre los modificadores físicos, aumenta el impacto ya que se ocupan parcelas de cultivo en explotación; mientras que desde el punto de vista de los modificadores socioeconómicos, lo atenúa ya que se consigue la cesión de suelo público por medio de convenio urbanístico a la vez que se dota a la zona de viviendas, espacios libres y dotacionales carentes en el sector.

1c2°. **USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.**

La zona tiene uso agrícola activo y está situada entre tres calles preexistentes en los perímetros Norte, Este y Sur; tanto la calle Buenavista, que recorre el perímetro Oeste del sector, como el Pasaje Fataga, en el perímetro Norte, se unen a la carretera GC-814 en puntos muy próximos a este sector. Al Sur lo limita el Pasaje de los Pérez.

En cuanto a las edificaciones, existen dos viviendas al Noroeste de la parcela, junto a la calle Buenavista, formando un único edificio.

Se mantendrá la totalidad del edificio actual, que está protegida según valores arquitectónicos.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado *de manera definitiva por el Pleno* de fecha *30 de Diciembre de 2007* en Fircas, a *28* de *enero* de *2008*.
El Secretario,

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido
aprobado *delimitivamente por el Pleno Corporativo*
de fecha *30 de Agosto de 2004*
En Firgas, a *3* de *enero* de *2005*

La propiedad total del suelo corresponde a dos propietarios:

1º.- C. Jusan Canarias, S.A.; Calle La Guaira N°1, Las Palmas de G.C.
S = 19450.01 m²

2º.- Sr. D. Hernán Antonio Hernandez Suarez; Calle Buenavista n° 1(Cambalud)
T.M. Firgas
S = 606,48 m²

1d. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

Se pretende, con el presente Plan Parcial del sector 2, Cambalud Centro, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Firgas, crear y ordenar el crecimiento del suelo urbano y dar respuesta a la demanda de viviendas en la zona.

Se busca asegurar una baja densidad de población por superficie ocupada que permitan la pervivencia de los valores ambientales de la superficie agraria. Para ello se plantea una intervención que abarque una superficie total de 20.056,49 m², en la que la edificación bruta máxima será de 0,4 m²t/m²s y la edificabilidad máxima residencial para viviendas de 8.022,60 m², una densidad máxima de 25 viv./ha, con 50 viviendas de dos plantas sobre rasante que estarán todas retranqueadas un mínimo de 3 m a la línea de parcela, todo ello conforme a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Firgas. En cuanto a las medidas de ordenación previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y el paisaje, y en atención al artículo 13 del Decreto 35/1995, por el que se aprueba el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, se ha tenido en cuenta lo siguiente:

- Se ha adaptado la red de comunicaciones del sector, y su enlace con el sistema general, a las formas del relieve y a las características geomorfológicas y geológicas del terreno.
- Se han asignado usos pormenorizados e intensidades en función de las características ambientales del territorio, resultando una propuesta de baja densidad respetuosa con el carácter agrícola de la zona.
- En la ubicación de los terrenos destinados a espacios libres y equipamientos se ha valorado su relación óptima con las redes viaria y peatonal que las hacen perfectamente accesibles e integradas en la ordenación propuesta, a la vez que se ubican en zonas resguardadas del tráfico, se ha considerado también la suave pendiente del terreno, muy adecuada para el uso de los espacios libres, tanto de jardines como de la zona de juego de niños.
- Los volúmenes de las edificaciones se han ordenado siguiendo las curvas de nivel del terreno y orientando todas las fachadas principales de manera que

- ofrezcan la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros y hacia las redes viaria y peatonal, y del conjunto hacia los panoramas exteriores.
- Se han seguido las indicaciones de las Normas Subsidiarias en cuanto al tratamiento de los bordes del sector.
 - En las ordenanzas se disponen medidas sobre las características básicas de las infraestructuras previstas por el plan, con especial referencia a la depuración, reutilización y vertido de aguas residuales.
 - Asimismo; se establecen criterios sobre el empleo de materiales y los elementos de urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano, así como sobre las coloraciones permitidas, todo ello tanto en razón a consideraciones perceptivas como a sus posibles efectos sobre la fauna, la flora y el consumo de agua y otros recursos naturales.
 - No se toman medidas de protección e integración de los elementos del patrimonio histórico, arqueológico y etnográfico, porque no se encuentran en este sector elementos de estas características.
 - Se intentan disminuir los efectos negativos permanentes sobre el medio. En particular se busca conseguir las condiciones adecuadas de habitabilidad urbana y de tranquilidad pública en materia de ruido, olores, vibraciones, emisiones luminosas y eliminación de residuos; todo ello mediante las determinaciones tomadas en las ordenanzas reguladoras, que habrán de ser tenidas en cuenta por el proyecto de urbanización.
 - Se tendrá en cuenta en el desarrollo del Plan Parcial la consignación de parcelas para uso residencial como vivienda de protección oficial. Según la normativa vigente.
 - El desarrollo de la urbanización se realizará según plataformas.
 - Se plantea una propuesta final que deriva de un proceso de estudios previos, con el objetivo de garantizar el desarrollo de los criterios y objetivos de la ordenación.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Municipal de fecha 30 de Diciembre de 2002.
 En Fargas, a 28 de Enero de 2003. 2.003

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Corporativo de fecha 11 de Agosto de 2004.
 En Fargas, a 3 de Enero de 2005.

1e. **EXÁMEN Y ANÁLISIS PONDERADO.**

El Plan Parcial propone como característico el uso residencial con el fin de resolver la demanda de viviendas en la zona, a la vez que ordena el crecimiento del suelo urbano.

Finalmente señalar que la solución propuesta constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la fácil conexión con las calles preexistentes que circundan el sector, y la carretera GC-814.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado por el Pleno de la Junta de Fieles por el Pleno de fecha 30 de Diciembre de 2002

En Firgas, a 28 de Enero de 2003

1f. ANEXO: CUADROS RESUMEN El Secretario

USOS	RESIDENCIAL	ESPC. LIBRE	EQUIPAM.	RED. PEATONAL	VIARIO	TOTAL
SUPERF. SUELO	11.379,53 m2	2.005,65 m2	1.217,14 m2	2.597,87 m2	2.856,30 m2	20.056,49 m2

SUP. TOTAL (m2)	EDIFICAB. BRUTA MAX. (m2t/m2s)	DENSID. MAX. (Viv./ha.)	NÚMERO VIVDS.	USO CARACTC.	SUP. MIN. PARCELA (m2)	RETRANQ. MIN. A (m)	Nº MAX PLANTAS SOBRE RASANTE
20.056,49	0,4	25	50	RESIDENCIAL	250 400	3/3/3 3/3	2

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido depositado en el Pleno Corporativo de fecha 11 de Agosto de Enero de 2004

En Firgas, a 3 de Enero de 2005

EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL PARA VIVIENDAS = 8.022,60 m2.

EXIGENCIAS RP	PREVISTOS / PROPUESTA
JARDÍN	2 005,65 m2
AREAS JUEGO Y RECREO NIÑOS	
PARQUES, JARDINES, ZONAS DEPORTIVAS, RECREO Y EXPANSIÓN	
CENTRO DOCENTE EGB	569,78 m2
EQPMTO. SOCIAL-COMERCIAL	100,00 m2
PLAZAS DE APARCAMIENTOS	139 uds.
EXIGNCS. LOTENC'00	PREVISTOS POR PROPUESTA
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.	3 222,78 m2
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	2 005,65 m2

PLANOS PLAN PARCIAL

Plan Parcial

Sector 2 / Cambalud (T.M. Firgas)

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Corporativo
de fecha 10 de Agosto de 2004
En Firgas, a 3 de Enero de 2005



Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Corporativo
de fecha 30 de Diciembre de 2003
En Firgas, a 28 de Enero de 2004

2. PLANOS DE INFORMACIÓN

2a. INFORMACIÓN URBANÍSTICA SOBRE SITUACIÓN Y CALIFICACIÓN DE LOS TERRENOS EN LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARUCAS

La información urbanística de carácter gráfico recoge:

- Plano de situación en relación con la estructura orgánica correspondiente de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Excmo. Ayuntamiento Fircas. Elaborado sobre topográfico.
- Plano de ordenación establecida en las mismas Normas Subsidiarias para el ámbito territorial del sector urbanístico 2, Cambalud Centro y su entorno.

