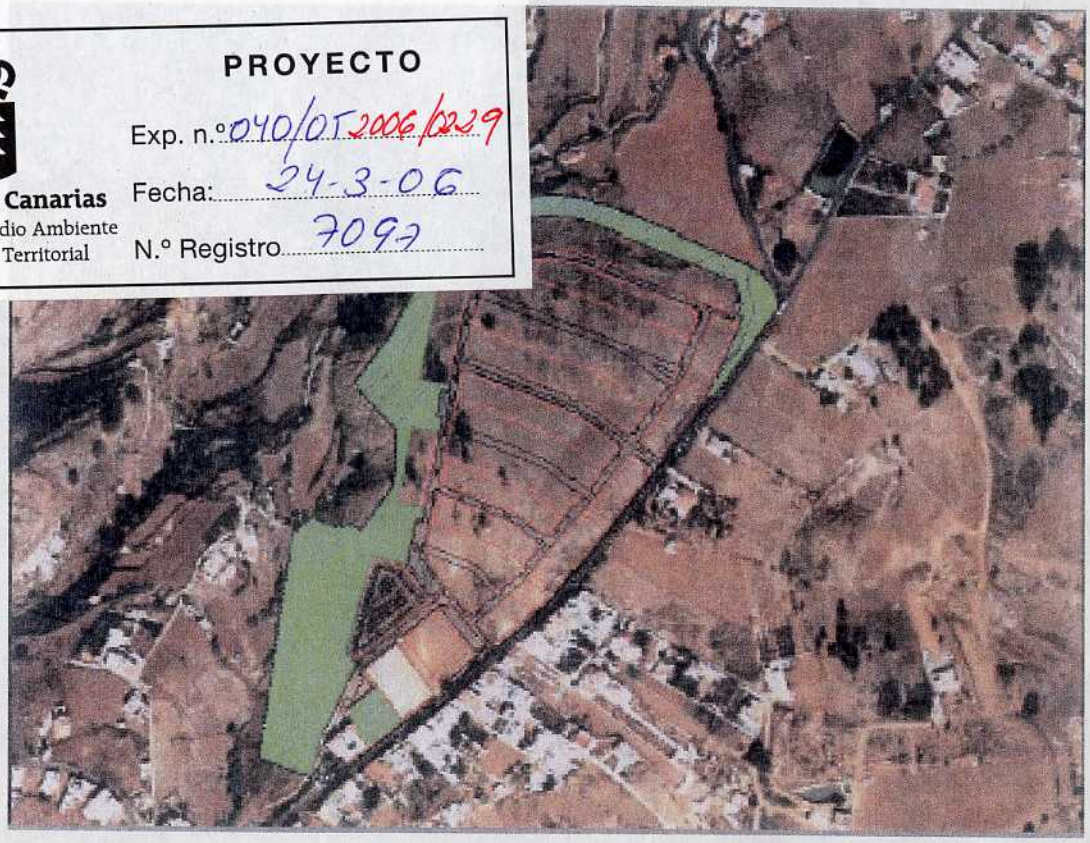
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN S.U.S.N.O.- 4 LA CRUZ. T.M. FIRGAS

Gobierno de Canarias
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial

PROYECTO
Exp. n.º 040/OT/2006/0229
Fecha: 24-3-06
N.º Registro 7097



Memoria, Anexos y Normativa

A.M.C. GESTIÓN DE OBRAS S.L.

Enero de 2006

ARQUITECTOS REDACTORES
ERNESTO TUDELA GONZÁLEZ (col nº 1772)
ANTONIO G. ESCOLAR TORRES (col nº 1725)

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

SECRETARÍA

PLAN PARCIAL S.U.S.N.O.- 4, LA CRUZ DE FIRGAS.

Promotor:

AMC GESTIÓN DE OBRAS S.L.

Arquitectos redactores:

Ernesto Tudela González. **colegiado nº 1.772**

Antonio G. Escolar Torres. **colegiado nº 1.725**

INDICE.

I. MEMORIA. 13

1. ANTECEDENTES. 15
1.1. Datos Urbanísticos. 15
1.2. Promotor y Redactores. 15

2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL. 15

3. JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL. 16

4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL. 16
4.1. Características territoriales. 16
4.1.1. Situación geográfica. 16
4.1.2. Elementos abióticos. 16
4.1.3. Elementos bióticos. 19
4.1.4. Potencial del medio natural. Ámbito de La Cruz. 22
4.1.5. Categorías de planeamiento superior. 23
4.1.6. Patrimonio histórico. 23
4.1.7. Unidades de paisaje. 24
4.1.8. Calidad visual del paisaje. 24
4.1.9. Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras existentes. 25
4.1.10. Estructura de la propiedad del suelo. 26
4.2. La trama y tejido urbano del entorno inmediato. 26
4.3. Impactos ambientales y paisajísticos preexistentes. 27
4.3.1. Acciones generadoras de impactos por residuos sólidos. 27
4.3.2. Acciones generadoras de impactos por movimientos de tierras. 27

5. DIAGNOSIS URBANÍSTICA Y AMBIENTAL. 28
5.1. Respecto al territorio. 28
5.2. Respecto a las infraestructuras y los servicios. 28
5.2.1. Viario interior. 28
5.2.2. Comunicaciones externas. 29
5.2.3. Abastecimiento de agua. 29
5.2.4. Red de saneamiento. 29
5.2.5. Energía eléctrica. 29
5.2.6. Telefonía. 29
5.3. Respecto a la organización de los usos. 29
5.4. Respecto a los elementos patrimoniales. 30

6. DETERMINACIONES. 30
6.1. Determinaciones del planeamiento de rango superior. 30
6.1.1. Supramunicipal. 30
6.1.2. Municipal. 30
6.2. Determinaciones de contenido ambiental. 32

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

6.2.1. Medidas de ordenación previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y el paisaje. 32
6.2.2. Medidas de protección de los elementos patrimoniales existentes. 34
6.2.3. Medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de la urbanización. 34
6.2.4. Medidas correctoras previstas para disminuir los efectos negativos permanentes sobre el medio y rectificar situaciones preexistentes productoras de impacto desfavorable. 34
6.2.5. Condiciones ambientales que ha de cumplir el Proyecto de Urbanización. 35
6.2.6. Programas de actuaciones positivas de contenido ambiental. 36

7. ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO. 37
7.1. Examen y análisis de diferentes alternativas. 37
7.1.1. Alternativa A. 38
7.1.2. Alternativa B. 39
7.2. Justificación de la alternativa elegida. 39

8. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA. 39
8.1. Estructura general del ámbito objeto de ordenación. 39
8.2. La organización de los usos. 40
8.3. Características de las infraestructuras y servicios. 41
8.3.1. Red viaria interior de tráfico rodado. 41
8.3.2. Red viaria interior peatonal. 41
8.3.3. Distribución de agua. 42
8.3.4. Saneamiento. 42
8.3.5. Energía eléctrica. 43
8.3.6 Alumbrado público. 44
8.3.7. Telefonía. 44
8.3.8. Residuos sólidos. 44
8.4. Parcelación. Parámetros urbanísticos por parcelas. 44
8.4.1. Parcelas residenciales. 45
8.4.2. Parcelas dotacionales. 49
8.4.3. Parcelas de equipamiento. 50
8.4.4. Parcelas de espacio libre. 50
8.4.5. Parcelas de Sistema General. 51
8.5. Cesiones a la Administración Municipal. 51
8.6. Tipologías edificatorias. 52
8.7. Actuaciones de contenido ambiental. 52

9. EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN. 53
9.1. Parámetros ambientales de las determinaciones del Plan. 53
9.1.1. Geología, geomorfología y suelos. 53
9.1.2. Condiciones climáticas. 54
9.1.3. Condiciones hidrológicas. 54

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

9.1.4. Elementos bióticos. 54
9.1.5. Paisaje. 54
9.1.6. Población. 54
9.1.7. Valores patrimoniales 54
9.2. Caracterización de los efectos ambientales derivados de aplicar las determinaciones del Plan Parcial. 54
9.2.1. Respecto de geología, geomorfología y suelos 55
9.2.2. Respecto de las condiciones climáticas. 55
9.2.3. Respecto de las condiciones hidrológicas. 55
9.2.4. Respecto de los elementos bióticos. 55
9.2.5. Respecto del paisaje. 55
9.2.6. Respecto de la población. 56
9.2.7. Respecto de valores patrimoniales. 56
CONCLUSIONES: 56
9.3. Análisis y justificación de alternativas y de las soluciones adoptadas con relación al cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales establecidos. 57
9.4. Conjunto de medidas ambientales protectoras y correctoras. 57

II. ORDENANZAS REGULADORAS. 59

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS. 61
1.1. Ámbito de aplicación. 61
1.2. Vigencia. 61
1.3. Terminología de conceptos. 61
1.4. Documentos normativos. 61
1.5. Obligatoriedad. 61
1.6. Sanciones. 62

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO. 62
2.1. Usos del suelo. Definiciones. 62
2.1.1. Usos según su asignación urbanística. 62
2.1.2. Usos según su utilización. 62
2.1.3. Usos según su grado de compatibilidad. 62
2.1.4. Usos según su posibilidad de aprovechamiento económico. 63
2.2. Usos Pormenorizados. 63
2.2.1. Residencial. 63
2.2.2 Industrial. 63
2.2.3. Equipamiento y Servicio. 63
2.3. Condiciones de los Usos. 64
2.4. Parcelaciones. 65
2.5. Parcela mínima. 65
2.6. Proyecto de Urbanización. 65

3. NORMAS GENERALES DE CONTENIDO AMBIENTAL. 65
3.1. Urbanización. 65

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

3.2. Mobiliario urbano.....65
3.3. Arbolado y jardinería.....65

4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION. 66
4.1. Condiciones ambientales.....66
4.1.1. Materiales de fachada.....66
4.1.2. Jardinería.....66
4.1.3. Condiciones de carácter cromático.....67

5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN 67
5.1. Normativa para las parcelas con uso principal residencial.....67
5.2. Normativa especifica de las Parcelas.....70
5.2.1. Parcelas residenciales.....70
5.2.2. Parcelas dotacionales.....74
5.2.3. Parcelas de equipamiento.....75
5.2.4. Parcelas de espacio libre.....75
5.2.5. Parcelas de Sistema General.....76

ANEXO I.....77

SÍNTESIS DE LA MEMORIA 79

1. SINTESIS. 79
1.1. La organización de los usos.....79
1.2. Características de las infraestructuras y servicios.....79
a. Red viaria interior de tráfico rodado.....80
b. Red viaria interior peatonal.....80
c. Distribución de agua.....80
d. Saneamiento.....80
e. Energía eléctrica.....81
f. Alumbrado público.....81
g. Telefonía.....82
h. Residuos sólidos.....82
1.3. Cesiones a la Administración Municipal.....82
1.4. Tipologías edificatorias.....83
1.5. Actuaciones de contenido ambiental.....83

2 CUADROS RESUMEN.....83
2.1. Distribución de la propiedad del suelo.....83
2.2. Parámetros urbanísticos del Planeamiento Municipal.....84
2.3. Condiciones de Ordenación, Urbanización y Edificación del SUSNO 4 (según Planeamiento Municipal vigente).....85
2.4. Parámetros urbanísticos resultantes del Plan Parcial.....85
2.5 Usos, superficies y edificabilidades por parcela.....86
2.6. Cuadros comparativos TR, Reglamento y Plan Parcial.....87
2.7. Superficies totales resultantes de la ordenación.....88

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

ANEXO II **89**

PLAN DE ETAPAS. **91**

1. DEFINICION DE LAS ETAPAS. **91**

2. CONCRECION DE LAS DIFERENTES ETAPAS. **91**

3. SISTEMA DE ACTUACION ELEGIDO. **92**

ANEXO III **93**

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. **95**

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO **95**

2. COSTES DE URBANIZACIÓN. **95**

2.1 Coste de urbanización e implantación de servicios. 95

2.2 Coste de urbanización por m² de suelo urbanizado. 96

3. REPERCUSION DEL COSTE DE URBANIZACION POR m² DE SUELO URBANIZADO. **96**

ANEXO IV **97**

CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMEINTO. **99**

1. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización. **99**

2. Relación de propietarios afectados por la ordenación. **99**

3. Determinaciones expresadas en el artículo 46 del Reglamento. **99**

a. Modo de ejecución de las obras de urbanización, señalando el sistema de actuación. 99

b. Compromisos a contraer entre urbanizador y Ayuntamiento y aquél y futuros propietarios. 100

b.1. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios. 100

b.2. Conservación de la urbanización. 100

c. Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 15% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización. 100

d. Medios económicos de toda índole con que cuenta el promotor o promotores de la urbanización, indicando recursos propios y fuentes de financiación. 100

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

AYUNTAMIENTO SECRETARÍA FIRGAS

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

I. MEMORIA.

1. ANTECEDENTES.

1.1. Datos Urbanísticos.

El planeamiento urbanístico municipal en vigor en Firgas, son las Normas Subsidiarias de planeamiento aprobadas definitivamente el 9 de abril de 2.001 por acuerdo de la COTMAC.
En el Planeamiento municipal, se delimita un área clasificada como Suelo Urbanizable, junto al núcleo urbano de La Cruz, que se remite a planeamiento de desarrollo mediante Plan Parcial. La denominación del Sector Urbanístico en cuestión es Suelo Urbanizable Sectorizado No ordenado SUSNO Nº4 La Cruz (SUSNO-4 en adelante). En las Normas subsidiarias en vigor, la superficie a ordenar es de 91.581 m², aproximadamente.
Realizado un posterior levantamiento topográfico del Sector objeto de la actuación se constata que la superficie a ordenar es de 86.671 m², no coincidiendo exactamente la superficie que se indica en las NNSS con la señalada en dicho levantamiento y que se ajusta a la realidad existente. Es por ello que el Plan Parcial de Ordenación, incorpora ya la delimitación y superficie adaptadas a la realidad.

1.2. Promotor y Redactores.

El Plan Parcial SUSNO-4 La Cruz está promovido por la empresa A.M.C. Gestión de Obras S.L. y tiene por objeto el desarrollo de las previsiones contenidas en el Planeamiento Municipal.
La redacción del Plan Parcial corre a cargo del equipo técnico dirigido por los arquitectos Ernesto Tudela González y Antonio Gabriel Escolar Torres.

2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN PARCIAL.

La Cruz tiene su enclave en la zona de medianías del sur del Término Municipal de Firgas.
La población que se asienta en este entorno está formada principalmente por residentes permanentes, aunque hay un escaso número de habitantes que se agrupa en vivienda de segunda residencia.
La dependencia del núcleo de Firgas, tanto a nivel administrativo como de servicios, y la presencia cercana de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria convierten a esta zona en un asentamiento con un carácter dominante de ciudad dormitorio. Sólo se dan servicios primarios en el entorno próximo del núcleo urbano de La Cruz y Padilla (enseñanza primaria, dos restaurantes y dos comercios de primera necesidad), lo que acentúa la clara dependencia del municipio hacia la capital insular.
Los terrenos objeto de la presente actuación, tal y como se señala en la memoria de ordenación del Planeamiento Municipal, forman parte de una antigua finca de producción agrícola que ha caído en desuso y se encuentra presionados por el crecimiento urbano. En este sentido, la proximidad del núcleo urbano de La Cruz, así como de su imposibilidad de crecer hacia el sur (por ser suelos protegidos) se convierten en protagonistas de esta presión urbanística.
Además, se producen otra serie de factores más o menos importantes como son la proximidad de la carretera de interés insular GC-300 que une el casco de Firgas con Valleseco cuyo ramal natural de desvío hacia Las Palmas atraviesa el futuro núcleo urbano conformado por el sector y La Cruz y lo dota de una fuerte infraestructura de comunicación que potencia su crecimiento natural; y la demanda de vivienda y la escasez de suelo disponible para servicios y dotaciones en el entorno más inmediato.
Con el Plan Parcial se pretende ordenar el crecimiento del suelo urbano, resolver la demanda de vivienda existente y proporcionar servicios y dotaciones a la zona, de ahí que quede completamente justificada la conveniencia y oportunidad del mismo.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

AYUNTAMIENTO SECRETARIA FIRGAS

3. JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO AMBIENTAL.

El Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento, aprobado por Decreto 35/1995, de 24 de febrero, viene a completar la Ley canaria 11/1990, de 13 de julio, de Prevención de Impacto Ecológico, permitiendo de esta manera disponer de una herramienta que posibilite un mejor conocimiento del territorio objeto de actuación y un proceso de toma de decisiones de planeamiento coherente con las características ambientales del mismo.