2b. INFORMACIÓN SOBRE EL ESTADO DE LOS TERRENOS.

Se recoge la información sobre el estado actual de los terrenos en los siguientes planos:

Plano topográfico con curvas de nivel metro a metro, no se acompaña de los planos isométrico y clinométrico por no ser necesarios para su interpretación.

- Plano Catastral.
- Plano de edificaciones, usos, infraestructuras y vegetación existentes.
- Plano de propiedad del suelo actual Elaborado sobre topográfico.

3. PLANOS DEL PROYECTO.

Los planos de proyecto que se presentan recogen las determinaciones exigidas en los artículos 45 y 48 al 54 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio y todos los que contienen representación en planta se realizan sobre el plano topográfico, y contienen la delimitación del área de intervención. Son los siguientes:

- Plano de zonificación, con asignación de usos pormenorizados, sistema de espacios libres y zonas verdes y especificación de la situación de todas las reservas de suelo para dotaciones, en relación con las demás áreas de este Plan Parcial y en especial con la red viaria, incluida la de peatones.
- Plano de red viaria, donde quedan definidos sus perfiles longitudinales y transversales, de acuerdo con las determinaciones del artículo 52 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Fircas el día 2 de Agosto de 2004.
de fecha 2 de Agosto de 2004.
En Fircas, a 3 de Agosto de 2005.
El Secretario.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Fircas el día 2 de Agosto de 2004.
de fecha 2 de Agosto de 2004.
En Fircas, a 3 de Agosto de 2005.
El Secretario.



- Plano de Reparcelación y de distribución de suelo segun propietarios, donde queda reflejada la nueva asignación de parcelas a los propietarios y las cesiones al Excmo. Ayuntamiento de Firgas.
- Plano con esquemas de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes y alcantarillado.
- Plano con esquema de la distribución de energía eléctrica.
- Plano con esquema de alumbrado público.
- Plano Recogida de Pluviales.
- No es necesario presentar plano de delimitación de polígonos de actuación al no haberlos.
- Plano con plan de etapas. En este caso, las obras de urbanización y edificación se realizarán en una única etapa conjunta.
- Plano de Conexión con la Carretera GC-814.
- Plano de riego e hidrantes contraincendios.
- Plano estudio de circulación del tráfico rodado y aparcamientos.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado digitalmente por el Pleno Corporativo de fecha 11 de Agosto de 2004 en Firgas, a 3 de Enero de 2005 de 2005



Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado digitalmente por el Pleno Corporativo de fecha 11 de Agosto de 2004 en Firgas, a 3 de Enero de 2005 de 2005

ORDENANZAS REGULADORAS

Plan Parcial

Sector 2 / Cambalud (T.M. Firgas)

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado *definitivamente por el Pleno Corporativo* de fecha *21 de Agosto de 2004*
En Firgas, a *3* de *Agosto* de *2005*.

El Secretario,

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado *por el Pleno Corporativo* de fecha *30 de Agosto de 2005*
En Firgas, a *28* de *Agosto* de *2005*.

El Secretario,



4. ORDENANZAS REGULADORAS.

Las presentes Ordenanzas reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada en el ámbito del Plan Parcial del Sector 2, Cambalud Centro. Para aquellos aspectos que no queden definidos en las presentes Ordenanzas, la Normativa de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Firgas tendrán el carácter de complementario, por lo que sería de aplicación.

Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas. Número 150, viernes 14 de diciembre de 2001

14069

SAU NUMERO 2

SUELO APTO PARA URBANIZAR

Nombre: Cambalud Centro

Superficie total delimitada: 22.006 m²

Sistema de actuación: Privado

Densidad máxima: 25 viv/ha

Edificabilidad total: 8.802,4 m²C

Uso característico: Residencial (unifamiliar aislada o pareada)

NORMATIVA URBANISTICA BASICA

Parcela mínima: BD250-250 m² BD400-400 m²

Coefficiente. Edificabilidad neta: B250-0.7 m²/m² B400-0.7 m²/m²

Ocupación: BD250-35% BD400-35 %

Ordenanza aplicación: BD250 (baja densidad) y BD400

Tipología edificatoria:

BD400: vivienda unifamiliar aislada o pareada.

BD250: vivienda unifamiliar aislada

Cesiones obligatorias y gratuitas = Según artículo 36 LOTC y artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Cesión parcelas urbanizadas donde localizar el 10% del aprovechamiento según artículo 71 de la L.O.T.C.

El SAU "Cambalud Centro" asignará un máximo del 55% de las parcelas residenciales a la ordenanza BD400

Los retranqueos quedan establecidos en el cuadro resumen de determinaciones de los sectores SAU. Punto 6.1.6

MEDIDAS CORRECTORAS

La urbanización de este suelo implica la pérdida de superficie agraria útil, suelo y paisaje agrícolas. Estos efectos negativos pueden quedar parcialmente atenuados por medio del traslado y reutilización de los suelos (en general, suelos de préstamos incorporados a esta parcela con el fin de poner en cultivo la finca).

Más difícil resulta la corrección respecto de la pérdida de superficie agraria útil y la transformación del paisaje agrícola. La pervivencia de valores ambientales que contribuyan a mantener el confort y calidad de vida pueden subsanarse por medio de la disposición de una superficie verde acorde con el ambiente rural en el que se dispone este suelo, adopción de parcelas de tamaño suficiente y tipologías unifamiliares o, en todo caso, aquellas que aseguren una baja densidad de población por superficie ocupada.

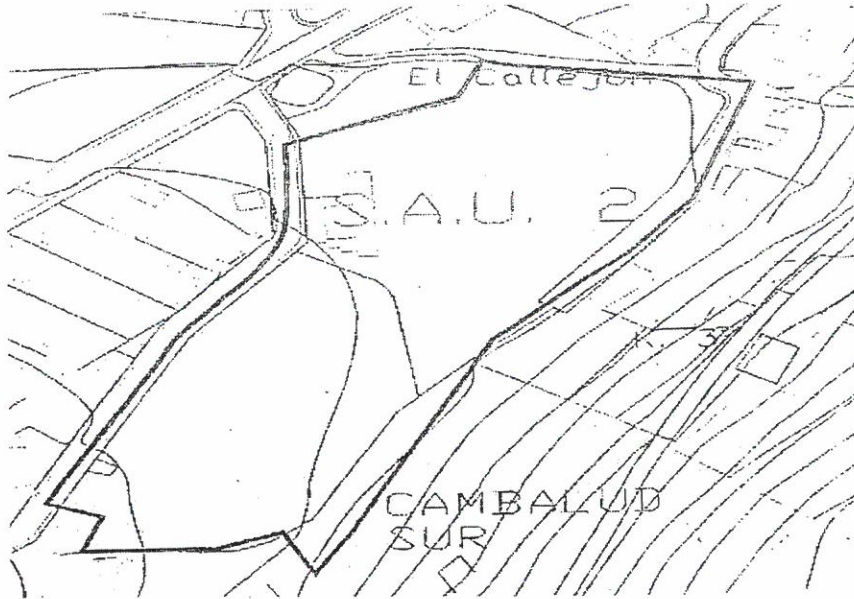
Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Corporativo de fecha 11 de Agosto de 2004

En Firgas, a 3 de Enero de 2005



En Firgas, a 28 de Enero de 2003
Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Corporativo de fecha 30 de Agosto de 2002





4a. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.

A los efectos de la regulación de las condiciones que se fijan en las distintas zonas se establecen las siguientes definiciones:

- 1- **Parcela:** Lote de terreno apto o no para edificación, y que queda definido en el plano parcelario del Plan Parcial.
- 2- **Solar:** Parcela ya dotada de los siguientes servicios: acceso rodado por vía pavimentada, suministro de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, accesos peatonales, encintado de aceras y alumbrado público, conforme con los esquemas del presente Plan Parcial. Además deberán tener señaladas sus alineaciones y rasantes conforme al Proyecto de Urbanización.
- 3- **Parcela mínima:** El tamaño mínimo de parcela en la que se permite edificar, por razón de su superficie o de su longitud de fachada.

En el presente Plan Parcial las parcelas mínimas serán las que figuran en el plano de reparcelación, no pudiéndose agrupar parcelas

- 4- **Vivienda unifamiliar:** Se entiende por vivienda unifamiliar la edificación destinada al alojamiento de una familia de forma independiente.

Dentro del Plan Parcial se definen las tipologías de vivienda unifamiliar aislada, adosada o en hilera.

Se entiende por vivienda aislada aquella correspondiente a una sola edificación, exenta dentro de su parcela, rodeada de jardín por todas partes.

Se entiende por parcela pareada aquella correspondiente que forma parte de una sola edificación, de dos viviendas, dentro de su parcela rodeada de jardín por tres de sus fachadas, mientras que se encuentra pegada a una de los linderos laterales, compartan o no, muro medianero, en caso de compartirlo se reflejará mediante escritura pública

- 5- **Alineación oficial de calle:** Límite entre los viales y las parcelas o solares de propiedad privada

aprobado conjuntamente por el Pleno Corporativo
de fecha 11 de Agosto de 2004
En Firgas, a 3 de Enero de 2005

El Secretario



ESTUDIO RAXAR

Diligencia para hacer constar que el presente proyecto ha sido aprobado por el Pleno Corporativo de fecha 30 de Enero de 2005. En Firgas, a 28 de Enero de 2005. 2.003.

6- **Retranqueo:** Distancia mínima existente entre el elemento más volado de la edificación y la alineación oficial de la calle o línea de separación de parcelas, salvo que se trate de elementos decorativos no superiores a 0,40 m. En la zona de retranqueo únicamente se permite la edificación de cuartos de basura, contenedores y contadores adosados a los muros de cerca, piscinas descubiertas, canchas de tenis, solarium, jardines y cualquier otro elemento asimilable, que no necesite de obra que supere el metro de altura. No se permitirán los sótanos ni semisótanos, pero sí se permite la rampa de acceso a los mismos siempre que sea descubierta, o que en la zona que no lo sea no se supere el metro de altura sobre la rasante.

Se permite adosar el garaje al muro de cierre del fondo de la parcela (siempre que este sea medianero) y a las viviendas invadiendo la superficie de retranqueo, no superado la altura de 3 metros respecto a la rasante natural.

7- **Rasante:** Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación de un terreno o vía. Son las cotas de partida en el suelo a partir de la que se mide la altura de las edificaciones y el número de plantas permitidos para la edificación.

En general está constituida por la cota de bordillo de la acera que da frente a la parcela, tomado en el punto medio de dicho frente, o en tramos de 20 m.

El rasante oficial es el perfil longitudinal del viario definido por un documento de planeamiento. Si no viniera definida expresamente, será el Ayuntamiento quien la señale.

El rasante natural es el correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida al ingenio humano.

El rasante artificial es la resultante de labores de explanación, desmonte, relleno u otras obras civiles que supongan alteración de la rasante natural.

Cuando en una parcela la diferencia de niveles entre los puntos de las fachadas a mayor y a menor cota respecto a la rasante de la calle, no supere el metro y medio (1,5), la altura de la línea de cornisa se fijará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de calle de cota media existente entre los extremos.

Cuando la diferencia de niveles supera el metro y medio (1,5), la edificación se escalonará de tal forma que la fachada se divida en los tramos necesarios para que nunca supere esta diferencia de cota.

Por debajo de la rasante sólo se permitirán aquellas plantas de sótanos y semisótanos que cumplan las condiciones del apartado 10 de esta sección.

El número de plantas bajo rasante será una máximo.

El número de plantas sobre rasante no excederá de 2.

En parcelas que tengan frente a varios viales rodados se aplicará lo dispuesto en la normativa de las Normas Subsidiarias.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Peñalba de la Sierra, a fecha 30 de Agosto de 2004. En Fargas, a 28 de Enero de 2005.



Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado por el Ayuntamiento de Peñalba de la Sierra, a fecha 11 de Agosto de 2004. En Fargas, a 3 de Enero de 2005.



8- **Altura de edificación:** Es la distancia vertical desde la rasante de la acera colindante, cuando se trate de suelo urbano, o del terreno en contacto con la edificación, cuando se trate de suelo rústico, hasta la cara superior del forjado, o cumbrera, que forma el techo de la última planta.

Si la cubierta es plana, la altura máxima será de 7,50 m y si es inclinada de 9.00 m, siendo el número máximo de plantas sobre rasante de 2.

Los semisótanos computarán en la medición de la altura en metros a la línea de cornisa. Por el contrario no computarán en la medición del número de plantas.

9- **Construcciones permitidas por encima de la altura:** Son las edificaciones y/o instalaciones que se sitúan por encima de la altura de la edificación permitida. Únicamente se permiten las cajas de escalera, cuartos de máquinas de ascensores, instalaciones de aire acondicionado debidamente tratadas y ocultas de vistas, antenas de todo tipo siendo colectivas en caso de más de una villa o unidad alojativa y chimeneas de ventilación e iluminación, no superándose la altura de 2,70 m a la parte superior del forjado, salvo lo referente al cuarto de máquinas de los ascensores, que se autorizará el mínimo exigido por la legislación vigente en dicha materia. Los accesos a cubierta, sólo se permitirán por núcleo de escalera.

Los antepechos situados por encima de la altura permitida en las cubiertas visitables, no podrán superar la altura de 1,25 m. No se permitirán elementos tales como depósitos de agua, gallineros, cañizos, tendederos, pérgolas, toldos tanto fijos como móviles, etc, a menos que estos no superen la altura del pretil.

10- **Sótanos y semisótanos:** Las construcciones enteramente subterráneas, no podrán ocupar los espacios correspondientes a retranqueos.

Sótano: Se considera sótano la planta de la edificación en la que más del 50% de su techo queda por debajo de la rasante, que el resto no sobresalga en ningún punto más de 0,75 m. medidos a la parte superior del forjado y que no tengan aperturas al exterior a excepción de las puertas de entrada.

No podrá instalarse en planta sótano ninguna pieza habitable. La altura libre no será inferior a 2,40 metros salvo lo dispuesto para garajes.

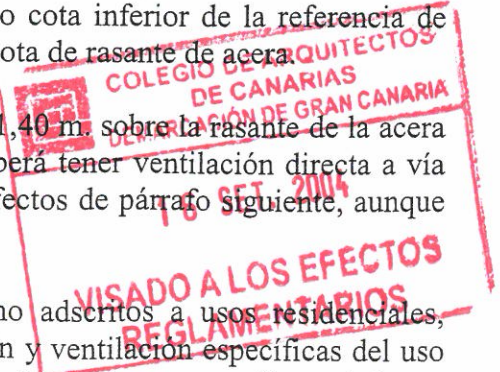
Semisótano: Se considerará semisótano cuando la totalidad, o más de un 50% de la superficie construida, tiene el plano de su suelo o cota inferior de la referencia de planta baja, y el plano de techo, por encima de la cota de rasante de acera.

La cara superior del forjado de techo no superará 1,40 m. sobre la rasante de la acera en cualquier punto de la línea de edificación. Deberá tener ventilación directa a vía pública, en los locales que den a fachada, a los efectos de párrafo siguiente, aunque se admiten otros tipos de renovación de aire.

Se admite la instalación de locales habitables no adscritos a usos residenciales, siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación específicas del uso a que se destinen, y que dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

... para hacer constar que el presente expediente ha sido
... definitivamente por el Pleno Corporativo
... de Agosto de 2004

... 3 de 2005



La altura libre exigible será en función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de dos con cuarenta (2,40) metros para la altura libre.

Usos permitidos en sótano y semisótanos:

Se localizarán exclusivamente piezas no vivideras, de modo que no podrán ser destinados más que a los siguientes usos: grupo electrógeno, calderas, depuradoras, bombas, cámaras para basuras, contadores y cuadros, aljibes, almacenes, depósitos de combustibles, almacenes, garajes, economatos, lavanderías, vestuarios de personal, aseos y usos de servicios claramente asimilables a los detallados.

Los sótanos y semisótanos no computarán a efectos de superficie construida sobre rasante.