El citado Reglamento contiene las determinaciones que en referencia al contenido ambiental son de aplicación a la totalidad de los instrumentos de planeamiento. Dada la variedad de estos últimos, y tal como se recoge en el artículo 2.2 "El contenido ambiental del planeamiento y el nivel de profundización del estudio de sus efectos ambientales dependerán de su finalidad, escala y ámbito de aplicación....", el nivel de detalle del estudio ambiental y el grado de afección de la actuación urbanística sobre los distintos parámetros ambientales debe concretarse tomando en consideración la superficie afectada por el presente Plan Parcial y las características del lugar y, en todo caso, de acuerdo a las estipulaciones prescritas en el artículo 14 de dicho Reglamento. No obstante, conviene precisar en este punto que la concepción metodológica del presente instrumento de planeamiento se ha desarrollado desde una perspectiva integradora de las variables ambientales, territoriales y urbanísticas, resultando, por tanto, un único e indisociable índice de contenidos donde se desarrollan la información, la diagnosis y la propuesta de ordenación articulando en todo momento aquellos aspectos y evaluando, asimismo, las consecuencias derivadas de las determinaciones planteadas.

4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.

4.1. Características territoriales.

4.1.1. Situación geográfica.

El ámbito ordenado se localiza en La Cruz, Término Municipal de Firgas, siendo su delimitación, tal y como se indica en la correspondiente ficha del SUSNO-4 del Planeamiento Municipal, la siguiente:

- Al Norte limita con Suelo Rústico de Protección Agraria y Sistema General Viario Proyectado.
- Al Sur con el Suelo Urbano de La Cruz.
- Al Este con el suelo urbano de La Cruz y Suelo Rústico de Protección Agraria.
- Al Oeste con Suelo Rústico de Protección Paisajística.

4.1.2. Elementos abióticos.

a. Geología.

El espacio donde se emplaza la zona de estudio presenta materiales del Ciclo Post Roque Nublo (Inferior), en concreto se corresponden con lavas basálticas, basaníticas y tefríticas. Se trata de rocas oscuras, coherentes y porfídicas (olivínico-piroxenicas), de matriz muy afanítica y con términos vesiculares en menor proporción. En la mayor parte de los casos no es posible apreciar su morfología original, pero ocasionalmente se encuentran superficies escoriáceas de tipo "aa" y, menos frecuentemente, de tipo "pahoehoe" con superficies cordadas enrojecidas. Por su contra, suelen presentar un alto grado de alteración bastante acusado. La principal vía de derrame de los productos lávicos fue la red de drenaje de aquel momento, formada por valles y barrancos excavados en los relieves de los ciclos volcánicos anteriores, y en aquellos lugares donde no alcanzaron a cubrir o la erosión lo ha puesto de manifiesto, se observan restos de formaciones anteriores.

AYUNTAMIENTO DE FIRGAS SECRETARÍA

b. Geomorfología.

El área de actuación se localiza en el sector meridional del municipio, en torno a los 500 metros sobre el nivel del mar, al norte del núcleo de La Cruz, y en lo que podíamos denominar franja de medianías. Las pendientes son moderadas, en torno al 10% de media, entre las cotas 495 y 530. Topográficamente, se enclava en una gran llanura con suaves pendientes donde se han ido asentando los núcleos de La Cruz y La Caldera. Esta llanura esta flanqueada por el Sur y Este por el Barranco de Jiménez y por el Oeste por los denominados Barranquillos, que son en realidad los brazos que conforman el nacimiento del Barranco de Rosales que en cotas inferiores pasa a denominarse Barranco de Tarajal.

c. Climatología.

El municipio de Firgas, al localizarse en el sector barlovento de la Isla, se encuentra directamente influenciado por los vientos alisios durante la mayor parte del año. Este hecho, unido a la altitud (ya que el ámbito de actuación se sitúa en torno a los 500 m.), hace que las variables térmicas y pluviométricas presenten unas características distintas a las del resto del territorio insular.

Así, atendiendo a las temperaturas, la media anual se cifra en torno a los 18ºC, existiendo una amplitud térmica anual de 6,3ºC en donde las temperaturas más bajas se registran en Enero (15,5ºC) y las más altas en Julio y Agosto (21,8ºC). En la siguiente tabla se muestran los registros térmicos medios que podemos encontrar en la zona de estudio.

TEMPERATURAS MEDIAS MENSUALES (Cº) EN MEDIANÍAS											
ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
15,5	15,8	16,2	17,4	18,9	20	21,5	21,8	20,2	19,6	16,7	18,8

En cuanto a las precipitaciones, la altura y relieve contribuyen a una diferenciación zonal en el municipio; tal es así, que se cifra que existe un gradiente pluviométrico de 74 mm. de incremento cada 100 metros de ascenso. Por este motivo, se registran precipitaciones en torno a los 150-200 mm. en la franja de costa y sobre los 400-500 mm. en la zona de medianías.

Atendiendo a los datos aportados por la estación pluviométrica, el total anual se cifra en torno a los 435 mm, siendo el mes más lluvioso Noviembre (76,7 mm), mientras que Julio es el mes que menos precipitaciones registra (3,2 mm).

PRECIPITACIONES (mm) EN LAS MEDIANÍAS (400-600 m.s.n.m.)												
	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
	58,3	62,6	41,4	28,2	15,5	10,1	3,2	4,5	15,6	51,1	76,7	67,9

En ocasiones, las precipitaciones se presentan con gran virulencia e intensidad provocando numerosos destrozos en el territorio, especialmente en las áreas antropizadas, caso de terrenos de cultivo, núcleos urbanos o red viaria. Por este motivo, otro dato a tener en cuenta en el análisis del clima son las precipitaciones máximas en 24 horas recogidas en el ámbito de ordenación del Plan Parcial.

Debido a la falta de datos de este tipo en la estación pluviométrica de La Cruz, hemos recurrido a la más cercana al área de estudio y que se localiza en Arucas-Casco (La Heredad). La sucesión cronológica se ha realizado entre los años 1965 y 2000, dándonos como media un registro

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

AYUNTAMIENTO SECRETARÍA FIRGAS

pluviométrico de 48 mm/24 h, registrándose la máxima el 12 de febrero de 1971 con unos 127 mm/24 h. En este sentido, son lo meses de noviembre, diciembre, enero y febrero los que presentan los mayores registros, con 22´80, 15´50, 12´50 y 18´90 mm/24 h de media respectivamente.

d. Hidrología.

La zonificación establecida por el Plan Hidrológico de Gran Canaria encuadra al municipio de Firgas dentro de la Zona Norte (N1), la cual engloba a los municipios Agaete, Gáldar, Guía, Moya, Firgas Arucas y Las Palmas. Dicha zona se inscribe con unos límites físicos bien definidos, que van desde la divisoria Sur del Barranco de Agaete hasta la divisoria Sur del Barranco Guayadeque.

Se halla encuadrado en el Sector 2, que se encuentra delimitado por la divisoria Oeste del Barranco del Valerón, la divisoria entre el Barranco de Gáldar y el Barranco de Moya, la divisoria entre el Barranco de Agaete y el Barranco de Moya, la divisoria entre el Barranco de Azuaje y el Barranco de Tejeda y la divisoria Oeste del Barranco de Tenoya. La superficie de este Sector es de 1132´Km², localizándose Firgas entre el área baja (hasta la cota 300 m) y la media (desde la cota de los 300 m hasta los 800 m).

La única cuenca destacable por su recorrido y magnitud es la de Azuaje, la cual nace en las cumbres del municipio de Valleseco, recorre la zona oeste del municipio y desemboca en el mar en el municipio de Arucas. Además se localizan cuencas menores, como el Barranco de los Dolores, el Barranco de Quintanilla o el Barranco del Palmito, siendo el cauce del Barranco de Azuaje el límite natural con el término municipal de Moya.

La zona de actuación se localiza en una de estas pequeñas cuencas, en la que aparecen comograndes barrancos, el de Jiménez y el nacimiento del de Rosales (Los barranquillos). Los Barranquillos son los más cercanos a la zona de estudio y se conforma como límite occidental de la misma. Presenta un orden 2 y alimenta al Barranco de Rosales que a la altura de Casablanca pasa a denominarse Barranco del Tarajal.

La característica general de los barrancos del municipio es que no poseen escorrentías permanentes y están sujetas a grandes variaciones. En esta línea, la combinación de elevados gradientes de inclinación, la gran variabilidad climática, la irregularidad y escasez de las precipitaciones medias, las pobres condiciones de recarga y la alta transmisibilidad existente solo permiten corrientes intermitentes, dependientes de la distribución de las precipitaciones y de la alimentación producida por las aguas subterráneas. Sin embargo, no hay que obviar que cuando estas escorrentías se producen lo hacen con una gran violencia, aumentada considerablemente por la gran cantidad de caudal sólido transportado.

e. Características edáficas.

En el proceso de formación de un suelo, el clima es un factor primordial, ya que bajo unas mismas condiciones climáticas, distintos tipos de materiales pueden dar lugar a suelos de características edafológicas similares, y, a la inversa, un mismo tipo de material bajo climas distintos puede originar suelos bien diferentes. En el municipio de Firgas, al igual que en el resto de la fachada norte y noroeste de Gran Canaria, la oposición humedad-aridez, va a ser el factor determinante esencial en la formación de los distintos tipos de suelos, aparte de intervenir también, lógicamente, otros factores tales como la composición química original de la roca madre antes de comenzar los procesos de alteración por meteorización, la antigüedad de la misma, topografía del terreno (pendiente, etc.) y cubierta vegetal existente, la cual, a su vez también va a estar condicionada por el tipo de clima, que casi siempre va a actuar como una variable independiente.

En el caso que nos ocupa, al ser un espacio con una escasa transformación antrópica, el suelo presenta sus características originales. En este sentido, el suelo dominante se corresponde con paleosuelos del grupo de los Alfisoles, concretamente del tipo Palexeralf; la aparición de este tipo de suelos nos indican la existencia de un clima más húmedo que el actual durante algunas etapas del Cuaternario. Este tipo de suelo es característico de la zona norte de la Isla, y esta considerado, junto

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

con el Xeret, Hapludalf, Xeralf y Litosol, como excelentes suelos agrícolas. No obstante, la principal limitación que afecta a este tipo de suelos es la erosión, aunque también se ven afectados por la deficiencia de agua durante el periodo seco estival y, frecuentemente, en otoño-primavera, y la cantidad de elementos groseros y afloramientos rocosos.
Atendiendo a la capacidad de uso del suelo establecida por la Clasificación Agrológica Portuguesa (adaptación de la clasificación americana hecha por Azevedo y Cardoso, 1962) este tipo de suelo se engloba dentro de la clase B; los suelos incluidos dentro de esta clase presentan moderadas limitaciones, debido al riesgo de erosión elevado, y son susceptibles de utilización agrológica poco intensiva. Sin embargo, el tipo de suelo que nos ocupa presenta un grado de erosión bajo, con una perdida de suelo por erosión cifrado entre las 10-20 Tm/Ha/año.

4.1.3. Elementos bióticos.

a. Vegetación.

La vegetación del municipio se distribuye en función de dos pisos bioclimáticos: el infracanario y el termocanario. Como tónica general, la vegetación que encontramos en el municipio se encuentra tan alterada por las actividades antrópicas, que en muchos casos, los vestigios de las formaciones que lo cubrían están formados por elementos propios de las fases degradativas de las mismas, y apenas se encuentran elementos que podríamos considerar relictuales.
El área de actuación se localiza en la franja dominada por el piso bioclimático termocanario, el cual, a su vez, está ocupado por dos unidades de vegetación que se diferencian por sus disponibilidades hídricas o, dicho de otra manera, por las precipitaciones que reciben dichas unidades. En este sentido, se distinguen el termocanario semiárido-seco y el subhúmedo-húmedo. En el primero (que es el que nos ocupa), la precipitación media anual oscila entre los 200 y 550 mm. y en el segundo, sobrepasa los 550 mm.
El desarrollo urbano de la zona de La Cruz ha traído consigo la desaparición de la vegetación potencial de esta zona; sin embargo, en este análisis se diferencia dos sectores: por un lado, la vegetación que predomina en el ámbito cercano al ámbito de actuación, y por el otro, la existente dentro de los límites del sector.
Para conocer el tipo de vegetación existente antes de su práctica desaparición por la ocupación antrópica en el ámbito dell lomo de La Cruz, se llevará a cabo un análisis generalizado de la existente en la actualidad. El piso termocanario semiárido-seco está ocupado por formaciones termoesclerófilas incluidas dentro de la clase Oleo-Rhamnetea. Ocupan aproximadamente una franja altitudinal comprendida entre los 300 y los 500 m. Estas formaciones están compuestas en la actualidad por algunos grupos de Phoenix canariensis (palmeras), vinculados en gran medida a cauces de barrancos, y por elementos arbóreos y arbustivos ocasionales, como Olea europaea ssp cerasiformis (acebuche), Pistacia lentiscus (lentisco), Withania aristata (orobal), etc. y, sobre todo, por arbustos vinculados a sus facies regresivas, como el granadillo (Hypericum canariense) que ocupa importantes extensiones en el municipio. Con frecuencia, estas formaciones termoesclerófilas sobrepasan los límites que le son propios adentrándose en el área potencial del Monteverde.
En estas zonas se encuentran, además, muchas especies herbáceas vinculadas a esta formación, como es el caso de Tamus edulis, Bryonia verrucosa, Davallia canariensis, etc.

El segundo sector de análisis se corresponde con la vegetación que encontramos dentro de los límites de actuación del sector. En este sentido, se diferencia principalmente dos grupos de especies vegetales dependiendo del porte de la misma, esto es, vegetación de porte arbustivo o matorral, y la de porte arbóreo.
En cuanto a la primera, se encuentran ejemplares de granadillos (Hypericum canariense) que alcanzan una altura notable (en torno a los 2 metros) formando en ocasiones una tupida masa vegetal. En el sector oriental y en torno a las márgenes de los barranquillos, es donde localizamos

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

otras especies vegetales, principalmente tabaibas (Euphorbia balsamífera y aphylla , y algunos ejemplares de Aeonium undulatum. Por último, como especies colonizadoras de áreas agrícolas en abandono encontramos la vinagrera (Rumex lunaria), la tunera (Opuntia ssp), y relacionadas con zonas húmedas o cauces esporádicos de agua, encontramos zarzas (Rubus inermis) y cañas (Arundo donax).
La vegetación de porte arbóreo se encuentra muy localizada y compuesta únicamente por eucaliptos (Eucaliptus globulus). Estos se localizan en la zona centro del sector.

b. Fauna.

A grandes rasgos, la fauna dentro del Municipio de Firgas se va a distribuir en función de los pisos bioclimáticos, asociándose a los restos de vegetación potencial existentes o bien a las formaciones vegetales que las sustituyen o aprovechando los nuevos nichos ecológicos que la actividad antrópica genera.
Atendiendo a la estructuración del territorio en función de los pisos de vegetación, se puede definir de forma generalizada cual será la fauna vertebrada que potencialmente podemos encontrar en el ámbito territorial donde se ubica la zona de estudio, por lo que pueden aparecer dentro de los límites del ámbito de ordenación algunos de los ejemplares que se describen a continuación.

b.1. Clase Reptiles.

Los reptiles de Canarias son en su mayoría endémicos por lo que constituyen uno de los grupos de mayor interés en la fauna canaria. Si nos ocupamos de los que viven actualmente en nuestro archipiélago, podemos encontrarnos con tres familias distintas: Lacertidae (lagartos), Scincidae (lisas) y Gekkonidae (perenquenes).

Remitiéndonos al área de estudio encontramos los siguientes:
• El lagarto canarión (Gallotia stehlinii), especie endémica de Gran Canaria que se distribuye por toda la zona, siendo más abundante en las zonas donde hay paredes de piedra, cultivos y barrancos.
• La lisa (Chalcides sexlineatus), también endémica de Gran Canaria, y cuya distribución es parecida a la del lagarto, sólo que ella prefiere vivir bajo las piedras.
• El perenquén (Tarentola boettgeri), igualmente endémico de Gran Canaria, esta especie nocturna suele ocultarse durante el día bajo las piedras, aunque tampoco es raro encontrarlo en el interior de las casas de campo, inmóviles en sus paredes y techos.

b.2. Clase Aves.