La superficie de cada uno de los sótanos y semisótanos no podrá ser superior a la que resulte de aplicar el coeficiente de ocupación a la superficie de la parcela, pero podrá localizarse fuera de la proyección horizontal de la edificación sobre rasante.

En ningún caso, salvo excepciones previstas en las ordenanzas particulares, los sótanos y los semisótanos podrán ocupar las zonas de retranqueo, salvo para realizar sus entradas desde el espacio público.

La altura mínima entresuelo y techo será de 2,50m.

La altura máxima entre forjados para la planta primera se establece en dos (2) metros y setenta (70) centímetros

11- **Superficie de ocupación:** Es el parámetro que regula la proporción de suelo de la parcela que puede ocuparse con la edificación. Se expresa en porcentaje sobre la superficie total del solar.

Se entiende por superficie ocupada la proyección sobre un plano horizontal del conjunto del edificio, sin incluir patios, porches, ni los cuerpos volados.

12- **Edificabilidad cuadrática:** Es el coeficiente que expresa la relación entre la superficie total construida y la superficie del suelo de la parcela. Se considera como superficie total construida la suma de las proyecciones sobre un plano horizontal de las superficies cerradas de cada una de las plantas sobre rasante, excluyendo para el cómputo las terrazas, patios, porches, galerías abiertas y otros elementos abiertos, vuelos y miradores sin cerramiento.

13- **Vuelos:** Se prohíben los cuerpos volados a partir de la alineación exterior, que supongan un aumento de la superficie útil. Para composición de fachada, se permitirán elementos salientes respecto de las alineaciones, de 40 cm máximo, a partir de los 3,50 m de altura.

Salvo otras limitaciones en las normas de cada zona, los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas

Diligencia presentada por el PLENO CORPORATIVO de fecha 11 de Agosto de 2004, aprobada por el PLENO CORPORATIVO de fecha 30 de Diciembre de 2002, de 2003.
En Fargas, a 28 Enero de 2005. ESTUDIO RAXAR
El Secretario,

contiguas, como mínimo en una longitud igual al saliente y no inferior a (60) centímetros.

- b) La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos cuarenta (340) centímetros.

14- **Número de plantas:** Es el número de plantas que se permita edificar en cada parcela. Para su cómputo se tendrá en cuenta el número de plantas que queden por encima de la rasante, una vez concluida la edificación. Este número no podrá ser nunca superior al que la Ordenanza particular permita.

4b. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

4b1. CALIFICACIÓN DEL SUELO, CON EXPRESIÓN DETALLADA DE SUS USOS PORMENORIZADOS:

A efectos de afinidad o incompatibilidad mutua, se establecen los siguientes grupos de usos del perímetro del Plan Parcial;

Uso residencial con viviendas unifamiliares aisladas y pareadas. En las parcelas D, E, y F, ocupando una superficie de 11.379,53 m².

Centro Docente. En la parcela B, con una superficie de 569,78 m².

Equipamientos. En la parcela A, con una superficie de 647,36 m².

Zonas verdes de uso público, con una superficie de 2.005,65 m².

Aparcamientos y garajes; Se resolverá un mínimo de 2 plazas de aparcamiento, todas ellas en sótano o semisótano, dentro de cada parcela. También el centro comercial-social podrá disponer de garaje en planta sótano para dar respuesta a la demanda de ellos por parte del equipamiento, a razón de una plaza por cada 100 m² construídos sobre rasante de equipamiento.

Observándose los requisitos exigidos por la normativa, y dada la escasa entidad del territorio sobre el que se actúa y de las infraestructuras y equipamientos incorporados, no se estima necesarias situar plazas de aparcamiento en las vías públicas, siendo que los usos, según su rango y escala de implantación normativa, son destinados a usuarios del entorno inmediato. No obstante se sitúan 39 plazas de aparcamiento exteriores anejas a la red viaria.

VIVIENDAS UNIFAMILIARES

- Definición: Se entiende por vivienda unifamiliar la edificación destinada al alojamiento de una familia de forma independiente.

- Tipologías: Dentro del Plan Parcial se definen las tipologías de vivienda unifamiliar aislada y pareada.

probad... constar que el presente expediente ha sido
de fecha... de Agosto de 2004
En Figas, a 3 de Enero de 2005



En Figas, a 28 de Enero de 2003.
El Secretario,
Obligada para hacer constar que el presente expediente ha sido
aprobado por el Pleno Municipal en sesión de fecha 30 de Agosto de 2004.



La definición de estas tipologías ya quedó redactada en el apartado correspondiente a Generalidades y Terminologías de Conceptos.

EQUIPAMIENTOS

- Definición: El uso de equipamientos es el que corresponde a locales de servicio e interés público y social, se incluyen los usos que beneficien a la comunidad, los destinados a la compraventa de mercancías, así como bares, restaurantes y los que se dediquen a la atención al público por parte de entidades públicas o privadas.

- Situación de locales: Los locales destinados a estos usos se situarán exclusivamente en la parcela que tiene tolerancia de este uso, quedando expresamente prohibido el uso comercial en las parcelas destinadas a villas.

- Condiciones de los locales: Los locales tendrán acceso directo a los viales o espacios libres prohibiéndose los locales interiores y su altura se ajustará a la marcada en la Ordenación específica de la parcela en que se ubique.

Dispondrán siempre de cuarto de aseos, que estará separado mediante un espacio intermedio en el que se podrá colocar el lavabo.

La ventilación e iluminación de los locales podrá ser natural o artificial, pudiendo obligar el Ayuntamiento como complemento de la reglamentación específica para esta materia, a instalar dispositivos que permitan la renovación del aire.

El resto de las instalaciones deberán cumplir toda la reglamentación específica vigente.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente aprobado digitalmente por el Pleno Corporativo de fecha 3 de Agosto de 2004
En Firgas, a 3 de Enero de 2005

ZONAS LIBRES DE USO PUBLICO

- Definición: Comprende los espacios de libre acceso con predominio de la vegetación, dedicados a zonas verdes y áreas de juegos, destinados al recreo y esparcimiento de la población o la formación de fajas de aislamiento entre zonas de usos distintos.

- Condiciones de uso. El uso permitido es el recreativo al aire libre en todas sus variedades, incluyendo las deportivas. Se toleran únicamente construcciones complementarias a estos usos, como canchas y sus instalaciones complementarias.

En cuanto al ajardinamiento en los espacios libres se aconseja en líneas generales que se realice con base a especies autóctonas o endémicas del Archipiélago Canario que se encuentren perfectamente adaptadas al piso bioclimático en el que se ubica la zona de estudio. Para alcanzar tal fin se recomienda la utilización de un porcentaje no inferior al 60% de taxones.

Los elementos vegetales autóctonos y/o endémicos que se utilicen en las plantaciones podrán ser de porte arbóreo, arbustivo o herbáceo, pudiendo emplearse los taxones que a continuación se incluyen. Este listado es meramente orientativo y podrá ser

modificado en base a la disponibilidad de plantas en los mercados insulares, aunque siempre cumpliéndose lo indicado al principio del párrafo anterior.

Especies de porte arbóreo o arbustivo a emplear solo en las zonas de medianías:

Nombre científico -----	Nombre vulgar -----
Especies de porte arbóreo:	
Dracaena draco	Drago
Phoenix canariensis	Palmera canaria
Olea europea ssp. Cerasiformis	Acebuche
Juniperus phoenicea	Sabina
Convolvulus floridus	Guaidil

Especies de porte arbustivo a emplear tanto en las zonas de costa como en las de medianías:

Euphorbia canariensis	Cardón
Euphorbia balsamífera	Tabaiba dulce
Kleinia nerifolia	Verode
Echium decaisnei	Tajinaste blanco
Limonium spp.	Siemprevivas
Nauplius sericeus	Botonera
Parolinia ornata	Dama
Neochamaelea pulverulenta	Leña buena
Asparagus plocamoides	Esparraguera

Para elementos no endémicos ni autóctonos se recomienda una utilización en el ajardinamiento del 40% como máximo de las superficies de los espacios libres y zonas ajardinadas. Con respecto a las plantas a utilizar en las zonas en cuestión, éstas podrán ser elementos exóticos de ornato siempre y cuando sean especies ya empleadas tradicionalmente en la jardinería canaria de las que se ha comprobado que no tienen capacidad para competir con las especies canarias, y que ya se cultivan en nuestros invernaderos contando, en consecuencia, con las correspondientes garantías fitosanitarias.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado *definitivamente por el Pleno Corporativo* de fecha *12 de Agosto de 2004*
 En Figas, a *3* de *Junio* de *2005*



Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado *definitivamente por el Pleno Corporativo* de fecha *30 de Diciembre de 2002*
 En Figas, a *28* de *Enero* de *2003*
 El secretario

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado *de jure* por el Pleno Corporativo de fecha *11 de Agosto de 2004*
En Firgas, a *3* de *enero* de *2005*



APARCAMIENTOS Y GARAJES.

- Definición: Son los lugares previstos para el estacionamiento de vehículos.
- Clasificación: Se distinguen dos tipos, los que se ubican en sótanos o semisótanos de la edificación y los que se sitúan al aire libre anejos a la red viaria.
- Condiciones de uso: Cada parcela ira provista de las plazas de aparcamiento que le corresponda por aplicación de las normas que figuran en la normativa específica. Con anterioridad se ha señalado que cada vivienda dispondrá al menos de 2 plazas de garaje y que el centro social-comercial deberá poder resolver la demanda que genere en su interior. Los aparcamientos exigidos se desarrollarán en el interior de la parcela, en planta sótano y semisótano, con una zona de acceso y salida de anchura no superior a 6 m. y rematado el resto del límite de la parcela con la calle por muro de seto. Para cada plaza se dejará una superficie mínima rectangular de 2,20 x 4,50 m, no siendo inferior le superficie por plaza en su globalidad a los 20 m²/plaza incluido zonas de rodadura. Asimismo, del total de las plazas previstas en el Plan, al menos el 2% serán adaptadas para minusválidos, con una superficie rectangular de 3,30 x 5,00 m. Por otro lado, de acuerdo con la normativa de gango superior solo es admisible al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del total de plazas previstas en el Planeamiento.

La utilización de un determinado local para ~~garaje~~ aparcamiento, así como su modificación estará sujeta a licencia municipal, previa solicitud presentada en el Ayuntamiento, además de someterse a comprobación.

La altura mínima de piso a techo no podrá ser menor de 2,40 m y en ningún punto del recinto útil habrá alturas libres menores de 2,10 m.

Se preferirá y por tanto se autorizará la mancomunidad de garajes entre distintos propietarios, con objeto de reducir el número de accesos.

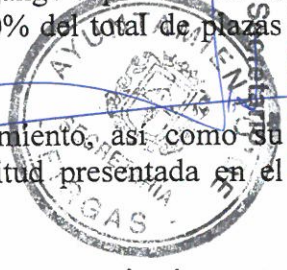
- Condiciones de los accesos: Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 20% y las curvas del 16% medido por la línea media.

- Ventilación e iluminación: La ventilación podrá ser natural o artificial. En el caso de ser natural, la ventilación (suma de la superficie de los huecos), no será inferior a 1 m² por cada 100m² de superficie, debiendo haber al menos dos huecos de ventilación situados en paramentos diferentes con una superficie con una superficie mínima de 1 m².

Se preverá siempre iluminación mediante lámparas eléctricas y en el caso de contar con instalación de energía, ésta se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento de Instalaciones Eléctricas y demás disposiciones vigentes.

- Instalaciones contra incendios:

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado *de jure* por el Pleno de fecha *30 de diciembre de 2002*
En Firgas, a *28* de *enero* de *2003*



4b2.- Parcelaciones.

	S.A / SUBS. A1	S.A / SUBS. A2	SECTOR B	SECTOR C	SECTOR D	S.E / SUBS. E1	S.E / SUBS. E2	SECTOR F	TOTALES
Dominio	Público	Privado	Público	Público	Privado	Privado	Público	Privado	
Uso	Equip.Comercial	Equip.Comercial	Docente	Espacio Libre	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	
Sup. Terreno (m2)	64.74	582.62	569.78	2005.65	922.00	6792.03	1152.00	2513.50	14 602.32
Sup. Maxima (%)	35%	35%	50%	0	35%	35%	35%	35%	
Superf. Edificable (m2)	10.00	90.00	569.78	0	645.40	4725.49	792.26	1759.45	8 022.60
Edificabilidad m2/m2	0.1545	0.1545	1	0	0.7	0.6957	0.6877	0.7	
Nº plantas maxº	2	2	2	0	2	2	2	2	
Nº viviendas maxº	0	0	0	0	2	5	33	10	50
Plazas Aprob.	0	0	0	0	2/ viv.	2/ viv.	2/ viv	2/ viv	
Nº parcelas B250	0	0	0	0	0	3	3	10	16
Nº parcelas B400	0	0	0	0	1	1	15	0	17

En Fargas, a 3 de Agosto de 2005
 El Secretario,
 [Firma y Sello]

Aprobado por el Pleno Corporativo
 de fecha 3 de Agosto de 2005

4b2.- Parcelaciones.

	S.A / SUBS. A1	S.A / SUBS. A2	SECTOR B	SECTOR C	SECTOR D	S.E / SUBS. E1	S.E / SUBS. E2	SECTOR F	TOTALES
Dominio	Público	Privado	Público	Público	Privado	Privado	Público	Privado	
Uso	Equip.Comercial	Equip.Comercial	Docente	Espacio Libre	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	
Sup. Terreno (m2)	64.74	582.62	569.78	2005.65	922.00	6792.03	1152.00	2513.50	14 602.32
Sup. Edificable (m2)	647.36					7944.03			
Ocup. Maxima (%)	35%	35%	50%	0	35%	35%	35%	35%	
Nº plant. Edificable.	10.00	90.00	569.78	0	645.40	4725.49	792.26	1759.45	8 022.60
Edificabilidad m2/m2	0.1545	0.1545	1	0	0.7	0.6957	0.6877	0.7	
Nº plantas maxº	2	2	2	0	2	2	2	2	
Nº viviendas maxº	0	0	0	0	2	5	33	10	50
Plazas Aprob.	0	0	0	0	2/ viv.	2/ viv.	2/ viv	2/ viv	
Nº parcelas B250	0	0	0	0	0	3	3	10	16
Nº parcelas B400	0	0	0	0	1	1	15	0	17

COLECCIÓN DE ARQUITECTOS DE GRAN CANARIA
 S.E / SUBS. E1
 DEMARCACION DE GRAN CANARIA
 16 SET. 2004
 VIADOS EFECTOS REGLAMENTARIOS
 S.E / SUBS. E2

Diligencia para la construcción que presenta expediente nº...
 aprobado por el Ayuntamiento de Agostón de 2004
 de fecha 3 de Agosto de 2004
 En Firgas, a 3 de Agosto de 2005
 El Secretario,



(Handwritten signature)
 17

Las instalaciones contra incendio en garajes cerrados se regularán por la Norma Básica contra incendio (NBE CPI- 96).

4b3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Una vez aprobado el presente Plan Parcial, deberá procederse a la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, que lo desarrollará en consonancia con el Capítulo VII del título I del Reglamento de Planeamiento, Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio.

SERVICIOS URBANOS MINIMOS

Los servicios urbanos mínimos exigibles a efectos de concesión de licencias de edificación son los de pavimentación de las calzadas en viales, encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de pluviales y residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público.

En el Proyecto de Urbanización será obligatorio incluir la canalización subterránea para el establecimiento del servicio telefónico y los ajardinamientos.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

En los Proyectos de Urbanización, acondicionamiento o edificación que fuere necesario, las previsiones mínimas para el cálculo de la dotación total de agua se hará sobre la base de los dos sumandos siguientes:

- 1) Agua potable para uso residencial con un mínimo de 200 litros/ha y día.
- 2) Agua para riegos, y otros usos, dependiendo de las características de la ordenación.

La dotación total resultante no será inferior a 250 litros/habt./día, debiendo quedar garantizadas las condiciones de suministro, potabilidad e higiene.

La capacidad total de los depósitos (aljibes colectivos o depósitos individuales en cada caso), se atenderá a un mínimo de poder cubrir las necesidades de cinco días punta, a razón de 120 litros/habitante y día.