El Archipiélago Canario posee una avifauna rica y variada, producto de sus peculiaridades (vegetación, clima, diversidad de hábitats, distancia al continente, etc.), que se asienta en un muy frágil ecosistema que se encuentra sometido a la constante presión humana que día a día produce en él modificaciones cuyo resultado, en ocasiones más que frecuentes, han conducido a la desaparición de algunas de las especies, tanto de flora como de fauna, que viven en él.
Las aves son uno de los elementos que se utilizan para la realización de los diagnósticos ecológicos, puesto que claramente pueden demostrarnos si un ecosistema está funcionando como debe.
Además de las, aproximadamente, 65 especies que nidifican en Canarias, existen más de 175 no nidificantes que pasan por nuestras islas en su migración, deteniéndose para descansar de su largo viaje.
La avifauna canaria tiene un carácter paleártico, dominando las especies boscosas, procedentes del sur y centro de Europa, sobre las especies mediterráneas que ocupan las zonas bajas y medias de matorral. Existen también las procedentes de la fauna africana, que ocupan los ambientes más secos y áridos de las islas centrales, y las islas orientales.
La degradación de los ecosistemas naturales facilita la ocupación de éstos por otras especies más "agresivas" tanto a nivel florístico como faunístico, y a la desaparición e incluso extinción de otras más sensibles a esos cambios.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

En la zona de La Cruz, y atendiendo al piso bioclimático en el que se localiza encontramos las siguientes especies:

En los taludes y barrancos podemos encontrar esporádicamente:
- Cernícalo (Falco tinnunculus).
- Gorrión moruno (Passer hispaniolensis).
- Aguililla o ratonero común (Buteo buteo).
- Lechuza (Tyto alba).
- Búho chico (Asio otus).

En las zonas con presencia permanente o estacional de agua, como charcas, estanques o embalses, aparecen especies vinculadas a este tipo de ecosistemas, tales como:
- Chorlitejo chico (Charandrius dubius).
- Polla de agua (Gallinula chlorophus).
- Focha común (Fulica atra)
- Garza real (Ardea cinerea).

Estas especies son consideradas como escasas en Canarias y con poblaciones muy localizadas. Incluso no se tiene constancia de la nidificación de la focha común, aunque hay indicios que parecen confirmarla. El caso de la garza real es similar, se la considera un ave no nidificante, aunque hay citas antiguas no confirmadas por ornitólogos acerca de la recolección de huevos y pollos.
Una cita recogida en los estudios de campo del Geocientífico es la presencia esporádica del guirre (Neophron percnopterus) en la zona de Riquiánez. Otro de los grupos destacados de aves el de los fringílidos, que presentan importantes áreas de nidificación, sobre todo por la zona de Lomo Riquiánez. Este grupo de especies incluyen a aves tan representativas como:
- Canario (Serinus canaria).
- Jilgeros (Carduelis carduelis).
- Verderones (Carduelis chloris).

La familia de los túrdidos, representados principalmente por el mirlo (Turdus merula), se localiza en casi cualquier hábitat que presente algún tipo de arbolado. Como especies de amplia distribución, además tenemos a las siguientes:

- Mosquitero (Phylloscopus collybita).
- Curruca capirotada (Sylvia atricapilla).
- Curruca cabecinegra (Sylvia melanocephala).
- Verdecillo (Serinus serinus).
- Abubilla (Upupa epops).
- Herrerillo (Parus caeruleus).

b.3. Clase Mamíferos.

En el área de estudio tendríamos como representantes de esta clase las siguientes especies:
- Conejo (Oryctolagus cuniculus).
- Rata de campo (Rattus rattus), de amplia distribución ocupando sobre todo zonas humanizadas, cultivos, barrancos, etc.
- Rata de ciudad o rata común (Rattus norvegicus), cuya distribución se suele restringir a los lugares más humanizados ocupando basureros, alcantarillas, etc.
- Ratón (Mus musculus) y Gato (Felis catus), especies que ocupan zonas cercanas al hombre tales como sus casas, cultivos, jardines, etc.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

• Erizo (Atelerix algirus), originario de Africa del Norte, ampliamente distribuido en Gran Canaria, parece preferir las zonas de medianías.

Todas estas especies son introducidas, pero además existen otras que no lo han sido y que están citadas para áreas próximas como Barranco de Azuaje, con lo cual no es descartable su presencia en el Municipio:
• Musaraña de Osorio (Crocidura osorio), especie endémica de Gran Canaria.

4.1.4. Potencial del medio natural. Ámbito de La Cruz.

En este apartado se hace referencia al potencial del medio natural de la zona concreta de La Cruz atendiendo al análisis llevado a cabo en su día por el Cabildo Insular, en colaboración con la Universidad de Valencia y la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria. Las conclusiones de este análisis fueron reflejadas en la "Cartografía del potencial del medio natural de Gran Canaria", también denominado "geocientífico".

La cartografía del potencial del medio natural viene a dar respuesta a la necesidad de proporcionar una base científica para la planificación ambiental y la ordenación del territorio; en ella, se representa los rasgos "permanentes" de la superficie terrestre, de manera que constituye una base científica para la planificación a corto, medio y largo plazo.
Se ha considerado oportuno incluirlo de manera sucinta en este documento ya que es uno de los escasos trabajos existentes que aborda diferentes aspectos de la realidad territorial, realizándose el diagnóstico de la misma y valorando la capacidad de acogida del medio para determinados usos.
En el siguiente cuadro-resumen se muestran las distintas características concretas para el ámbito donde se enclava el plan parcial.

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES			
ALTITUD		EXPOSICIÓN	PENDIENTE
Máxima	**Mínima**		
540 m.	480 m.	Norte	Mod.-Fuerte-15%-45%
CLIMA			
Estación nº: 79	**Localización**: Firgas		
Precipitación Media Anual		Temperatura Media Anual	
450 mm		17,0 °C	
SUSTRATO			
Tipo de roca o depósito	Capacidad portante	Permeabilidad	Estabilidad de Taludes
Lavas basálticas	Alta	Baja	Alta
GEOMORFOLOGÍA			
Forma dominante		**Procesos de erosión**	
Alomada lávica		Rigolas	
SUELOS			
Tipo de suelo		**Clase Agrológica**	**Calidad Ambiental**
Xeralf – Ochrept – Litosol		C	Media
VEGETACIÓN			
Formación vegetal dominante: Pastizal y formaciones de sustitución con eucaliptal abierto			
% Cobertura vegetal	**Dinámica**	**Especies dominantes**	

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

Formación arbórea: 10 Formación arbustiva: 35 Pastizal / Herbazal: 55	Estable	*Rubus ssp.* (Zarzas) *Chamaecytisus proliferus* (Escobón) *Pteridium aquilinum* (Helechos) *Micromeria ssp.* (Tomillo) *Dittrichia viscosa* (Altabaca) *Rumex lunaria* (Vinagrera) *Opuntia ficus-indica* (Tunera) *Eucaliptus globulus* (Eucalipto)
	Capacidad de regeneración	**Especies protegidas**
Bajo	Medio	-
FAUNA		
Interés faunístico: Medio		
USOS		
	Actuales	**Cultivos**
Agricultura medianías Pastoreo	Abandono Recreativo Deportivo	**Tipo**: - **% de superficie en cultivo**:-
Observaciones (infraestructuras y dotaciones): Pistas / tendido de alta tensión		
IMPACTOS ACTUALES		
Residuos sólidos: Vertidos de tierras / chatarra / basuras		
Geomorfológicos: Pistas		
Otros:		

4.1.5. Categorías de planeamiento superior.

La protección de espacios en el municipio de Firgas, además de los establecidos por el planeamiento municipal, viene determinado por dos documentos legales de ámbito superior. El primero de ellos es de aplicación a la totalidad del Archipiélago y nos referimos al Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. Este decreto tiene por objetivo, entre otros, el establecer el régimen jurídico general de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, regular la actividad administrativa en materia de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística, y definir el régimen jurídico urbanístico de la propiedad del suelo y vuelo, de acuerdo con su función social.

En este sentido, la zona de actuación no se encuentra afectada por ningún Espacio Natural Protegido. El segundo de los documentos es el PIO de Gran Canaria aprobado definitivamente el 25 de mayo del 2004. Este documento reconoce como zona D1 el sector de suelo clasificado como urbanizable, por lo que la compatibilidad de uso es plena. Así mismo el PIO localiza una denominada Área Libre Estructurante que implica al sector en su cuadrante sur-oeste. Esta circunstancia refuerza la decisión tomada por los redactores, de evitar la ocupación de la zona del barranco y sus laderas, llevando a cabo una intervención de recuperación paisajística de las mismas. Todo ello, entendiendo además, que de conformidad al art. 251.2 de la Normativa (normas relativas a las actuaciones territoriales del PIO) sobre significado de las actuaciones gráficas se considera que el tipo de planos que señalan tal Área Libre Estructurante, son diagramáticos (esquemáticos) no implicando delimitación de áreas.

4.1.6. Patrimonio histórico.

Desde el punto de vista del Patrimonio Arqueológico, la zona de estudio no se encuentra afectada por ningún área de interés arqueológico, según se desprende de la Carta Arqueológica Municipal.

Atendiendo al Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de Firgas, tampoco se localiza ningún edificio de interés patrimonial dentro del ámbito del Plan Parcial.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

Por último, y atendiendo al Inventario de Bienes Etnográficos del municipio, en la zona de actuación no se localizan elementos de interés etnográfico.

4.1.7. Unidades de paisaje.

Las unidades de paisaje constituyen una de las herramientas básicas de análisis territorial en cualquier tipo de instrumento de planeamiento; este hecho se justifica ya que son una pieza clave en el inventario, valoración territorial, y constituyen el punto de partida para la asignación de usos del suelo. Además, el empleo de esta metodología de análisis del territorio favorece la clasificación sistemática del espacio a partir de unos criterios globales y no sectoriales, en la que se incorpora la noción de escala y el tratamiento diferenciado de cada uno de los rangos de esta clasificación.
El contenido ambiental del Planeamiento Municipal de Firgas establece unidades de paisaje. Cada una de ellas se ha caracterizado inicialmente a partir de 9 variables generales que resumen los principales elementos abióticos, bióticos y antrópicos del paisaje.
Con el fin de establecer una mejor comparativa entre las unidades y así facilitar la interpretación de los análisis posteriores, las unidades se agruparon en categorías en el que los criterios para su clasificación han sido los siguientes:
• La fisionomía del paisaje: se agrupan unidades cuyos rasgos morfológicos presentan similitudes notables.
• La dominancia de elementos estructurales, tanto abióticos, bióticos, como antrópicos: para ello, se analizan los elementos que componen cada unidad y se detectan los que presentan una mayor contribución en su organización. Posteriormente, se agrupan las unidades donde los elementos dominantes son similares.
• La dinámica del paisaje: se establece a partir del estudio de determinados indicadores significativos, tales como campos abandonados, matorrales de recolonización, etc.
Así, teniendo en cuenta las características del área de estudio, la tipología establecida se ordena internamente en función de un gradiente que secuencia el grado de antropización, y nos da como resultado unidades que presentan dominancia de elementos antrópicos (caso de los núcleos urbanos), unidades eminentemente agrícolas, y por último, unidades cuya estructura se organiza principalmente en torno a elementos bióticos y abióticos.
En esta línea, la zona de estudio se engloba dentro del tercero de los grupos anteriormente citado , en el que existe un claro dominio de los elementos bióticos sobre los abióticos y antrópicos.

4.1.8. Calidad visual del paisaje.

Atendiendo al Contenido Ambiental realizado para la redacción de las vigentes NNSS, la metodología empleada para analizar la calidad visual del paisaje se basa principalmente en el contraste visual que presenta los elementos del paisaje (geomorfología, vegetación y cultivos) con el nivel de integración de las actividades humanas. En esta comparativa se deduce a su vez cuatro niveles de valoración: Muy Baja, Baja, Media y Alta, siendo las características de cada una de ellas las siguientes:

• Muy Baja: La zona de actuación se caracteriza por presentar una fuerte componente antrópica manifestado por el dominio exclusivo de la edificación, en sectores naturales totalmente degradados, con nula actividad agrícola.

• Baja: El entorno natural presenta una cubierta vegetal escasa, en espacios llanos o de escasa pendiente y donde dominan los cultivos abandonados. Las actuaciones antrópicas inciden negativamente en el paisaje, con un predominio de la edificación, y ejerciendo una gran presión sobre el mismo.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

SECRETARÍA FIRGAS

• Media: Son espacios donde las formas del relieve presentan pendientes moderadas, con un estrato vegetal relativamente homogéneo y donde la actividad agrícola presenta un estado aceptable de actividad, combinándose los cultivos al aire libre y bajo plásticos. La actividad antrópica apenas tiene incidencia en el espacio, o se encuentran perfectamente integradas.

• Alta: Son los espacios con un gran nivel de conservación desde el punto de vista natural y paisajístico. Existe una combinación de distintas formas del relieve, la cubierta vegetal presenta un elevado estado de conservación con gran variedad de especies, y el paisaje agrícola se caracteriza por el dominio de los cultivos al aire libre. Las actuaciones antrópicas se encuentran plenamente integradas en el paisaje.

La zona de actuación es una parte del territorio con una escasa transformación humana, con escasas huellas de un anterior uso agrícola (hace años se llegó a cultivar cereales), y sin elementos de interés patrimonial. Atendiendo a estas circunstancias, presenta una calidad visual del paisaje MEDIA.
Sin embargo, debido a su localización geográfica dentro del territorio municipal, es posible tener un campo visual amplio de otras zonas que sí cuentan con un alto valor paisajístico: La montaña de Firgas, el Pico de Osorio, los barranquillos, entre otros. El presente Plan Parcial debe tener en cuenta la visión que se tiene de la zona desde otros puntos del territorio a la hora de asignar los usos pormenorizados del suelo y la disposición, tipología y tratamiento cromático de las edificaciones, cuidar que no se vean limitadas las perspectivas que se ofrecen desde este núcleo, se cierre el campo visual para contemplar las bellezas naturales, y se rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

4.1.9. Usos del suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.

a. Usos del suelo existentes.

El área de estudio se localiza en un territorio del municipio en el que se combina la componente rural y a urbana; así, se nos presenta un paisaje en el que se combinan espacios de un gran interés desde el punto de vista paisajístico, caso de la Montaña de Firgas o Los Barranquillos , con núcleos urbanos de cierta consolidación como es La Cruz o La Caldera.
Tal y como se ha señalado en apartados anteriores, el uso tradicional de las fincas objeto de esta actuación era agrícola, con parcelas de cultivo en pendiente principalmente de cereales. Este uso, con el paso de los años, se fue abandonando hasta llegar a su situación actual de eriales que se pretenden incorporar al proceso urbanizador.
Existen dentro del ámbito de actuación unas pequeñas masas arbóreas (formadas fundamentalmente por eucaliptos), localizadas en el centro del lindero oeste y que serán integradas, en la medida de lo posible, dentro de la ordenación.

b. Edificaciones existentes.

Las únicas edificaciones que nos encontramos en el interior del ámbito de ordenación son las instalaciones de una plaza pública, una cancha deportiva y una edificio destinado a local de asociación de vecinos de La Cruz.
El acceso a estas edificaciones se hace a través de las aceras que bordean la carretera de La Cruz
Estas edificaciones se disponen de tal forma que su alineación exterior queda establecida por el trazado de la calle de La Cruz.
Estas construcciones formarán parte de la ordenación del Sector y por tanto serán integradas en el proceso urbanizador que lo desarrolle.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

c. Infraestructuras existentes.

c.1. Red de comunicaciones.

El acceso principal se produce a través de la Carretera de La Cruz, con la que linda al este y al sur que se localiza al suroeste..
Como habíamos señalado anteriormente, en el interior del Sector sólo existen un de camino agrícola, con orientación noroeste-suroeste, que antiguamente servían de acceso a las fincas y que no están acondicionados para transitar correctamente por ellos.

c.2. Abastecimiento de agua.

La única conducción de agua de abasto que nos encontramos dentro del Sector discurre por la acera de la calle anteriormente citada y abastece a la asociación de vecinos actual El material de que está hecha la tubería es uralita, siendo su sección nominal de 80 mm.
El agua de abasto del barrio de La Cruz proviene del depósito de la montaña de Firgas que, con una capacidad de 1.582 m³, suministra el caudal de la red. Este depósito, a su vez, recibe agua de una captación situada en las inmediaciones de Padilla, de titularidad municipal. El sistema de funcionamiento de la red es a presión, recibiendo el agua almacenada en dicho depósito un tratamiento de desinfección a base de cloro con periodicidad diaria.

c.3. Red de saneamiento.

Por el lindero de naciente del ámbito de ordenación discurre un colector que recoge aguas del núcleo de La Cruz. un colector principal de aguas residuales que discurre por la carretera de La Cruz hasta el cruce con Padilla, para desde ahí bajar por la carretera de Rosales-Padilla aguas abajo.

c.4. Energía eléctrica.

Solamente cuenta con energía eléctrica la asociación de vecinos. Así mismo tanto la plaza como la cancha tienen alumbrado. La energía eléctrica llega con tendido aéreo, desde el núcleo de Los Portales, hasta la vivienda situada más al sur en la que se localiza un poste. Desde ésta se tiende un cable, también aéreo, hasta la otra vivienda. La Subestación de media tensión (22 kw) más cercana, con una potencia de transformación de 2x20 Mva, se encuentra localizada en La Cruz.

c.5. Telefonía.

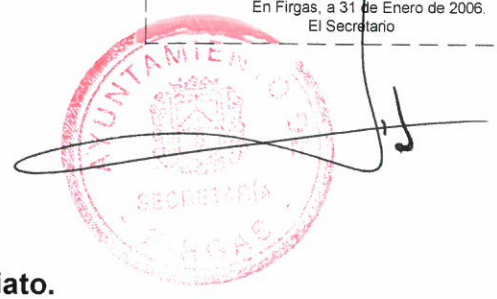
Por los límites sureste del sector discurren tendidos aéreos de líneas de telefonía. Además, en el núcleo de La Cruz hay ejecutadas instalaciones de telefonía desde las que se puede resolver, como en el caso del saneamiento, el enganche.

4.1.10. Estructura de la propiedad del suelo.

Finca 1.
- Propietario: A.M.C. Gestión de Obras S.L
- Superficie: 83.557,77 m²
- Cuota de participación: 96,42%

Finca 2.
- Propietario: Carey Inversiones Inmobliarias S.L
- Superficie: 3.113 m²
- Cuota de participación: 3,58%

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario



4.2. La trama y tejido urbano del entorno inmediato.

El SUSNO-4 es colindante con suelo urbano consolidado, con suelo rústico y con el sistema general viario de la carretera de conexión con la circunvalación de Arucas.

En su partes Norte y Oeste linda con suelo rústico categorizado como Suelo Rústico de Protección Agraria (S.R.P.A) Por el Sur y el Este con el núcleo de urbano de La Cruz y con Sistema General Viario de la conexión con la circunvalación de Arucas.
El suelo urbano de La Cruz está configurado en dos zonas claramente diferenciadas:

• La primera, que representa el núcleo más antiguo de edificaciones, se localiza al oeste del sector y norte de la carretera de interés insular Valleseco-Firgas GC-300. Esta primera zona, de acusadas pendientes, está configurada por viviendas rurales con terrenos de cultivos que conforman pequeñas huertas ligadas a las edificaciones (elementos de apoyo de estas explotaciones agrícolas).
Predomina la vivienda aislada o adosada con cubierta plana, ligada generalmente a pequeños almacenes.

• La segunda zona de La Cruz se encuentra dominada por una tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras de dos plantas con cubierta plana o de tejas, con carácter de residencia fija o segunda residencia, totalmente desligada de la agricultura.
Al tratarse de suelos urbanos de crecimiento no regulado, no disponen de reservas de suelo para espacios libres, dotaciones y equipamientos según se determina en el vigente Reglamento de Planeamiento, por lo que dependen exclusivamente de los que aporta el sector.

4.3. Impactos ambientales y paisajísticos preexistentes.

En este apartado, se describen los principales impactos ambientales localizados en el área a ordenar pormenorizadamente en el momento de la redacción del presente Plan Parcial. Para una mejor comprensión de los mismos, se han agrupado por tipologías y se establecen dos grupos:

4.3.1. Acciones generadoras de impactos por residuos sólidos.

Los escombros y acumulación de basuras son los principales impactos localizados pertenecientes a esta tipología. Estos se localizan en el entorno de la Asociación de Vecinos y en las laderas de los Barranquillos próximas a este edificio. Existe acumulación de basuras pertenecientes principalmente a la actividad de restaurantes que existe en este área, además de restos de escombros cuyo origen deriva de las distintas reformas en las viviendas privadas próximas.
También y de manera puntual, se localizan restos de basuras de escasa magnitud en algunos puntos del interior de la actuación.

4.3.2. Acciones generadoras de impactos por movimientos de tierras.

En este apartado se hace referencia a la acumulación o vertidos de tierras que existe en el interior del sector y cuyo origen viene dado por las obras de urbanización de la plaza y de la cancha de deporte que el ayuntamiento construyó dentro del sector.
También de una reciente explanación que de forma irregular se ejecutó Se tiene constancia del origen reciente de estos vertidos ya que no se encuentra tapizado por ningún tipo de especie vegetal. Esta acumulación de tierras ha cambiado de manera sustancial la morfología original de algunos ámbitos del sector, con el consiguiente problema a la hora de ejecutar las obras propuestas en el presente Plan. Este hecho, evidencia la necesidad de controlar que en cualquier proyecto de urbanización se contemple el vertido de los residuos o tierras sobrantes de las obras (si no pueden ser reutilizadas) en vertederos autorizados.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

5. DIAGNOSIS URBANÍSTICA Y AMBIENTAL.

5.1. Respecto al territorio.

Desde el punto de vista territorial y ambiental, el valor más relevante de esta área es sin duda el paisajístico, ya que se emplaza en un espacio de tradición agrícola y con un alto interés ambiental.
Como hemos visto, las formas del relieve se caracterizan por ser una superficie alomada con pendientes en torno al 10% emplazada en una especie de lomo flanqueado por dos barrancos, el conocido como los Barranquillos y el de Jiménez, por lo que no representan un elevado interés desde el punto de vista geológico y geomorfológico. No obstante, los suelos tienen un relativo interés agrológico desde el punto de vista de las condiciones químicas, aunque no las físicas ya que presentan elementos groseros y afloramientos rocosos. Las nuevas actuaciones que se lleven a cabo, principalmente la residencial, deben tener en cuenta el factor pendiente a la hora de la disposición, tipología y tratamiento estético de las viviendas, así como la red viaria, dotaciones, y servicios, de manera que no generen impacto desde el punto de vista visual.
Respecto a la vegetación y fauna, citar que el ámbito territorial donde se emplaza la zona de actuación se caracteriza por una amplia diversidad biótica. En este sentido, la especie vegetal que se verá seriamente afectada por lo procesos de urbanización será el granadillo, ya que se localiza donde se tiene previsto ubicar las parcelas residenciales y las infraestructuras viarias. El resto de especies se verán mínimamente afectadas (a excepción de algunos ejemplares de eucaliptos y tabaibas) ya que se localizan donde se tiene previsto ubicar un área destinada a espacios libres. En este sentido, parece conveniente adoptar las medidas oportunas para el empleo de especies autóctonas en las actuaciones destinadas al ajardinamiento, tanto en los espacios libres como en las vías y paseos.
Sin embargo, la fauna tiene una presencia casi testimonial; esporádicamente podemos encontrarnos algunas aves, caso de ejemplares de la familia de los frigílidos (jilgeros o canarios) principalmente en las zonas arboladas, o mamíferos como el conejo, la rata de campo, ratón o gato, muy comunes en áreas rurales antropizadas o con presencia humana, o ejemplares perteneciente al grupo de reptiles, como lagarto, lisa o perenquen. En este sentido, el mantenimiento de las especies arbóreas en determinados espacios libres garantiza la presencia de algunos de estos elementos faunísticos, especialmente las aves, mientras que el acondicionamiento y limpieza de algunas áreas del sector en la que existe presencia de escombros o basuras, garantizaría la no aparición de otras especies que puedan generar problemas desde el punto de vista higiénico, caso de ratas o ratones.
El análisis paisajístico de esta zona ha concluido con una valoración Media en cuanto a sus elementos constitutivos; este hecho viene justificado por el bajo grado de antropización respecto al entorno cercano donde se emplaza la actuación del Plan y a la no existencia de elementos que puedan generan impacto ambiental y paisajístico. No obstante, desde el Plan Parcial deben plantearse las propuestas necesarias para mitigar y solucionar aquellos procesos degradantes que puedan generar los procesos de urbanización sobre las características ambientales de la zona y con ello, mejorar las condiciones de vida de la población residente.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

5.2. Respecto a las infraestructuras y los servicios.

5.2.1. Viario interior.

La calle de la Cruz, que sirve de acceso al Sector está pavimentada y se prevé su ensanche Ya dentro del sector existen una serie de pistas y caminos que de forma espontánea han ido surgiendo tras el abandono de la actividad agrícola pero que no son aprovechables, a excepción de la que recorre la trasera del conjunto dotacional del local social, cancha y plaza.

5.2.2. Comunicaciones externas.

Se hace a través de la carretera de la Cruz que continúa hacia Arucas, pasando por La Caldera y por La Goleta. Esta carretera es de titularidad municipal. No obstante se ha creído conveniente dibujar la denominada circunvalación de Arucas y su encuentro con el cruce de Padilla, donde hay proyectada una rotonda. El ramal que se desarrollaba hacia el casco de Firgas, ha sido desestimado por la corporación municipal, optando por potenciar el actual acceso a través de la travesía urbana de La Cruz.

5.2.3. Abastecimiento de agua.

La actual conducción que llega hasta las viviendas de La Cruz, es el que dará servicio al sector. Existe incluso una conducción de acero que da servicio al edificio de la asociación de vecinos existente.

5.2.4. Red de saneamiento.

Existe un colector que discurre por la mencionada carretera de La Cruz, y que al llega al cruce con la Carretera de Padilla se desvía bajando por la carretera Rosales-Padilla.
La solución más eficaz es que el sector disponga su conexión por su cota más baja buscando la red en la carretera Rosales-Padilla y atravesando parte de suelo rústico que linda al norte con el sector.

5.2.5. Energía eléctrica.

Existe una red e alta tensión que atraviesa el sector por su mitad sur. Este tendido, al igual que la red que se disponga, se enterrará en canalizaciones subterráneas.

5.2.6. Telefonía.

El tendido aéreo de la red de telefonía existente plantea el mismo problema que el de la red de energía eléctrica por lo que se intentará, en la medida de lo posible, dar la misma solución.
Con la nueva instalación de telefonía se producirá la misma situación que en el caso del saneamiento. Habrá que atravesar la urbanización hasta conseguir conectar con la instalación existente en esa zona.

5.3. Respecto a la organización de los usos.

El abandono de la actividad agrícola a que estaban destinados los terrenos objeto de esta actuación hace que los mismos se presenten como eriales con escaso valor desde el punto de vista de su explotación para la agricultura. Debido a este proceso de abandono paulatino de la actividad agrícola, junto a la presión urbanística que ejercen los núcleos colindantes, se desprende el interés que despiertan dichos terrenos para ser incorporados al proceso urbanizador. A este aspecto habría que sumar la considerable ventaja que tiene en lo referente a las comunicaciones por carretera.
Por otro lado, las masas arbóreas existentes dentro del área objeto de ordenación constituidas por grupos de eucaliptos condicionan, en cierto modo, la disposición de algunos de los espacios libres que se prevén en el sector. Se pretende que estos grupos de árboles no sean eliminados una vez que se establezca la ordenación por lo que serán integrados, en la medida de lo posible, en los espacios libres antes referidos.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

SECRETARÍA FIRGAS

5.4. Respecto a los elementos patrimoniales.

El área de estudio presenta un muy bajo valor patrimonial ya que no se localizan elementos de carácter arqueológico, arquitectónico ni etnográfico.

6. DETERMINACIONES.

6.1. Determinaciones del planeamiento de rango superior.

6.1.1. Supramunicipal.

Como ya se comentó en apartados anteriores, la compatibilidad con el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria vigente es total, hasta el punto que el propio documento zonifica el suelo ocupado por el sector como D1 (urbanizables), Plano de Zonificación para la Regulación de los Recursos Naturales.

6.1.2. Municipal.

El SUSNO 4 LA CRUZ, se contempla como Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado del Planeamiento Municipal, que establece en su correspondiente ficha nº 4 de Planeamiento de Desarrollo, la normativa urbanística siguiente:

- Superficie: 91.581 m²
- Edificabilidad total: 41.211,7 m² construidos.
- Densidad máxima: 30 viv/ha
- Nº máximo de viviendas: como deducción de la densidad 274.
- Uso característico: Residencial (unifamiliar aislada, pareada o en hilera)
- Superficie mínima de parcela: BD_{400}, BD_{250}, BD_{125} ordenanzas y tipologías.

En el Planeamiento municipal vigente, se fijan además las siguientes determinaciones generales de carácter ambiental siguientes para todos los sectores:

a) Respecto al suministro de agua de abasto público, éste se contratará con el propio Ayuntamiento de Firgas, entidad que cuenta con recursos propios en materia hidrológica.

b) Las aguas fecales deberán ser evacuadas hacia alguna estación depuradora, evitándose su vertido directo.

c) Se acometerá la instalación del sistema de alcantarillado de forma independiente para las aguas fecales y pluviales, de manera que sea posible la reutilización de estas últimas para el riego.

d) El impacto visual de los tendidos eléctrico y telefónico queda solventado mediante la realización subterránea del cableado.

e) Se acometerán actuaciones de mejora del tratamiento de borde de calzadas en la vía de acceso, así como en las perimetrales. Habrá de realizarse una labor de desescombro en las unidades afectadas por este tipo de impacto.

f) 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 de agua.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

g) 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.

h) Se deberá mantener una coherencia cromática en el tratamiento de las fachadas.

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

Las alturas de las edificaciones no superarán la media de su entorno inmediato.

K) 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.

l) 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.

Condiciones de Ordenación, Urbanización y Edificación del SUSNO 4 (según Planeamiento Municipal vigente).

Se considera que algunos de los efectos ambientales derivados de la urbanización no pueden ser corregidos, entre los que se encuentran: la modificación irreversible de las geoformas, con la consecuente alteración de los flujos de escorrentía; la eliminación de gran parte de la cobertura vegetal; la desestructuración del suelo y la alteración del paisaje.

Otros efectos pueden corregirse total o parcialmente. Para ello se establecen las siguientes determinaciones:

- El mayor conflicto ambiental de la propuesta deriva de la posible urbanización de la ladera del barranco, dado su acentuada pendiente y su alta visibilidad. Por ello se destinará a zona verde los terrenos más cercanos al barranco, según deberá justificar el propio Contenido Ambiental del Plan Parcial. Además se deberán retranquear las edificaciones respecto a la ruptura de pendiente, debiéndose estudiar el tránsito desde el edificado a la zona verde mediante la implantación de un corredor verde o paseo peatonal arbolado.

- Se deberá incorporar en el Plan Parcial un estudio de borde o de tránsito adecuado entre la pieza de suelo urbanizable y el suelo rústico colindante, especialmente el calificado como de "Protección Paisajística".

- Los ajardinamientos se deben realizar con especies adaptables a las características ambientales de la zona, preferentemente autóctonas.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

SECRETARÍA

- El Plan Parcial justificará el resultado formal de las edificaciones y su adecuación a la topografía, evitando en lo posible la aparición de alturas aparentes inadecuadas, así como evitando contrastes cromáticos de las mismas con el entorno.

6.2. Determinaciones de contenido ambiental.

6.2.1. Medidas de ordenación previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y el paisaje.

a. Adaptación de la red de comunicaciones a las formas del relieve y a las características geomorfológicas y geológicas del terreno.

Las características geológicas y geomorfológicas del área de actuación compuestas por lavas basaníticas en una superficie alomada con moderada pendiente (10%) da como resultado que el trazado de la red viaria interior que se propone tenga unas pendientes medias que varían desde el 3% (afecta a cuatro de ellas) al 14% (solo afecta a una vía): las vías longitudinales que atraviesan el área en dirección suroeste-noroeste tienen una pendiente media de tan sólo un 4%.

Esta red viaria estará conectada a la vía de carácter municipal carretera de La Cruz que comunica Firgas con Arucas y al núcleo de La Cruz, así como con la Urbanización de La Caldera.

b. Asignación de usos pormenorizados y sus intensidades en función de las características ambientales del territorio ordenado.

La zona objeto de actuación, como ya se ha evaluado en apartados precedentes, se inserta en un ámbito territorial actualmente rústico, el cual se caracteriza por unas condiciones naturales y paisajísticas de gran valor.

Con estas consideraciones previas, se ha establecido una ordenación y asignación de usos acorde a la situación ambiental de la zona, además de tener en cuenta los aspectos derivados de la necesidad de establecer una gestión extremadamente ágil ante la necesidad de vivienda en el municipio.

Así, se dispone un uso residencial, de baja densidad, combinado con espacios libres, dotaciones y equipamientos que intentan dar una respuesta adecuada al encuentro entre este sector y las diferentes clases de suelo que lo circundan.

c. Ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje.