EVACUACIÓN DE RESIDUALES Y PLUVIALES

La evacuación se realizará mediante sistema separativo, existiendo un sistema de evacuación para las aguas pluviales y otro para las aguas negras, en toda la urbanización. Las aguas pluviales serán almacenadas en un depósito enterrado ubicado dentro de la zona verde existente, y dotado de grupo de bombeo con el fin de reutilizar el agua para el riego.

El caudal a considerar para el estudio del alcantarillado y saneamiento será calculado para la dotación de aguas, en lo que se refiere a aguas negras, excepto lo previsto para riego. En todo caso nunca será inferior a 250 lt./habt./día.

El presente documento ha sido aprobado por el Pleno Corporativo de fecha 11 de Agosto del 2004
En Fargas, a 3 de Enero de 2005
El Secretario
ESTUDIO RAXAR

Las instalaciones contra incendio en garajes cerrados se regularán por la Norma Básica contra incendio (NBE CPI- 96).

4b3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Una vez aprobado el presente Plan Parcial, deberá procederse a la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, que lo desarrollará en consonancia con el Capítulo VII del título I del Reglamento de Planeamiento, Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio.

SERVICIOS URBANOS MINIMOS

Los servicios urbanos mínimos exigibles a efectos de concesión de licencias de edificación son los de pavimentación de las calzadas en viales, encintado de aceras, abastecimiento de agua, evacuación de pluviales y residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público.

En el Proyecto de Urbanización será obligatorio incluir la canalización subterránea para el establecimiento del servicio telefónico y los ajardinamientos.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

En los Proyectos de Urbanización, acondicionamiento o edificación que fuere necesario, las previsiones mínimas para el cálculo de la dotación total de agua se hará sobre la base de los dos sumandos siguientes:

- 1) Agua potable para uso residencial con un mínimo de 200 litros/ha y día.
- 2) Agua para riegos, y otros usos, dependiendo de las características de la ordenación.

La dotación total resultante no será inferior a 250 litros/habt./día, debiendo quedar garantizadas las condiciones de suministro, potabilidad e higiene.

La capacidad total de los depósitos (aljibes colectivos o depósitos individuales en cada caso), se atenderá a un mínimo de poder cubrir las necesidades de cinco días punta, a razón de 120 litros/habitante y día.

EVACUACIÓN DE RESIDUALES Y PLUVIALES

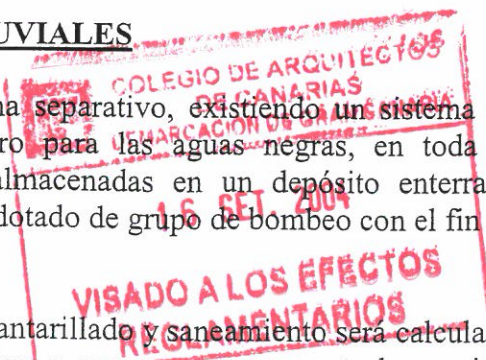
La evacuación se realizará mediante sistema separativo, existiendo un sistema de evacuación para las aguas pluviales y otro para las aguas negras, en toda la urbanización. Las aguas pluviales serán almacenadas en un depósito enterrado ubicado dentro de la zona verde existente, y dotado de grupo de bombeo con el fin de reutilizar el agua para el riego.

El caudal a considerar para el estudio del alcantarillado y saneamiento será calculado para la dotación de aguas, en lo que se refiere a aguas negras, excepto lo previsto para riego. En todo caso nunca será inferior a 250 lt./habt./día.

aprobado definitivamente por el Pleno Corporativo
de fecha 11 de Agosto de 2004

En Firgas, a 3 de Enero de 2005

ESTUDIO RAXAR



SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Tanto los consumos domésticos mínimos como las condiciones de la instalación se atenderán a lo dispuesto en el Reglamento de baja tensión, y todo lo referente a casetas de transformación al Reglamento de Estaciones de Transformación.

ALUMBRADO PÚBLICO

El nivel de iluminación, medido sobre la calzada se fijará de acuerdo con el tipo de intensidad del tránsito y por el grado de reflexión del recubrimiento de la calzada.

Atendiendo a los standard normalmente utilizados y avalados por la experiencia, sería:

<u>Tipo de vía</u>	<u>Nivel medio de iluminación</u>
Vial de acceso	22 lux
Vial de Servicio Local	15 lux

La uniformidad es junto al nivel de iluminación una importante característica del alumbrado público, debiendo evitarse sobre el pavimento las manchas alternativas de luz y sombras.

La relación entre iluminación máxima no deberá pasar de 6 para el vial de acceso, ni de 8 para el vial de servicio local.

Una uniformidad suficiente deberá conseguirse con colocación de las luminarias en cordón a un solo lado de la calzada y con altura aproximada de techo de aquella. La relación entre la altura y la separación de los puntos de luz debe ser de 1:2 a 1:3 para las lámparas concentradoras y de 1:3 a 1:4 para las dispersoras.

PAVIMENTACIÓN

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiéndose emplear en toda la red viaria el acabado de aglomerado asfáltico.

Las sendas peatonales y pasos de nueva implantación irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, dependiendo su anchura del destino previsto.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente
aprobado definitivamente por el Pleno Corporativo
de fecha 11 de Agosto de 2004
En Firgas, a 3 de Enero de 2005

El Secretario,

ESTUDIO RAXAR

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Corporativo
de fecha 30 de Diciembre de 2002
En Firgas, a 28 de Enero de 2003.



PLANTACIONES

Los espacios libres restantes, tanto públicos como privados, y que no comprendan zonas pavimentadas, paseos, aceras, calles, plazas, sendas, aparcamientos, etc., o zonas deportivas, se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantaciones de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juego de niños.

Las plantaciones de arbolado en alineaciones de calles, paseos y plazas se efectuarán con el espacio necesario que permita su suficiente desarrollo.

En todo caso, habrá de evitarse que las plantaciones disminuyan la eficacia del alumbrado público.

Las zonas de plantación de jardines serán de libre disposición en cuanto a su traza, especies y tamaño de los mismos, intentándose al máximo el empleo de especies autóctonas.

En las zonas libres de esparcimiento dentro de los jardines se tratará debidamente la superficie del suelo, enarenado y compactado el terreno para evitar que se produzcan zonas de barro y polvo, admitiéndose la construcción de aceras debidamente dispuestas para desaguar las aguas pluviales. En estas zonas deberá colocarse un número suficiente de bancos.

Los taludes no sobrepasarán las pendientes del 33% y se tratarán con jardinería, escogiéndose las especies y elementos que se consideren más convenientes en cada caso.

En caso de mayores pendientes será necesario la construcción de terrazas de forma tal que no sobrepase dicho 33%.

En los proyectos de Urbanización se incorporará el plano que especifique el tratamiento del suelo y la jardinería de los espacios libres de uso público y las áreas de juego.

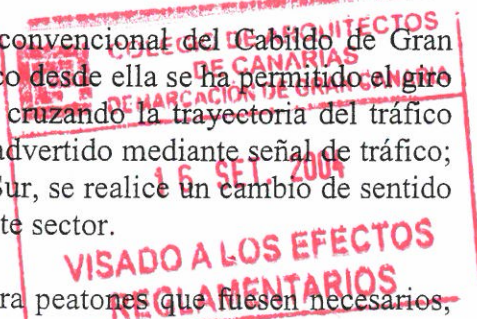
4c. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

4c1. CONDICIONES TÉCNICAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS

El sector 2 se sitúa muy cercano a la carretera convencional del Cabildo de Gran Canaria GC-814. Para acceder al núcleo urbanístico desde ella se ha permitido el giro a la izquierda ya que se trata de un tramo recto, cruzando la trayectoria del tráfico que circula en sentido opuesto, lo que deberá ser advertido mediante señal de tráfico; por lo tanto se prevé que para el acceso desde el Sur, se realice un cambio de sentido en el núcleo urbano de Cambalud, que circunda este sector.

Se deberán disponer los pasos a distinto nivel para peatones que fuesen necesarios, así como paradas de vehículos de transporte público.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente
aprobado *de manera definitiva* por el *Pleno Corporativo*
de fecha *11 de Agosto de 2004*
En Firgas, a *3* de *enero* de *2005*
El secretario, *[Firma]* ESTUDIO RAXAR



Este sector sólo tendrá un acceso a la red viaria general, a través de una intersección canalizada y desarrollada por técnico competente. Las parcelas no tendrán acceso directo a la carretera, sino a través de calles que desarrolle el plan parcial.