La inclinación del terreno, desde su límite sureste, suelo urbano de La Cruz hacia la carretera de Padilla, permite la disposición de los viales principales en paralelo a esta vía y siguiendo las líneas de cota de la misma. Además se ha evitado, en la medida de lo posible, la colocación de los viales interiores y de servicio a las parcelas en el sentido de la pendiente.

Se obtienen, por tanto, en los viales principales unas pendientes más o menos suaves.

Además, al situarse la edificación de manera escalonada y adaptada a la inclinación del terreno se consigue, a la vez, que los volúmenes de la edificación no obstaculicen tanto la visión de unas viviendas sobre otras como hacia el paisaje.

d. Conexión del sector ordenado con la trama y el tejido urbanos del entorno inmediato.

La propuesta que se ha establecido permite, por un lado, una mejora en la trama urbana preexistente de las urbanizaciones y núcleo urbano cercano, así como su conexión con la carretera de La Cruz, contribuyendo, por otro lado, a la continuidad y articulación del crecimiento natural del núcleo de La Cruz en este sector meridional del municipio. Hay que tener en cuenta, además, que los valores ambientales en la zona de estudio no alcanzan la consideración de altamente elevados como para desaconsejar este tipo de actuaciones.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

e. Determinación de las características básicas de las infraestructuras.

En general, todas las infraestructuras deberán disponerse enterradas en zanja bajo los viales proyectados o bajo las parcelas de espacios libres a fin de contribuir a evitar cualquier tipo de impacto visual. Se logra así una ordenación del sector más acorde con las premisas medioambientales contempladas en el presente Plan Parcial. Cada una de las infraestructuras, a su vez, deberá reunir una serie de condicionantes mínimos que se enumeran a continuación.

e.1 Saneamiento.

El saneamiento se deberá resolver por medio de un sistema separativo conformado por dos redes independientes: una que recoja las aguas residuales procedentes de la edificación y otra las de escorrentía de la red viaria y espacios libres.

En la red de aguas residuales, la pendiente mínima deberá permitir, en todo momento, velocidades de recorrido de las aguas superiores a las mínimas para que no se produzcan depósitos en las tuberías. Esta red se deberá conectar al colector principal que discurre por la carretera Rosales-Padilla.

Las características de la red de pluviales son muy parecidas a la de residuales, aunque las aguas, en este caso, se evacuarán al cauce del cercano Barranco de Rosales.

e.2 Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendio.

La red de abastecimiento de agua, a conectar a la red general, se deberá proyectar de tipo mallado. Con ello se garantiza el suministro a cualquier punto de la red, incluso en caso de rotura.

La red de riego tendrá las mismas características que la de abastecimiento, conectando a la red general hasta que esté en disposición de ser enganchada a una red de aguas depuradas.

En caso de disponerse una red de agua depuradas se deberá garantizar que no se produzcan filtraciones o confusiones con respecto a la red de agua potable.

En cuanto a los hidrantes contra incendios, se localizarán en los espacios libres y zonas más altas del área de actuación, según las especificaciones que señala al respecto la NBE-CPI/96.

e.3 Energía eléctrica.

Se deberán observar todas las determinaciones en materia de seguridad que la legislación vigente de aplicación indica, sobre todo en lo referente a distancias a los centros de transformación, pasillos de seguridad, disposición de la red, etc.

Aunque ya se señalaba al principio del apartado que las instalaciones serán subterráneas, hay que indicar que no se permitirá el uso de tendido aéreo en ningún punto del trazado de la red.

e.4 Alumbrado público.

Guardará las características de iluminancia media y de distribución fotogramétrica del resto de las instalaciones municipales conforme a la normativa vigente de aplicación. Se evitará, en la medida de lo posible, luminarias que produzcan una fuerte contaminación lumínica.

Las luminarias y lámparas tendrán que estar estandarizadas o, en su caso, autorizadas por el correspondiente Servicio Municipal de Alumbrado Público. El Proyecto de Urbanización deberá designar luminarias que estén homologadas por el Instituto Astrofísico de Canarias.

Así mismo las luminarias se dispondrán de forma que no interrumpan la libre circulación de las aceras de personas de movilidad reducida Decreto 227/1997 de 18 de Septiembre Reglamento de la ley de accesibilidad de las Barreras Físicas y de la comunicación.

e.5 Telefonía.

La red de telefonía, al igual que ocurre con la de energía eléctrica no podrá disponer su trazado de forma aérea en alguno de sus tramos, evitándose así la proliferación de postes y cables en el entorno.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE FIRGAS SECRETARIA

f. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo de materiales y elementos de urbanización, edificación y ajardinamiento.

Además del cumplimiento de la Normativa Urbanística del planeamiento municipal vigente en esta materia, han de contemplarse, a su vez, los siguientes criterios ambientales que con carácter alternativo puedan aplicarse siempre que las condiciones inherentes a los proyectos lo permitan:

• Tanto en los proyectos de urbanización como en los de edificación, el Plan Parcial deberá prever que se empleen los sistemas de recogidas de aguas separativos, así como la utilización de materiales no contaminantes, de bajo coste ambiental y reducido consumo energético.

• Con relación al acondicionamiento de los espacios libres y ajardinados, deberán emplearse criterios de diseño acordes con la conveniencia de mejorar las condiciones del espacio urbano para un mayor disfrute de los ciudadanos, así como el empleo de especies vegetales autóctonas y/o endémicas del Archipiélago Canario que se encuentren perfectamente adaptadas al piso bioclimático en el que se ubica la intervención, y por tanto, a generar condiciones ambientales favorables al mismo. Para alcanzar tal fin, se recomienda la utilización de un porcentaje no inferior al 60 % de estas especies.

• Se favorecerá el empleo de mobiliario urbano de buenas condiciones de durabilidad y realizado con materiales de bajo coste ambiental y reducido consumo energético.

6.2.2. Medidas de protección de los elementos patrimoniales existentes.

No existe en la zona de estudio elementos de carácter patrimonial arqueológicos, arquitectónicos, ni etnográficos, por lo que no se establecen medidas de protección concretas.

6.2.3. Medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de la urbanización.

Es necesario que los proyectos contengan las determinaciones con el detalle adecuado para poder valorar por parte de la Corporación Municipal antes de la concesión de la licencia correspondiente, el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le fuesen de aplicación y las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno tanto materiales como ambientales o estéticas.

En concreto, se debe hacer hincapié en tener, durante la fase ejecutiva de la urbanización (acondicionamiento del terreno, realización de la urbanización, construcción de la edificación), un estricto control sobre los desmontes y el vertido de escombros, y de cualquier tipo de residuos o material de construcción en las zonas limítrofes a la intervención, obligando a las empresas encargadas de las diferentes fases de dicha urbanización que garanticen los vertidos en zonas autorizadas.

También es en esta fase cuando se producen los impactos más agresivos en cuanto a la emisión de ruidos, polvo o gases a la atmósfera, por lo que deberán preverse medidas correctoras al respecto, como son el uso de pantallas que rodeen las zonas de actuación durante las diferentes fases de las obras, o el riego sistemático de las superficies con camiones cuba, con la finalidad de evitar emisiones de polvo que molesten a los vecinos, cultivos o elementos naturales de los alrededores.

6.2.4. Medidas correctoras previstas para disminuir los efectos negativos permanentes sobre el medio y rectificar situaciones preexistentes productoras de impacto desfavorable.

a. En cuanto a ruidos.

Durante la fase operativa (uso de la urbanización) la producción de ruidos será casi despreciable, ya que, para zonas residenciales, los niveles de ruido de la circulación rara vez sobrepasan los 60 dB de

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

forma muy esporádica, situándose los niveles sonoros entre 40 y 50 dB, por lo que el impacto que se producirá será muy moderado, no afectando a espacios de valor ambiental alguno, pudiendo definirse consecuentemente aunque permanente e irreversible, como poco significativo.

b. En cuanto a malos olores.

Los sistemas de la red de saneamiento que impiden la emisión de olores desagradables al medio se deberán diseñar, dimensionar e instalar adecuadamente para conseguir que los pozos de registro funcionen bien y no se produzcan salidas de malos olores cuando el sistema lleve poco caudal.

c. En cuanto a iluminación.

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

La uniformidad es, junto con el nivel de iluminación, una importante característica del alumbrado público, por lo que debe evitarse sobre el pavimento las manchas alternativas de luz y sombras.

Se aconseja que las luminarias posean un difusor de plástico u otro material homologado que impida la iluminación hacia arriba para evitar molestias a las aves nocturnas y dificulte la visión nocturna de la urbanización desde las zonas altas.

d. En cuanto a la eliminación de residuos.

d.1 Eliminación de aguas residuales urbanas.

El caudal a considerar para el estudio del alcantarillado y saneamiento será calculado para la dotación de aguas. En todo caso nunca será inferior a 200 l/hab/día. El vertido a cauce público, si existiera, o la entrega a la red de aguas residuales se adaptará a lo dispuesto en la reglamentación vigente en cuanto a vertido de aguas residuales.

d.2 Eliminación de residuos sólidos urbanos.

Se contemplará a todos estos efectos lo especificado en la legislación vigente, así como en las Ordenanzas Municipales en cuanto al tipo de recipientes, situación en las vías urbanas, horario de recogida, etc.

6.2.5. Condiciones ambientales que ha de cumplir el Proyecto de Urbanización.

En este sentido, se establecen una serie de condicionantes que a continuación se detallan:

- Diseño y cálculo correcto de la red de saneamiento y pluviales.

- Los espacios libres, tanto públicos como privados, y que no comprendan zonas pavimentadas, paseos, aceras, calles, plazas, sendas, aparcamientos, etc., se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantaciones de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juegos de niños. En este sentido, se aconseja el empleo de las siguientes especies vegetales:

ESPECIES VEGETALES RECOMENDADAS

NOMBRE COMUN	**NOMBRE CIENTIFICO**
Arboles	
Jacaranda	Jacaranda ovalifolia
Grevillea o Pino de Oro	Grevillea robusta

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

Brachichito	Brachito populneum
Acebuche	Olea europaea
Faya	Myrica faya
Laurel	Laurus azorica
Arbustos	
Guaydil	Convolvulaceae floridus
Hibiscos	Hibisco rosa-sinensis
Acalifas	Acalypha wilkesiana
Herbáceas	
Geranios	Pelargonium peltatum
Petunias	Petunia hybrida
Siemprevivas	Limonium ssp.
Botoneras	Asteriscus sericeus
Magarzas (Margaritas)	Argiranthemum ssp.

• 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 del mismo, intentándose al máximo el empleo de especies autóctonas propias del piso bioclimático (un 60% del total).

• En las zonas de esparcimiento dentro de los espacios libres se tratará debidamente la superficie del suelo, enarenado y compactado del terreno para evitar que se produzca barro y polvo, admitiéndose la ejecución de aceras debidamente dotadas para desaguar las aguas pluviales. Estas zonas se deben dotar de un mobiliario urbano adecuado.

• Se deberá establecer de antemano los lugares autorizados, tanto para la obtención de material necesarios (canteras) como para la deposición de material sobrante (vertederos) generados durante las fases de urbanización. En este sentido, la tierra vegetal que se extraiga deberá ser reutilizada en los distintos espacios libres y zonas ajardinadas.

6.2.6. Programas de actuaciones positivas de contenido ambiental.

Atendiendo a los tipos de actuaciones que se proponen en el presente Plan Parcial, a continuación se describen algunas de las actuaciones ambientales que se consideran necesarias a la hora de la ejecución de las obras y que afectan a elementos naturales, tanto abióticos como bióticos.

a. Control y prevención de la emisión de partículas y gases a la atmósfera.

En las diferentes obras de urbanización, el factor que puede afectar de forma más acusada a la atmósfera es la emisión de partículas como consecuencia de los movimientos de tierras. Por este motivo, es necesario tomar medidas de prevención y control como las que se citan a continuación. Durante las operaciones de excavación y carga hay que tener en cuenta, por un lado, que se debe regar el terreno 24 horas antes de comenzar la excavación (de 1 a 5 l/m3 de terreno a mover y dependiendo de las características granulométricas, humedad ambiental, etc.), y por el otro, el riego

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

de los materiales durante las operaciones de carga de los camiones cuando las condiciones meteorológicas sean favorables para la dispersión del polvo.
Debido a la creación de una serie de vías de tierra para el acceso de los vehículos a las obras, hay que tomar las medidas oportunas para evitar que los finos acumulados en las márgenes sean dispersados por el viento; así, se recomienda la retirada frecuente de dichos finos, el riego de las pistas, o el control de la velocidad de los vehículos que circulan por éstas.
Por último, si se acumulase material de obra (terreno de relleno, áridos, sacos de mortero, etc.) que pudiesen ser dispersados por el viento, se aconseja cubrirlos con láminas de plástico.
Una vez que la urbanización haya entrado en funcionamiento, habrá un incremento en el número de vehículos circulando, por lo que algunas de las medidas preventivas para reducir la emisión de gases pasa por limitar la velocidad de los vehículos y el tiempo de parada con el motor en marcha.

b. Control y prevención del ruido.

Durante el período de tiempo en que se ejecuten las obras de urbanización, la maquinaria pesada será la responsable de los incrementos de ruido, por lo que hay que tener en cuenta que ésta deberá estar actualizada y disponer de sistemas combinados para reducir los niveles de ruido, de manera que no se superen en el interior de las viviendas cercanas a las obras los 55 dBA en los momentos de máxima actividad. Además, la maquinaria auxiliar fija o móvil empleada deberá ubicarse en zonas protegidas por barreras de sonido y utilizar equipos accionados eléctricamente.

c. Restauración de la vegetación existente y creación de nuevas áreas ajardinadas.

Algunas de las actuaciones propuestas por el presente Plan Parcial consisten en la creación de grandes superficies de espacios libres. En las tareas de acondicionamiento de las mismas deben tenerse en cuenta algunos aspectos, tales como el empleo de tierra vegetal cuyas condiciones físicas y químicas sean las adecuadas para el tipo de vegetación a repoblar; así, se aconseja la reutilización de la tierra obtenida en las tareas de excavación y desmonte en las obras de urbanización previstas en el área.
Además, para evitar la compactación de la tierra vegetal durante su almacenamiento se recomienda manipularla cuando esté seca o cuando su contenido en humedad sea menor del 75%, evitar el paso reiterado de maquinaria sobre la misma, depositar estos materiales en capas delgadas evitando la formación de grandes montones, y protegerlos de la erosión eólica e hídrica.

d. Protección sobre la fauna.

Los elementos faunísticos no tienen relevancia dentro de los límites del Plan Parcial; sin embargo, en el entorno cercano conviven numerosas especies que podrán verse afectadas por las distintas obras de ejecución de las actuaciones. En este sentido, algunas de las acciones recomendadas para la protección de la fauna son las siguientes:

- Las luminarias deben tener luz amarilla, pantalla que impida la dispersión de la luz hacia arriba y una altura no superior a los 8 m. para evitar molestias a las aves nocturnas.
- Control de roedores y animales domésticos que puedan dañar los nidos de aves que se localicen en las zonas ajardinadas.
- Control de residuos urbanos sólidos para evitar la proliferación de insectos y roedores.

7. ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO.

7.1. Examen y análisis de diferentes alternativas.

La ordenación del presente Plan Parcial se fundamenta básicamente en la disposición de una vía anular interior, que junto con dos vías transversales también interiores y un ramal de servicio para las

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

parcelas escolar y comercial, acompañan a la existente carretera de La Cruz que mejora sustantivamente sus condiciones originales. De las formas de conexión de estas vías con el viario del entorno inmediato y de las relaciones que se producen entre estas propias vías se han originado las diferentes alternativas estudiadas. Es importante volver a puntualizar que la pendiente media del área a ordenar es de un 10%, con tramos que llegan al 15% lo que limita la disposición de calles paralelas al eje longitudinal del sector..
La ordenación de los usos va a estar condicionada por la forma de disponer los viales y por la localización de dos elementos fundamentales a la hora de configurar la ordenación del sector como son el contacto con suelo rústico de alto valor natural, al suroeste y oeste del ámbito de actuación, y la mencionada carretera de La Cruz, al este.
En las diferentes alternativas que se contemplan va a haber una serie de premisas que se van a mantener como elementos fijos de la ordenación planteada.

• Las parcelas residenciales se localizan a lo largo de los viales propuestos, en relación directa con los mismos, siguiendo las alineaciones que marcan las nuevas calles.

• La disposición de los espacios libres, tanto en lo que se refiere a los que se localizan junto al barranco y la carretera de La Cruz, no va a variar sustancialmente en las diferentes alternativas planteadas.

• Las parcelas destinadas a dotación social y a equipamiento comercial van a disponerse en relación directa con las parcelas de espacio libre que se localizan entre la carretera de La Cruz y Los Barranquillos.

• La disposición de las viviendas en hilera bordeando la carretera de La Cruz , retranqueadas tras un filtro arbóreo no va a cambiar en ninguna de las alternativas.

7.1.1. Alternativa A.

Se disponen cuatro calles paralelas, contando con la existente de La Cruz, de tal forma que se conectan tanto al sur como en el norte con un quinto vial que con forma de arco se dibuja paralelo al lindero oeste del sector. De esta forma se consigue una parrilla que da servicio a las parcelas residenciales que descienden paralelas a la máxima pendiente.
La parcela en que se localiza la dotación docente se sitúa justo detrás del núcleo dotacional y de equipamiento existente en el espacio libre junto al barranco (lado suroeste de la actuación).

El uso comercial se dispone de forma que queda integrado en el grupo de parcelas dotacionales y de equipamiento delimitado por la carretera de la Cruz.
Los Espacios Libres (además del ya existente) se disponen de forma que sirvan de transición entre el tejido residencial y el suelo rústico, además de liberar las laderas del barranco de edificabilidad.
Esta localización abunda en la premisa de salvaguardar y potenciar (reforestando) los suelos con mayor pendiente y visibilidad desde fuera del sector. Estos suelos son susceptibles de presentar mayor impacto visual.
Esta alternativa no es la más adecuada porque plantea una serio inconveniente a la hora de establecer la ordenación del ámbito. Las pendientes que se producen en las vías paralelas al eje longitudinal del sector no son las más propicias para resolver el acceso a las viviendas debido a la excesiva inclinación que presenta, impidiendo además una correcta circulación. **(ver plano 3.11)**

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

SECRETARIA FIRGAS

7.1.2. Alternativa B.

En este caso se mantiene la calle "curva" que se convierte en un recorrido en anillo y se trazan 5 vías perpendiculares al eje longitudinal del sector, dando servicio a las parcelas residenciales que se disponen en "bancales" o "terrazas" que acompañan la pendiente de forma escalonada. En cuanto a los espacios libres, dotaciones y equipamientos, la propuesta no varía de lo planteado desde la alternativa A. La alternativa B sería la solución ideal si no fuera por los problemas de encuentro (acuerdo entre rasantes de la vía) que se originan entre estas vías y la "circunvalación", que por tramos llega al 15 % presentando encuentros de difícil acceso a vehículos de cierta envergadura. **(ver plano 3.11)**

7.2. Justificación de la alternativa elegida.

La solución adoptada viene a ser un compendio de las dos anteriores alternativas en la que se mejoran de forma sustancial las condiciones de la ordenación.
Manteniendo el actual trazado de la calle curva, se siguen disponiendo las calles perpendiculares al eje longitudinal, pero disminuyendo en número de 5 a 2 por lo que los encuentros se distancian más y los acuerdos entre las rasantes son asumibles para una urbanización como la que se pretende. Este distanciamiento entre los acuerdos, nos permite disminuir las pendientes del vial curvo que pasa a ser "anular" (en adelante vial nº 2) presentando tan sólo un tramo con una pendiente máxima de 14 %. El resto de usos, queda como ya se esbozaba en la alternativa nº1.
Las formas menos forzadas de los viales hace que apenas se produzcan, en las manzanas con destino residencial, parcelas con formas irregulares que compliquen su ordenación interior.
Por todo lo expuesto anteriormente y por lo que se explicará de forma más detallada en los diferentes apartados del siguiente Capítulo 8, correspondiente a Objetivos y Criterios de la Ordenación, se deduce que el ámbito de ordenación constituye una unidad funcional perfectamente conectada con las áreas colindantes mediante la adecuada relación con su estructura urbana.

8. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA.

La redacción del Plan Parcial del SUSNO4 – La Cruz responde a una lectura analítica de todas aquellas variables que tienen algún tipo de incidencia en el contexto, tanto del sector directamente ordenado como del marco territorial inmediato de influencia. En este sentido, es importante señalar que esta lectura se ha efectuado desde la componente ambiental, teniendo en cuenta todos los aspectos relacionados con la misma e incorporándolos a la ordenación que se propone para dicho sector.
La propuesta de ordenación que así se obtiene obedece a un proceso de detección de los diferentes problemas ambientales y funcionales. Dicha problemática ha sido estudiada en una primera fase de análisis para, posteriormente, establecer un diagnóstico que permita dar una respuesta integrada que articule las diversas variables con que nos encontramos.

8.1. Estructura general del ámbito objeto de ordenación.

El área objeto es el antiguo SAU-4 de las Normas Subsidiarias del Término Municipal de Firgas que datan de 1999. Este sector no se desarrolló, sufriendo un posterior reajuste de su superficie en el documento de adaptación al T.R. de las NNSS. Se presenta, por tanto, como un área con la capacidad de rematar urbanisticamente un vacío que ha quedado rodeado por suelos que sí se han ido incorporando paulatinamente al proceso urbanizador y que presentan un grado de colmatación importante. Estos suelos son el urbano de La Cruz y los suelos urbanos de La Caldera que tienden a

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario.

consolidarse hacia La Cruz. Esa posición de los terrenos hace que se vean bastante presionados por el crecimiento urbanístico que los suelos colindantes han ido experimentando.
Llegados a este punto, cabe que las comunicaciones con los suelos del entorno se convierten en fundamentales. Por tanto, una de las premisas a tener en cuenta para la ordenación del sector es que haya la mayor posibilidad de conexión con esos núcleos. Para ello se potencia el vial denominado carretera de La Cruz aumentando su sección y dotándola de una generosa acera con dotación de jardinería.
Otros datos de partida a considerar a la hora de establecer la nueva ordenación son la proximidad en uno de los límites del Sector del cauce del Barranco de Los Barranquillos y en otro el suelo Rústico de Protección Agraria .En ambos casos se resolverá la transición entre el sector ordenado y dichos elementos por medio de áreas de espacio libre. Con ello se intentará dar respuesta adecuada a las limitaciones que las afecciones producidas tanto por el cauce del barranco como por el suelo agrícola van a introducir en la propuesta. En este sentido, se establecen las siguientes determinaciones:

Con respecto a la carretera de interés insular (rotonda de la circunvalación):

• Se establecerán tres (3) metros como ancho de la franja de dominio, cinco (5) metros como ancho de la franja de servidumbre y tres (3) metros como ancho de la franja de afección, medidas a partir de la arista exterior de la calzada (línea de borde o raya blanca).

• La línea límite de edificación se dispondrá a doce (12) metros con respecto a la arista exterior de la calzada. A partir de dicha línea no se permite ningún tipo de edificación ni cerramiento opaco.

• Las conducciones de la red de riego y desagüe de pluviales que discurrirán paralelas a la carretera se situarán a una distancia superior a ocho (8) metros de la arista exterior de la calzada, en la zona de afección de la carretera.

Tal y como se describía anteriormente, la ordenación que se propone se estructura fundamentalmente en un anillo viario que cuenta con otros dos vías transversales a la carretera de La Cruz.

En la alternativa elegida se aprovechan las dotaciones, equipamientos y espacios libres existentes complementando con suelo añadido hasta superar ampliamente (en el caso de los EL) con lo que por ley ha de tener el sector.

8.2. La organización de los usos.

El destino residencial de los terrenos objeto de ordenación, unido al número de viviendas que se pueden construir en los mismos, condicionan el resto de los usos que se pueden disponer en este área de ordenación. Reglamentariamente es preciso destinar reservas de suelo para espacios libres públicos, dotaciones docentes, equipamientos comercial y social, y plazas de aparcamiento en superficie.
Las parcelas residenciales (ver plano de parcelación) se sitúan a lo largo de los viales, siguiendo las alineaciones que marcan las nuevas calles proyectadas La forma de agrupación de las parcelas será diferente, dependiendo de la tipología edificatoria que en éstas se vaya a construir.
Los espacios libres cumplen principalmente con dos funciones. Por un lado, se disponen en algunas de las manzanas resultantes de la ordenación para agrupar las masas arbóreas de eucaliptos existentes en el sector (ver parcelario). Por otro se aprovecha una plaza ya existente y por último se intenta dar respuesta a la transición entre el suelo ordenado y el suelo rústico por medio de un tratamiento de borde consistente en paseos adecuadamente equipados que se dispongan bordeando el área ordenada.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

El resto de los usos previstos, correspondientes a dotaciones y equipamientos se localizarán relacionados con el núcleo de dotaciones ya existentes (social y deportivo) añadiendo como nuevos el comercial y el docente.
Acompañando a la red viaria se prevén 177 plazas de aparcamiento al aire libre (de dimensión media 5,00 m x 2,25 m), que unidas a las 221 mínimas que se prevén dentro de la edificación (1 por vivienda) hacen un total de 398 plazas. De las 177 plazas de aparcamiento al aire libre se destinan ocho (8) (de dimensión media 5,00 m x 3,50 m) para personas de movilidad reducida (PMR), localizándose seis (6) en el vial 1 (dos (2) junto a la parcela comercial, dos (2) en la escolar y dos (2) en la parcela de espacios libres), y dos en el vial 5 junto a la parcela social.

8.3. Características de las infraestructuras y servicios.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle las previsiones del presente Plan Parcial será el instrumento mediante el cual se dimensionen las diferentes infraestructuras y servicios a ejecutar, conforme a lo señalado en dicho Plan.
Las características de los materiales a emplear así como las condiciones técnicas bajo las que se deberá proceder en la ejecución de las obras también serán convenientemente fijadas, tal y como se indicaba anteriormente, en el Proyecto de Urbanización.
A continuación se enumeran las diferentes infraestructuras y servicios que se deberán ejecutar con el Proyecto de Urbanización, así como las características básicas que tendrán que cumplir para su adecuada ejecución y puesta en servicio de la Red viaria.

8.3.1. Red viaria interior de tráfico rodado.

Para el cálculo de las obras de pavimentación se tendrá en cuenta tanto el espesor y naturaleza de las capas de firme necesarias como el material a emplear en la capa de rodadura, el carácter y el tráfico de las vías de que se trate, para lo que se estará a lo dispuesto en la instrucción del M.O.P.U. sobre ejecución de firmes de carretera.
La vías proyectadas cumplirán, en la medida de lo posible, con la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación. Sin embargo, hay que señalar que el cumplimiento de esta Ley se encuentra fuertemente condicionado por las características de los terrenos objeto de ordenación (pendientes medias del 10%) que obligan en algunos tramos a disponer viales con pendientes excesivas (en torno al 14%) para poder cumplir con la misma. Las secciones de las calles quedan definidas en el plano de ordenación 3.5 denominado Alineaciones, Rasantes y Secciones Tipo.

8.3.2. Red viaria interior peatonal.

La red peatonal está integrada básicamente por el sistema de aceras de las calles proyectadas y dos pasajes que conectan perpendicularmente la calle de La Cruz con las vías nº 2 y la nº 5, accediendo hacia el interior del sector. Debido a las pendientes que se producen en el sector, es materialmente imposible disponer paseos con rampas adaptadas a las personas con minusvalías físicas.
La sección de las aceras (definidas convenientemente en los planos) permiten en todo momento el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación aunque las pendientes que presentan en algunos tramos, tal y como se indicaba en dicho apartado, hacen casi imposible que sean completamente observadas las referidas condiciones de accesibilidad.
Los pasajes consisten en superficies pavimentadas acompañadas por parterres, siendo su localización entre el comercial y el deportivo (pasaje 1) y en el espacio que hay entre la parcela nº 6 y la nº 9 .

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

8.3.3. Distribución de agua.

a. Red de abastecimiento.

Se proyecta una red mallada cuyo trazado, partiendo de dos puntos de acometida exteriores a la urbanización, discurre enterrado en zanja bajo las aceras de los viales principales y de los transversales, estando en disposición de suministrar a todas las viviendas previstas. Se prevé una dotación de 250 litros por habitante y día.

El agua para consumo deberá reunir las condiciones de potabilidad establecidas por la legislación vigente al respecto.

La red de agua potable deberá estar claramente separada y diferenciada de la posible red de agua residual depurada para riego y otros usos, evitándose filtraciones y confusiones, especialmente en las acometidas a las parcelas residenciales.

Las tuberías se proyectarán en polietileno expandido de 16 atm., diseñándose con los diámetros adecuados, de tal forma que las velocidades en la red se encuentren comprendidas entre 0,5 y 4 m/s y las presiones en la red no sean inferiores a 0,7 atm. ni superior a 10 atm.

En las acometidas la presión no será inferior a 7 m.c.a., presión mínima de suministro en acometida. Según estas mismas ordenanzas, cualquier vivienda de más de 7 m. de altura dispondrá de aljibe de 5 m^3 de capacidad, teniendo obligatoriamente un rebosadero visible.

b. Hidrantes contra incendios.

La red de hidrantes contra incendios estará alimentada desde dos puntos de acometida exteriores a la urbanización, discurriendo su trazado enterrado en zanja bajo las aceras de aquellos viales por los que se disponga dicha red y de parte del pasaje peatonal localizado más al sur. Deberá estar en disposición de alimentar a las dos bocas más próximas en la situación más desfavorable, funcionando simultáneamente con un gasto de 5 l/s por unidad. Dichas bocas se dispondrán a una distancia no superior a 200 m., en las áreas de espacios libres y zonas más altas del Sector.

Al igual que la red de abastecimiento, las tuberías de esta red se proyectarán en polietileno expandido de 16 atm., diseñándose con las características que les permita un correcto funcionamiento.

c. Red de riego.

Partiendo de los puntos de acometida desde los que parte la red de agua potable, el trazado de esta red discurre bajo las aceras por la calle anular así como por debajo de la acera de la carretera de La Cruz así como por el espacio libre que limita con el barranco. hasta conectar con los espacios libres y los pasajes peatonales. El material a emplear para los tubos será, al igual que para la red de distribución, de polietileno expandido pero podrá ser de sólo 10 atm.

Se calculará la red atendiendo a las necesidades de las plantas, a la climatología y al sistema de riego que se vaya a emplear.

Las bocas de riego se dispondrán en los espacios libres a una distancia no superior a 30 m. y en los parterres de los pasajes peatonales, a fin de facilitar el riego por aspersión o por goteo de tal forma que los radios de acción sean homogéneos y continuos.

8.3.4. Saneamiento.

Se plantea un sistema separativo, de forma que una red recoja las aguas residuales procedentes de las edificaciones y otra las de escorrentía de la red viaria y espacios libres.

a. Red de aguas residuales.

El trazado de esta red se dispone enterrado en zanja a lo largo de los viales proyectados, debiendo acometer al colector general que discurre por el cercano vial denominado carretera Rosales-Padilla. Para su cálculo se considerará una velocidad máxima de 6 m/s para conductos de hormigón centrifugado o vibrado. Este valor máximo se podrá superar con la elección de materiales especiales de mayor dureza o resistencia al desgaste.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

La pendiente mínima de la red dependerá de la sección del tramo y de los caudales a desaguar, debiendo permitir, en todo momento, velocidades de recorrido de las aguas superiores a 0,5 m/s para que no se produzcan depósitos en las tuberías.
Se dispondrán pozos de registro a distancias inferiores a 40 m. y en todos los cambios de dirección, pendiente y encuentros de colectores. En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga automáticas para la limpieza de la misma. En su defecto, deberá quedar garantizada la limpieza del colector de forma periódica por los servicios municipales de mantenimiento de la red de alcantarillado.
Para su cálculo, el caudal a adoptar será el resultado de desaguar en el período de 10 horas el caudal de abastecimiento de 24 horas, por tanto el caudal punta será igual a 2,4 veces el caudal medio de suministro.

b. Red de aguas pluviales.

Se proyecta un trazado que, disponiéndose enterrado en zanja, discurre a lo largo de los viales que se proponen y por el espacio libre que limita con el noroeste del sector desde donde se evacuarán las aguas al cercano Barranco de los Barranquillos.
Se partirá de un período de retorno de 100 años para el cálculo de los caudales de las aguas de lluvia, aplicándose los siguientes coeficientes de escorrentía:

- Red viaria: 0,90
- Parques, jardines: 0,10
- Edificación: 0,85

El resto de los condicionantes de cálculo y diseño, así como las técnicas y las referidas a materiales, serán las mismas que para la red de aguas residuales.

8.3.5. Energía eléctrica.

El suministro eléctrico correrá a cargo de la compañía eléctrica UNELCO, de acuerdo con la legislación, reglamentación y normativa de aplicación vigentes.

a. Red de suministro en media tensión (M.T.). Estaciones transformadoras.