Se acometerán actuaciones de mejora del tratamiento de borde de calzadas en la vía de acceso, así como en las perimetrales.

4c2. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

En atención a lo dispuesto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Firgas, las condiciones comunes a toda la zona son las siguientes:

Se establece una edificabilidad máxima residencial para viviendas de 8.485,82 m².

La densidad máxima será de 25 viv./ha.

El número máximo de viviendas será de 50.

El uso característico de la zona será residencial.

La máxima edificabilidad bruta permitida en todo el ámbito del Plan Parcial será de 0,4 m²t/m²s.

El tamaño de parcela mínima será de 250 m² para viviendas unifamiliares aisladas y de 400 m² para viviendas unifamiliares aisladas o pareadas.

El coeficiente de edificabilidad por parcela es de 0,7 m²/m².

El coeficiente de ocupación por parcela es del 35 %.

El número máximo de plantas sobre rasante será de dos y libre para las plantas bajo rasante.

Las tipologías residenciales permitidas son unifamiliar aislada o pareada.

Los retranqueos serán de 3 m para cada fachada de la vivienda aislada o edificio (2 viviendas pareadas).

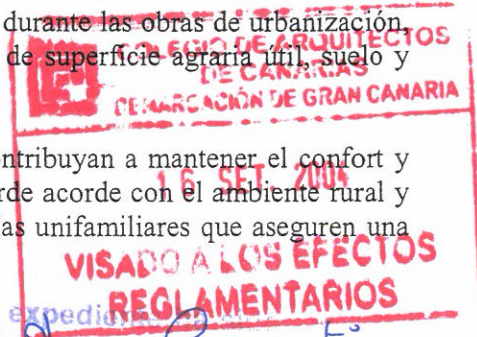
En cuanto a la parcela destinada a Centro Docente se tendrá en cuenta los siguientes condicionantes; una ocupación del 50% con una superficie edificable de 569,78 m² y una edificabilidad de 1m²/m² con retranqueos de 3 m. a todos los linderos.

Se trasladará y reutilizará la tierra vegetal que se extraiga durante las obras de urbanización, con el fin de atenuar los efectos negativos de la pérdida de superficie agraria útil, suelo y paisaje agrícolas.

Se buscará la pervivencia de valores ambientales que contribuyan a mantener el confort y calidad de vida, como la disposición de una superficie verde acorde con el ambiente rural y la adopción de parcelas de tamaño suficiente con tipologías unifamiliares que aseguren una baja densidad de ocupación por superficie ocupada.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente
aprobado definitivamente por el Pleno Corporativo
de fecha 11 de Agosto de 2004

En Firgas, a 3 de Enero de 2005



4c3. NORMAS PARTICULARES DE LA ZONA.

- NORMAS DE HIGIENE

Toda construcción cualquiera que sea su uso previsto, deberá cumplir las condiciones mínimas higiénico-sanitarias que establecen las disposiciones legales y reglamento vigente al efecto.

- NORMAS DE ESTÉTICA Y MEDIO AMBIENTE

Con el fin de mitigar el impacto se propone la utilización de revestimientos de colores claros, y en especial el blanco que prevalece en la edificación del entorno. Se deberá mantener una coherencia cromática en el tratamiento de las fachadas, y en todo caso los colores y materiales de las edificaciones y construcciones tienen que ser miméticos con el paisaje.

Todos los paramentos visibles deberán quedar completamente finalizados, sin que se observen bloques y muros sin enfoscados.

En las carpinterías exteriores se recomiendan los tonos fuertes y oscuros.

Queda prohibida la colocación de verja o cualquier otro elemento de cierre sobre la máxima altura permitida para los muros de cerramiento.

Todo muro de cierre de parcela que supere una altura de 2,5 m deberá escalonarse en tramos sucesivos en bancales ajardinados que no superen dicha altura, con un tratamiento superficial en piedra o materiales naturales similares. Si ello no fuera posible deberá justificarse la solución a adoptar para evitar el impacto.

En la separación entre edificaciones se permitirá una división entre propiedades de 2m. máximo de altura con elementos opacos fijos.

Se prohíben los letreros luminosos fuera de las parcelas destinadas al uso comercial. De existir letreros en los edificios, deberán ser opacos y se adosarán a los paramentos verticales, pudiendo ser iluminados mediante focos.

El impacto visual de los tendidos eléctricos y telefónico quedará solventado mediante la realización subterránea del cableado.

- NORMAS DE CONTENIDO MEDIO AMBIENTAL

La tipología edificatoria se deberá adaptar a la generalidad del entorno, evitándose aquellas construcciones típicamente urbanas como son los edificios de viviendas.

Las alturas de las edificaciones no superarán la media de su entorno inmediato, con este fin se dispone que la edificación en las parcelas de villas no podrá tener más de dos plantas.

En Fargas, a

3

de Agosto de 2004



de 2005

ESTUDIO RAXAR

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado por el Pleno Municipal de Fargas el día 30 de Diciembre de 2002. En Fargas, a 20 de Agosto de 2004. Secretario

Los colores y materiales de las edificaciones y construcciones tienen que ser miméticos con el paisaje.

En los bordes de contacto entre los suelos aptos para urbanizar con suelo rústico se deberán evitar muros traseros de cierre de parcelas estableciéndose a tal fin viarios peatonales o rodados que permitan el tratamiento como fachada de dicho muro. Habrá que realizar una labor de desescombro en las unidades afectadas por este tipo de impacto.

Se evitarán actuaciones que impliquen grandes movimientos de terreno. Asimismo, para evitar molestias derivadas de la emisión de partículas, durante las labores de movimientos de tierra se procederá al humedecimiento del suelo por medio del agua.

Se propone la reutilización de la tierra vegetal que se extraiga durante las obras de urbanización. Se prohíbe el vertido de desmontes, escombros o cualquier tipo de residuos o material de construcción en las zonas limítrofes a la intervención.

Se prohíbe el vertido de aguas residuales en los cauces de barrancos.

Las aguas de riego una vez depuradas deberán poseer las condiciones sanitarias exigidas por la O.M.S. para el riego. Según las recomendaciones de la citada organización, se recomienda una calidad con los siguientes topes: para el riego por aspersión <200 CF/100 ml y < 1 huevo de nemátodo/litro; para riegos localizados < 1000 CF/100 ml y < 1 huevo de nemátodo/litro (CF=coliformes fecales).

El ajardinamiento se acometerá con especies adaptadas a la carencia hídrica y las condiciones de aridez propias de este clima. En ningún caso se admitirán superficies ajardinadas con especies higrófilas debido al excesivo consumo de agua y el impacto visual que representaría en este tipo de entorno.

En la Villa de Figas, Septiembre de 2002



Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado definitivamente por el Pleno Corporativo de fecha 2 de Agosto de 2004
En Figas, a 3 de Agosto de 2005



En Figas, a 28 de Agosto de 2003
Aprobado por el Pleno Corporativo de fecha 30 de Diciembre de 2002
En este caso el Pleno de 2003

PLAN DE ETAPAS

Plan Parcial

Sector 2 / Cambalud (T.M. Fargas)

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido
aprobado *definitivamente por el Pleno Corporativo*
de fecha *11 de Agosto de 2004*
En Fargas, a *3* de *Enero* de *2005*.



Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido
aprobado *por el Pleno Corporativo el 20 de Agosto de 2004*
de fecha *30 de Diciembre de 2004*
En Fargas, a *28* de *Enero* de *2005*.

PLAN DE ETAPAS

Se plantea una única etapa con la posibilidad de ejecución de las obras de urbanización y edificación, determinadas en el presente Plan Parcial, en una única etapa conjunta y simultánea en el tiempo.

La previsión de creación y utilización del suelo urbanizado para la edificación irá acompañada de la creación de las correspondientes dotaciones.

Sistema de ejecución mediante concierto y ejecución privada.

El desarrollo de la urbanización se realizará según plataforma sobre el terreno actual.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido
aprobado *definitivamente por el Pleno Corporativo*
de fecha *11 de Agosto de 2004*
En Firgas, a *3* de *Agosto* de *2005*

En Firgas a *28* de *enero* de *2003*

*Resolución emitida por el Pleno
de fecha 30 de diciembre de 2007*



ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

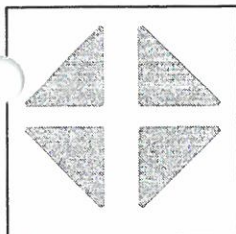
Plan Parcial

Sector 2 / Cambalud (T.M. Firgas)

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Corporativo
de fecha 11 de Agosto de 2004
En Firgas, a 3 de Enero de 2005



Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido
aprobado por el Pleno Corporativo
de fecha 30 de Diciembre de 2003
En Firgas, a 28 de Enero de 2003



ESTUDIO RAXAR S.L.

Reg. Colegial nº 10271

Avda. Rafael Cabrera, 14 - 7.º C
CIF B35524081

Tlfno.(928) 36 34 92 35002 Las Palmas
Fax (928) 38 22 59

Las Palmas a Septiembre 2002

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO
SECTOR 2

T.M. FIRGAS

ESTIMACION COSTES.-

Coste Terreno		
20.056,49 m2	30 €/m2	601.694,70 Euros
Coste Urbanización		325.895,96 Euros
Gastos Generales 19% s/ 927.590,66		176.242,22 Euros
Total costes S. E. Ú O.		1.103.832,88 Euros

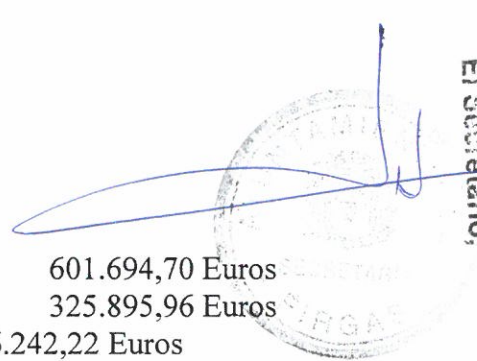
ESTIMACION VENTAS.-

Venta parcelas suelo residencial			
11.379,53 m2	130 €/m2	1.479.338,90 Euros	
A descontar 10% cesiones		147.933,89 Euros	
			1.331.405,01 Euros
Venta parcelas suelo comercial			
628,73 m2	130 €/m2	81.734,90 Euros	
A descontar 10% cesiones		8173,49 Euros	
			73.561,41 Euros
Total Ventas S. E. Ú O.			1.338.766,42 Euros

BENEFICIOS ESTIMADOS.-

21,28 % SOBRE LA INVERSION = 234.933,54 Euros

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado *de forma definitiva* por el Pleno Corporativo de fecha *30 de Diciembre de 2002*.
En Firgas, a *28* de *Enero* de *2003*
El Secretario,



Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado *de forma definitiva* por el Pleno Corporativo de fecha *3 de Agosto de 2004*.
En Firgas, a *3* de *Enero* de *2005*
El Secretario,



1 Demoliciones e instalaciones de obra	2.440,25
2 Movimiento de tierras	11.787,11
3 Viarios	83.364,25
4 Red de abastecimiento, riego e hidrantes	36.565,45
5 Red de saneamiento y jardinería	45.501,07
6 Red de pluviales	41.696,61
7 Baja tensión	37.748,59
8 Red de alumbrado público y señalización	36.554,55
9 Telecomunicaciones	24.142,71
10 Mobiliario Urbano	4.039,14
11 Seguridad y salud	2.056,23
Total	325.895,96

Asciende el Presupuesto de Ejecución Material a la expresada cantidad de TRESCIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS.

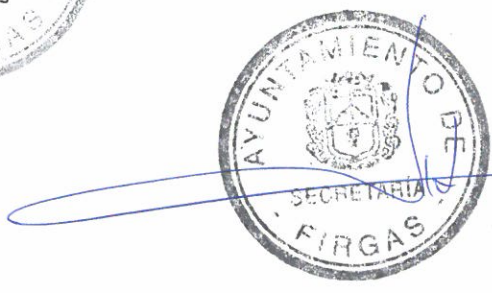
Las Palmas, septiembre 2002
arquitecto

Joaquín Albors Romeu



Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado *definitivamente por el Pleno Corporativo* de fecha *11 de Agosto de 2004*
En Firgas, a *3* de *Enero* de *2005*

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado *por el Pleno Corporativo* de fecha *30 de Diciembre de 2002*
En Firgas, a *28* de *Enero* de *2003*



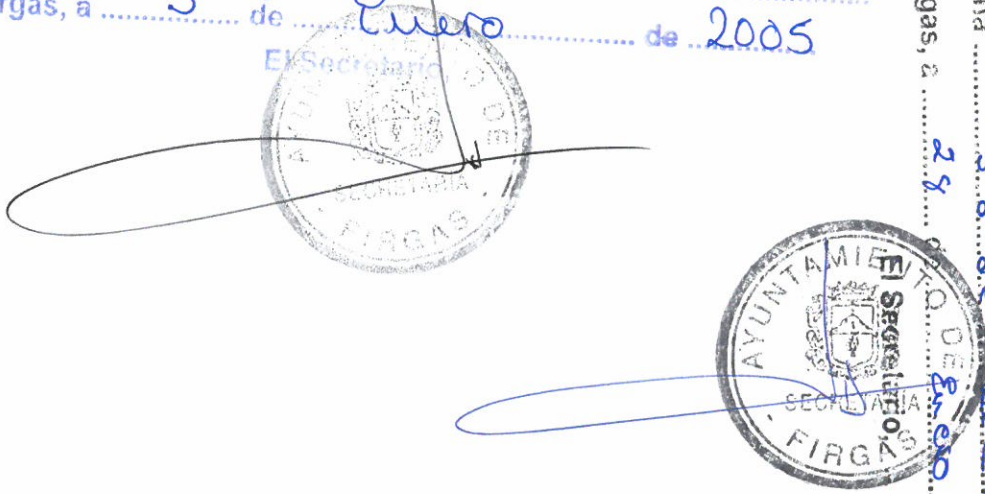
ESTE PRESUPUESTO SE HA CONFECIONADO A EFECTO DE TARIFACION DE CUOTAS COLEGALES, POR LO QUE SE ADVIERTE A LA PROPIEDAD QUE EL COSTE DE LA OBRA PUEDE SER SUPERIOR AL QUE AQUÍ SE ESPECIFICA.

Plan Parcial

Sector 2 / Cambalud (T.M. Firgas)

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido
aprobado *de conformidad por el Pleno Corporativo*
de fecha *11 de Agosto de 2004*
En Firgas, a *3* de *Enero* de *2005*

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido
aprobado *por el Pleno Corporativo*
de fecha *30 de Diciembre 2004*
En Firgas, a *28* de *Enero* de *2005*



PLANOS

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Corporativo
de fecha 11 de Agosto de 2004
En Firgas, a 3 de Pebrero de 2005

INDICE DE PLANOS

1. Situación y emplazamiento.
2. Ordenación establecida en NN.SS.
3. Topográfico.
4. S.A.U. 2/ Catastral.
5. Estado actual, edificaciones, usos e infraestructuras y vegetación existentes.
6. Propiedad del suelo actual.
7. Zonificación de usos pormenorizados.
8. Viales.
9. Perfiles longitudinales.
10. Perfiles transversales.
11. Perfiles transversales.
12. Distribución sectores.
13. Asignación de suelo según propietarios parcelación.
14. Red de agua de abasto.
15. Red de Saneamiento.Distribución
16. Alumbrado Público.
17. Red de recogida de aguas Pluviales.
18. Red de Baja Tensión.
19. Plan de etapas.
20. Conexión con Carreteras.
21. Red de Riego e Hidrantes contra incendios.
22. Estudio Circulación Trafico Rodado / Aparcamientos.
23. Red de Telefonía.Red de Telecomunicaciones.
24. Red de Telecomunicaciones.
25. Reparcelación.
26. Proceso de propuestas.



Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido
aprobado definitivamente por el Pleno Corporativo
de fecha 30 de Agosto de 2005
En Firgas, a 28 de Pebrero de 2005