El trazado de la red de distribución de suministro de fluido eléctrico en M.T. discurrirá enterrado en zanja desde el punto de enganche que ha designado la compañía suministradora hasta la estación transformadora que se localizará en el sector.
Esta red será trifásica, para una tensión de suministro de 20 kw y una frecuencia de 50 períodos por segundo y estará dimensionada para atender a las necesidades de la nueva urbanización, según los condicionantes de cálculo y diseño aplicables.
La estación transformadora se localizará en uno de los espacios libres que limita con la carretera de La Cruz.
Será un centro de transformación de compañía por lo que su función es suministrar energía sin medición de la misma en M.T. Consta de una envolvente en la que se encuentra todo el aparataje y demás equipos eléctricos. Para el diseño de la estación transformadora se observarán todas las reglamentaciones y normativas de aplicación, teniendo en cuenta las distancias necesarias para pasillos, accesos, etc.
La potencia total demandada por el centro de transformación se calculará en base al número de viviendas previstas, superficie en m² de locales comerciales, centros docentes, culturales, alumbrado público, etc., aplicándole el coeficiente de simultaneidad que indica la normativa de aplicación.

b. Red de suministro en baja tensión (B.T.).

Partiendo de la estación transformadora del sector, el trazado de la red de suministro eléctrico en B.T. discurre, enterrado en zanja, a lo largo de la acera de la calle anular desde la que parten otras líneas a lo largo de las aceras de los viales transversales. Así mismo hay una derivación hacia las parcelas

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

comercial y escolar Desde estas líneas se está en disposición de suministrar tanto a las parcelas residenciales como a las destinadas a espacios libres, dotaciones y equipamientos.
La red se realizará mediante sistema trifásico con corriente alterna a razón de 50 períodos por segundo. Partirá de los cuadros de baja tensión del centro de transformación, mediante cortocircuitos fusibles convenientemente calculados, siguiendo luego el trazado propuesto en la ordenación.
Las derivaciones, conexiones y protección de los diferentes tramos de la red se realizarán en el interior de armarios plásticos de intemperie que alojarán las correspondientes barras de conexión para la red principal de entrada y salida.

8.3.6 Alumbrado público.

La red de alumbrado tiene un trazado consistente en cuatro líneas que, partiendo de la estación transformadora, atraviesan el pasaje peatonal junto a las canchas de deporte que hay junto a la plaza y van disponiéndose en subterráneo (zanja) por una de las aceras de las diferentes vías proyectadas hasta cubrir las necesidades de iluminación de todas las parcelas delimitadas en el Plan Parcial.
Las secciones de los conductores que alimentarán las unidades luminosas se calcularán a partir del emplazamiento de las mismas y de la situación del centro de mando, teniendo en cuenta la potencia y longitud del tramo, tensión de servicio y máxima caída de tensión admisible, que deberá ser inferior al 3%. Contra contactos indirectos se dispondrá un sistema de puesta a tierra como protección.
El alumbrado guardará las características de iluminancia media y de distribución fotogramétrica del resto de las instalaciones municipales conforme a la normativa de aplicación.
Las luminarias y lámparas deberán estar estandarizadas o autorizadas, en su caso, por el Servicio Municipal de Alumbrado Público, debiendo asimismo estar homologadas por el Instituto Astrofísico de Canarias.

8.3.7. Telefonía.

Para diseñar la red de telefonía es conveniente que el proyectista de la misma realice el trabajo en contacto directo con la compañía suministradora, recabando la conformidad de la misma una vez acabada la redacción del trabajo.
La red estará constituida por la red principal o de alimentación, que enganchando en el punto que marque la compañía suministradora discurrirá hasta los distintos armarios de interconexión, desde los que partirán las distintas redes de distribución que darán servicio a un máximo de 25 líneas cada una.
Se diseñará una zanja que prevea dos tubos, de 110 mm. para la red de alimentación y de 63 mm. para la red de distribución.

8.3.8. Residuos sólidos.

El volumen de residuos sólidos a recoger se calculará a razón de 0,5 kg (1 litro) por habitante y día una vez que el sector se convierta en núcleo urbano.
La eliminación de los mismos se realizará de acuerdo con lo establecido en las ordenanzas municipales y normativa de aplicación vigentes en cuanto a tipos de recipiente, situación de éstos en las vías, horario de recogida, etc. Los residuos se verterán de forma controlada en un vertedero autorizado.
Se dispondrán, en lugares habilitados para tal fin, contenedores que faciliten la recogida selectiva de papel, vidrio y residuos orgánicos.

8.4. Parcelación. Parámetros urbanísticos por parcelas.

Se describe a continuación la relación de parcelas resultantes de la ordenación con sus parámetros urbanísticos característicos. El resto de los parámetros no definidos en este apartado será

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

debidamente indicado en las Normas Particulares de la Edificación en el apartado correspondiente del Plan Parcial.

8.4.1. Parcelas residenciales.

Parcela 6.

• Superficie:	1.056 m²
• Uso principal:	Residencial.
• Usos complementarios:	Taller en la categoría de Doméstico. Despacho en la categoría Doméstico. Garaje-Aparcamiento.
• Uso Prohibido	El resto salvo las dotaciones de interés público.
• Tipología:	BD_{125}, unifamiliar en hilera.
• Nº máximo de viviendas:	7
• Parcela mínima:	125 m²
• Ocupación máx. de parcela:	50%
• Coef. de edificabilidad neta máx.:	1 m²/m²
• Nº máx. de plantas sobre rasante:	2
• Nº máx. de plantas bajo rasante:	1

• Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 7.

• Superficie:	2.832 m².
• Uso principal:	Residencial.
• Usos complementarios:	Taller en la categoría de Doméstico. Despacho en la categoría Doméstico. Garaje-Aparcamiento.
• Uso Prohibido	El resto salvo las dotaciones de interés público.
• Tipología:	BD_{125}, unifamiliar en hilera.
• Nº máximo de viviendas:	16
• Parcela mínima:	125 m²
• Ocupación máx. de parcela:	50%
• Coef. de edificabilidad neta máx.:	1 m²/m²
• Nº máx. de plantas sobre rasante:	2
• Nº máx. de plantas bajo rasante:	1

• Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 8.

• Superficie:	1.652 m².
• Uso principal:	Residencial.
• Usos complementarios:	Taller en la categoría de Doméstico. Despacho en la categoría Doméstico. Garaje-Aparcamiento.
• Uso Prohibido	El resto salvo las dotaciones de interés público.
• Tipología:	BD_{125}, unifamiliar en hilera.
• Nº máximo de viviendas:	11
• Parcela mínima:	125 m²
• Ocupación máx. de parcela:	50%
• Coef. de edificabilidad neta máx.:	1 m²/m²
• Nº máx. de plantas sobre rasante:	2
• Nº máx. de plantas bajo rasante:	1

• Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

AYUNTAMIENTO
Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

Parcela 9.

• Superficie:	1.180 m².
• Uso principal:	Residencial.
• Usos complementarios:	Taller en la categoría de Doméstico. Despacho en la categoría Doméstico. Garaje-Aparcamiento.
• Uso Prohibido	El resto salvo las dotaciones de interés público.
• Tipología:	BD_{125}, unifamiliar en hilera.
• Nº máximo de viviendas:	8
• Parcela mínima:	125 m²
• Ocupación máx. de parcela:	50%
• Coef. de edificabilidad neta máx.:	1 m²/m²
• Nº máx. de plantas sobre rasante:	2
• Nº máx. de plantas bajo rasante:	1

• Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 10.

• Superficie:	1.934 m².
• Uso principal:	Residencial.
• Usos complementarios:	Taller en la categoría de Doméstico. Despacho en la categoría Doméstico. Garaje-Aparcamiento.
• Uso Prohibido	El resto salvo las dotaciones de interés público.
• Tipología:	BD_{125}, unifamiliar en hilera.
• Nº máximo de viviendas:	13
• Parcela mínima:	125 m²
• Ocupación máx. de parcela:	50%
• Coef. de edificabilidad neta máx.:	1 m²/m²
• Nº máx. de plantas sobre rasante:	2
• Nº máx. de plantas bajo rasante:	1

• Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 11.

• Superficie:	1.230 m².
• Uso principal:	Residencial.
• Usos complementarios:	Taller en la categoría de Doméstico. Despacho en la categoría Doméstico. Garaje-Aparcamiento.
• Uso Prohibido	El resto salvo las dotaciones de interés público.
• Tipología:	BD_{400}, unifamiliar aislada o pareada.
• Nº máximo de viviendas:	6
• Parcela mínima:	400 m²
• Ocupación máx. de parcela:	35%
• Coef. de edificabilidad neta máx.:	0,7 m²/m²
• Nº máx. de plantas sobre rasante:	2
• Nº máx. de plantas bajo rasante:	1

• Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 12.

• Superficie: 5.162 m².

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

- Uso principal: Residencial.
- Usos complementarios: Taller en la categoría de Doméstico.
  Despacho en la categoría Doméstico.
  Garaje-Aparcamiento.
- Uso Prohibido El resto salvo las dotaciones de interés público.
- Tipología: BD_{125}, unifamiliar en hilera.
- Nº máximo de viviendas: 30
- Parcela mínima: 125 m²
- Ocupación máx. de parcela: 50%
- Coef. de edificabilidad neta máx.: 1 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 1
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 13.

- Superficie: 1.172 m².
- Uso principal: Residencial.
- Usos complementarios: Taller en la categoría de Doméstico.
  Despacho en la categoría Doméstico.
  Garaje-Aparcamiento.
- Uso Prohibido El resto salvo las dotaciones de interés público.
- Tipología: BD_{125}, unifamiliar en hilera.
- Nº máximo de viviendas: 8
- Parcela mínima: 125 m²
- Ocupación máx. de parcela: 50%
- Coef. de edificabilidad neta máx.: 1 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 1
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 14.

- Superficie: 2.545 m².
- Uso principal: Residencial.
- Usos complementarios: Taller en la categoría de Doméstico.
  Despacho en la categoría Doméstico.
  Garaje-Aparcamiento.
- Uso Prohibido El resto salvo las dotaciones de interés público.
- Tipología: BD_{125}, unifamiliar en hilera.
- Nº máximo de viviendas: 16
- Parcela mínima: 125 m²
- Ocupación máx. de parcela: 50%
- Coef. de edificabilidad neta máx.: 1 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 1
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 16.

- Superficie: 7.071 m².
- Uso principal: Residencial.
- Usos complementarios: Taller en la categoría de Doméstico.
  Despacho en la categoría Doméstico.
  Garaje-Aparcamiento.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

- Uso Prohibido: El resto salvo las dotaciones de interés público.
- Tipología: BD400, unifamiliar aislada o pareada.
- Nº máximo de viviendas: 32
- Parcela mínima: 400 m²
- Ocupación máx. de parcela: 35%
- Coef. de edificabilidad neta máx.: 0,7 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 1
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 17.

- Superficie: 3.173 m².
- Uso principal: Residencial.
- Usos complementarios: Taller en la categoría de Doméstico.
  Despacho en la categoría Doméstico.
  Garaje-Aparcamiento.
- Uso Prohibido: El resto salvo las dotaciones de interés público.
- Tipología: BD_{400}, unifamiliar aislada o pareada.
- Nº máximo de viviendas: 14
- Parcela mínima: 400 m²
- Ocupación máx. de parcela: 35%
- Coef. de edificabilidad neta máx.: 0,7 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 1
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 18.

- Superficie: 1.131 m².
- Uso principal: Residencial.
- Usos complementarios: Taller en la categoría de Doméstico.
  Despacho en la categoría Doméstico.
  Garaje-Aparcamiento.
- Uso Prohibido: El resto salvo las dotaciones de interés público.
- Tipología: BD_{125}, unifamiliar en hilera.
- Nº máximo de viviendas: 8
- Parcela mínima: 125 m²
- Ocupación máx. de parcela: 50%
- Coef. de edificabilidad neta máx.: 1 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 1
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 19.

- Superficie: 8.080 m².
- Uso principal: Residencial.
- Usos complementarios: Taller en la categoría de Doméstico.
  Despacho en la categoría Doméstico.
  Garaje-Aparcamiento.
- Uso Prohibido: El resto salvo las dotaciones de interés público.
- Tipología: BD_{400}, unifamiliar aislada o pareada.
- Nº máximo de viviendas: 32
- Parcela mínima: 400 m²

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

- Ocupación máx. de parcela: 35%
- Coef. de edificabilidad neta máx.: 0,7 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 1
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 20.

- Superficie: 2.679 m².
- Uso principal: Residencial.
- Usos complementarios: Taller en la categoría de Doméstico.
  Despacho en la categoría Doméstico.
  Garaje-Aparcamiento.
- Uso Prohibido El resto salvo las dotaciones de interés público.
- Tipología: BD_{400}, unifamiliar aislada o pareada.
- Nº máximo de viviendas: 12
- Parcela mínima: 400 m²
- Ocupación máx. de parcela: 35%
- Coef. de edificabilidad neta máx.: 0,7 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 1
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 21.

- Superficie: 1.151 m².
- Uso principal: Residencial.
- Usos complementarios: Taller en la categoría de Doméstico.
  Despacho en la categoría Doméstico.
  Garaje-Aparcamiento.
- Uso Prohibido El resto salvo las dotaciones de interés público.
- Tipología: BD_{125}, unifamiliar en hilera.
- Nº máximo de viviendas: 8
- Parcela mínima: 125 m²
- Ocupación máx. de parcela: 50%
- Coef. de edificabilidad neta máx.: 1 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 1
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

8.4.2. Parcelas dotacionales.

Parcela 1.

- Superficie: 500 m²
- Uso principal: socio-cultural.
- Usos complementario: sanitario-asistencial y aparcamiento.
- Ocupación máxima de parcela: 100 %
- Coef. de edificabilidad neta máx: 1,80 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 2

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

Parcela 3.

- Superficie: 1.525 m²
- Uso principal: deportivo
- Usos complementario: espacio libre
- Ocupación máxima de parcela: 5%
- Coef. de edificabilidad neta máx: 0,05 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 1
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 2

Parcela 5.

- Superficie: 2.278 m²
- Uso principal: escolar.
- Usos complementario: espacio libre o cualquier otro uso dotacional.
- Ocupación máxima de parcela: 45 %
- Coef. de edificabilidad neta máx: 0,9 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 1
- Profundidad max. edificable con respecto al vial 5: 20 mts.
- Retranqueo mínimo con respecto al peatonal de borde de barranco: 10 mts.
- En general, la edificación se adaptará al terreno, escalonándose, si fuera necesario, según las condiciones que se establecen en las Normas Generales al respecto.

Parcela 24.

- Superficie: 16.102 m²
- Uso característico: viario

8.4.3. Parcelas de equipamiento.

Parcela 4.

- Superficie: 1.445 m²
- Uso principal: comercial.
- Usos complementarios: almacén como uso complementario y asociado al comercial y aparcamiento.
- Ocupación máxima de parcela: 100 %
- Coef. de edificabilidad neta máx: 1,8 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 2
- La superficie útil máxima de venta al público no podrá superar los 750 m² por local comercial, dicha superficie se regulará según la Legislación Sectorial correspondiente.

8.4.4. Parcelas de espacio libre.

Parcela 2.

- Superficie: 998 m²
- Uso principal: espacio libre.
- Usos complementario: deportivo.
- Ocupación bajo rasante: 2

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

Parcela 15.

• Superficie: 14.483 m²

Parcela 15-A.

• Superficie:	10.404 m²
• Uso principal:	Sistema Local de Espacio Libre, jardines con especies vegetales señaladas en el capítulo correspondiente de la memoria del Plan Parcial.

Parcela 15-B.

• Superficie:	4.079 m²
• Uso principal:	Sistema Local de Espacio Libre, juego de niños.
• Coef. de edificabilidad neta máx:	0,02 m²/m²

8.4.5. Parcelas de Sistema General.

Parcela 22.

• Superficie:	6.242 m²
• Uso:	Sistema General de Espacios Libres, jardines con especies vegetales señaladas en el capítulo correspondiente de la memoria del Plan Parcial.

Parcela 23.

• Superficie:	1050 m²
• Uso:	Sistema General de infraestructura viaria (Carretera de Circunvalación Arucas-Firgas).

8.5. Cesiones a la Administración Municipal.

El promotor se compromete a ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Firgas, una vez ejecutadas las obras de urbanización o cuando aquél lo demande, siempre y cuando haya sido aprobado definitivamente el Plan Parcial y siempre de conformidad al convenio urbanístico suscrito, las superficies de suelo, según la ordenación urbanística, para viales, para la instalación y el funcionamiento de los diferentes servicios públicos previstos y las necesarias para materializar las siguientes reservas:

• Reserva para Espacios Libres públicos (Sistema Local y General), con localización y dimensiones establecidas por el presente Plan Parcial según legislación vigente, a disponer en las parcelas señaladas en el Plano de Parcelación como S.L.E.L y S.G.E.L.. El promotor deberá costear, como gasto de urbanización, el ajardinamiento de los espacios libres incluidos dentro de los Sistemas Locales, al menos en una superficie equivalente a la fijada en la vigente legislación. No estarán incluidas en los gastos de ejecución de la urbanización las obras correspondientes al Sistema General de Espacios Libres.

• Reserva para dotación docente a disponer en la parcela que en el Plano de Parcelación se indica como Escolar, con la superficie que determina el Plan Parcial según legislación vigente. Se entregará con la condición de solar.

• Reserva para Local Social, dotación localizada dentro de la parcela que se señala como LS en el Plano de Parcelación .

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

En este caso se han anticipado una parte de las cesiones (al estar ya construido el local, no así el traspaso de la propiedad del suelo que se formalizará con el correspondiente desarrollo y aprobación del sistema de ejecución), por acuerdo entre las partes debido a la necesidad del ayuntamiento por dotar a La Cruz de unos equipamientos y dotaciones de las que era gravemente deficitaria.

En cuanto al procedimiento para la recepción de las obras de urbanización, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. Una vez concluidas las obras de urbanización, el promotor lo pondrá en conocimiento de la Administración Municipal, aportando certificado final expedido por la Dirección Técnica y solicitando su recepción definitiva por parte del Ayuntamiento.

La Corporación Municipal, dentro de los 60 días siguientes a la comunicación, señalará día y hora para proceder a la recepción solicitada, convocando a tal efecto a los Propietarios o representantes de los mismos, a la Empresa que ha llevado cabo la ejecución de las obras y a la Dirección Facultativa de las mismas. Si las obras han sido ejecutadas de acuerdo con el proyecto aprobado serán recibidas, levantándose al efecto el oportuno acta que firmarán los asistentes.

El promotor se compromete, además, a ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Firgas la superficie de suelo precisa para la materialización de 10% de aprovechamiento lucrativo del sector, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, una vez distribuidos equitativamente los beneficios y cargas derivados del proceso de planeamiento y urbanización.

8.6. Tipologías edificatorias.

En lo referente a los usos residenciales, se proponen dos tipos de actuación en las parcelas residenciales resultantes de la ordenación: Por un lado, parcelas que se destinan a actuaciones colectivas de viviendas en hileras (en grupos máximo de 8) con sub-parcelas de 125 m² por vivienda, y por otro parcelas en las que pueden darse actuaciones individuales o pareadas siempre en sub-parcelas de 400 m².

Las parcelas en que se realicen actuaciones conjuntas son las que permiten mayor densidad de viviendas del sector y están basadas en una normativa urbanística de vivienda que en el Planeamiento municipal se denominan BD 125.

Las parcelas de actuación individual o pareadas, de menor densidad edificatoria que las anteriores, admiten tipología de vivienda unifamiliar pareada o vivienda unifamiliar aislada. Responden pues a la normativa BD 400 independientemente si en una sola parcela de 400 m² se localiza una o dos viviendas.

Por tanto, aunque las diferentes tipologías edificatorias elegidas quedan ligadas a las parcelas, se opta por permitir cierta flexibilidad en el caso de las parcelas de BD-400 (aisladas o pareadas). Se pretende el desarrollo de una ordenación con tipologías de vivienda de baja densidad, con alto grado de integración en el medio y que produzca el menor impacto posible.

Por otro lado las tipologías edificatorias del resto de los usos responden a usos específicos que en ningún caso superarán las dos plantas de altura y una ocupación que varía según el uso.

8.7. Actuaciones de contenido ambiental.

Con el fin de evaluar el grado de transformación derivado de la puesta en práctica de las prescripciones del Plan, ha sido necesario conocer la situación de partida y, sobre todo, los diferentes impactos ambientales existentes en la fase previa al desarrollo del mismo.

A tenor de las consideraciones anteriormente señaladas, las principales actuaciones de carácter ambiental del presente Plan pasan por la mejora general de la condiciones de habitabilidad y

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

ambientales del grupo residencial y de todo el ámbito afectado por el mismo. En este sentido, se sugieren un conjunto de actuaciones que se concretan en las siguientes:

• Retirada de los escombros y limpieza de basuras localizadas en el interior, en los bordes de la actuación, y en contacto con las edificaciones residenciales existentes.

• Aquellos ejemplares de tabaibas (especie protegida según se señala en la Orden de 20 de Febrero de 1991 sobre Protección de la Flora Vascular Silvestre de Canarias) que se vean afectados por los procesos de urbanización, deberán ser trasplantadas por personal autorizado y competente en esta materia, reubicándolas preferentemente en los espacios libres que se creen en el sector.

• Mantenimiento de las laderas del barranco que bordea el sector fuera del proceso urbanizador y a su vez, tomar las medidas oportunas para evitar que aquella parte del movimiento de tierras que pueda llegar a afectar al barranco, provoque el menor impacto ambiental posible.

• Normalizar la disposición, tipología, modo y empleo de los materiales constructivos en las futuras edificaciones residenciales y de equipamientos que se lleven a cabo, evitando aquellos que sean inadecuados desde el punto de vista paisajístico y ambiental con el ámbito territorial donde se localiza.

9. EVALUACIÓN DE LAS CONSECUENCIAS AMBIENTALES DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.

9.1. Parámetros ambientales de las determinaciones del Plan.

El desarrollo de las determinaciones del Plan Parcial afecta de manera directa sobre algunos de los parámetros ambientales. En este sentido, y teniendo en cuenta las características existentes en el ámbito de estudio y las consideraciones técnicas de la ejecución de la propuesta, los elementos del medio que previsiblemente pueden verse afectados son los que se citan a continuación.

9.1.1. Geología, geomorfología y suelos.

Los elementos del medio físico que tienen directa relación con el sustrato presentan una escasa relevancia dentro de los límites del Plan Parcial.

Como se ha mencionado en apartados anteriores, el ámbito de actuación se emplaza sobre una superficie alomada (lavas basaníticas) con pendientes medias que rondan el 15%. En este sentido, las actuaciones previstas van a afectar sustancialmente a la morfología del sustrato, especialmente las que hacen referencia a la ejecución de edificaciones residenciales y red viaria. Por este motivo, en la ordenación de las parcelas debe tenerse en cuenta este hecho a la hora de la disposición de las edificaciones, tipología y cromatismo, con el fin de mitigar el impacto visual que puedan generar.

Los suelos se verán afectados por las distintas determinaciones que se plantean desde el presente Plan Parcial. Sin embargo, desde el punto de vista agrológico, hay que reseñar que el área de estudio no presenta huellas de una actividad agrícola reciente, aunque se tiene constancia de la existencia de cultivos de forrajeras hace muchos años. Hoy día, el espacio ha sido totalmente colonizado por la vegetación.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

SECRETARIA FIRGAS

9.1.2. Condiciones climáticas.

Los parámetros climáticos pueden verse afectados durante la fase de ejecución de las propuestas del Plan, aunque no de forma medible y destacable teniendo en cuenta las características de las actuaciones propuestas.

9.1.3. Condiciones hidrológicas.

El tramo de los Barranquillos que limita el sector en su parte occidental se queda al margen de las obras de urbanización. El contacto del área ordenada por el Plan Parcial con aquel se soluciona con una franja de espacios libres. Paralelamente, deben tomarse las medidas oportunas para el control de vertidos sobre el cauce durante las fases de urbanización.

9.1.4. Elementos bióticos.

Las actuaciones previstas para el sector afectarán de forma directa sobre los ejemplares de flora existentes en el área, especialmente sobre ejemplares como el granadillo y el eucalipto. Su eliminación traerá consigo un impacto paisajístico y visual, pero también hay que reseñar que, por un lado, estas especies no se encuentran protegidas por la Orden de 20 de Febrero de 1991 sobre Protección de la Flora Vascular Silvestre de Canarias, y por el otro, debido a la abundancia y facilidad de reproducción del primero y a la competencia territorial con otras especies vegetales que caracteriza al segundo, no se considera que su eliminación sea un hecho que puedan desaconsejar la actuación prevista.

La fauna puede verse afectada durante las fases de ejecución de las actuaciones, debido a diversos factores tales como la generación de ruidos y polvo o la destrucción de hábitats.

9.1.5. Paisaje.

El paisaje es uno de los elementos ambientales que más directamente se verá afectado por las diferentes actuaciones previstas por el Plan. Sin embargo, las directrices de actuación van encaminadas a una mejora general de las condiciones estéticas en la forma y manera que más adelante se concreta.

9.1.6. Población.

Se prevén efectos directos sobre la población residente; por un lado, se producirán las molestias lógicas durante las fases de ejecución, pero en contrapartida, de las actuaciones se derivará una clara mejora en la calidad ambiental y de vida en las fases posteriores de funcionamiento.

9.1.7. Valores patrimoniales.

La no existencia de áreas de interés arqueológico ni inmuebles con un valor patrimonial destacable, hace prácticamente nula la posibilidad de generar efectos negativos en el área de actuación.

9.2. Caracterización de los efectos ambientales derivados de aplicar las determinaciones del Plan Parcial.

En el apartado precedente se relacionaron los distintos parámetros ambientales que previsiblemente podrán verse afectados una vez que se lleven a cabo las determinaciones del Plan Parcial. El efecto sobre éstos, las características y el símbolo del impacto que pueda derivarse son objeto de análisis en los siguientes apartados. La metodología de análisis del impacto empleada es la que se recoge en el Anexo I del Real Decreto 1.131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1.302/1986, de 26 de junio, de Evaluación de Impacto

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado **DEFINITIVAMENTE** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

Ambiental, mientras que la terminología aplicada en la valoración del impacto es la que se recoge en la Ley Canaria 11/1990, de 13 de julio, de Prevención de Impacto Ecológico.

9.2.1. Respecto de geología, geomorfología y suelos.

La pérdida de suelo agrícola se considera un impacto negativo, directo, simple, permanente, recuperable (por medio de su reaprovechamiento) y continuo. Si bien las condiciones físicas y químicas del suelo no son del todo idóneas para la práctica agrícola (debido a la presencia de roquedo), la alta antropización del espacio colindante y el abandono de la agricultura hace que la valoración se reduzca y se considere Poco Significativa.
Debido a la moderada pendiente, la modificación de las formas del relieve, fundamentado por la ejecución de las parcelas residenciales, dotaciones, equipamientos y red viaria, supone un impacto negativo, directo, simple, permanente, irrecuperable y continuo, por lo que su valoración se estima como Significativa.

9.2.2. Respecto de las condiciones climáticas.

La afección puntual y esporádica de las condiciones atmosféricas constituyen un impacto negativo, directo, acumulativo, temporal, reversible, discontinuo, y Poco Significativo.
Los posibles impactos derivados de las variaciones microclimáticas son difícilmente predecibles y, por lo tanto, no valorables.

9.2.3. Respecto de las condiciones hidrológicas.

La disposición de una franja de espacio libre con vegetación a lo largo de las laderas del barranco para protegerlo de la edificación residencial, dotaciones y equipamientos es un impacto de signo Positivo.

9.2.4. Respecto de los elementos bióticos.

La pérdida de gran parte de las especies vegetales (tabaibas, granadillos, vinagreras y algunos ejemplares de eucaliptos) por la ejecución de las obras de urbanización se considera un impacto negativo, directo, simple, permanente, reversible, irrecuperable, y continuo, por lo tanto, Significativo.
La creación de paseos ajardinados con especies vegetales de porte arbustivo en aquellas zonas en contacto con el suelo rústico y con la carretera de La Cruz se considera un impacto Positivo.
La creación de superficies destinadas a espacios libres que serán ajardinadas con especies autóctonas se considera una actuación Positiva.
La creación de una franja con vegetación a lo largo del barranco con la introducción de especies autóctonas se considera una actuación de signo Positivo.
La afección de vegetación y fauna debido a la emisión de partículas se considera un impacto negativo, indirecto, acumulativo, temporal, reversible, recuperable, discontinuo, y por lo tanto, Poco Significativo.
Las emisiones sonoras tendrán sobre la fauna una incidencia negativa, directa, simple, temporal, irreversible, y discontinua. Como tal efecto, sólo se producirá en la fase de ejecución, considerándose el impacto Poco Significativo.

9.2.5. Respecto del paisaje.

La regulación y limitación de alturas, así como las condiciones generales normativas en cuanto a la tipología de las nuevas edificaciones residenciales se considera un impacto de signo Positivo.
La mejora de las condiciones estéticas de las fachadas y el conjunto de paramentos en general se considera una actuación Positiva.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

La mejora en la red de saneamiento general y la creación de un sistema separativo para la recogida de aguas pluviales se considera un impacto de signo Positivo.
El trazado subterráneo de los tendidos eléctricos y de telecomunicaciones se considera Positivo.
La mejora en las condiciones de iluminación con la incorporación de lámparas de vapor de sodio (menor contaminación lumínica con gran eficacia luminosa) se considera una actuación Positiva.

9.2.6. Respecto de la población.

Las molestias derivadas de la emisión de ruidos en las edificaciones cercanas se considera un impacto negativo, directo, simple, permanente, reversible, recuperable, discontinuo y Poco Significativo.
Las molestias derivadas de las emisiones de partículas y gases constituyen un impacto negativo, directo, simple, temporal, reversible, recuperable, discontinuo y Poco Significativo.
La creación de nuevas superficies destinadas a espacios libre y dotaciones se considera una actuación Positiva.
La previsible generación de puestos de trabajo y la mejora en la calidad de vida constituye un impacto de signo Positivo.

9.2.7. Respecto de valores patrimoniales.

No existen elementos patrimoniales relevantes que puedan verse afectados por las actuaciones previstas.

CONCLUSIONES:

De manera general, los efectos medioambientales derivados de las propuestas de actuación del presente Plan Parcial presentan una escasa entidad. La elevada antropización del espacio colindante y el alto grado de consolidación residencial, conlleva que los valores ambientales pierdan importancia; no obstante, el ámbito territorial donde se enclava el núcleo se caracteriza por poseer elementos de carácter ambiental de considerable valor, tanto desde el punto de vista natural como paisajístico. Por este motivo, las principales líneas de actuación que debe seguir el Plan Parcial se concreta en la mejora de las condiciones urbanísticas de La Cruz con la premisa de generar el menor impacto ambiental posible desde el punto de vista paisajístico.
En este sentido, vemos que la mayor parte de las actuaciones propuestas se consideran Positivas en cuanto a la afección al elemento paisajístico y poblacional, por cuanto mejoran las condiciones existentes, mientras que las principales controversias se centran en la afección a los elementos de carácter natural, tanto abiótico como biótico. En estos últimos, la valoración del impacto se considera Significativa, ya que el tipo de actuación que se propone presenta una notoria incidencia sobre los elementos analizados, principalmente los abióticos debido a la moderada pendiente y la destrucción de especies vegetales debido a la ejecución de las obras de urbanización, cuyo impacto se considera Significativo.

Valoración de los Impactos.

Pérdida de suelo agrícola	Poco Significativa
Modificación de las formas del relieve	Significativa
Alteración de las condiciones atmosféricas	Poco Significativa
Alteraciones microclimáticas	No valorable
Creación franja ajardinada con especies autóctonas a lo largo del barranco	Positivo
Pérdida especies vegetales por ejecución de las obras de urbanización	Significativo
Creación de paseos ajardinados en contacto con el suelo rústico	Positivo
Ampliación de superficie para espacios libres con especies autóctonas	Positivo

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

Afección de vegetación y fauna por emisión de gases .....Poco Significativo
Afección de la fauna por generación de ruidos.....Poco Significativo
Regulación y limitación de alturas y condiciones tipológicas de nuevas edificaciones...Positivo
Mejora de las condiciones estéticas de las fachadas y paramentos en general .....Positivo
Mejora red de saneamiento y sistema separativo para recogida de aguas pluviales ....Positivo
Trazado subterráneo de tendidos eléctricos y telefónicos .....Positivo
Incorporación de lámparas de vapor de sodio .....Positivo
Molestias a la población por generación de ruidos .....Poco Significativo
Molestias a la población por emisiones de gases .....Poco Significativo
Creación de espacios libres, dotaciones y mejora en la red viaria general de la zona....Positivo
Generación de puestos de trabajo y mejoras en la calidad de vida .....Positivo
Perdida del valor patrimonial .....No valorable

9.3. Análisis y justificación de alternativas y de las soluciones adoptadas con relación al cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales establecidos.

Como se ha especificado en el Apartado 7.1 Examen y análisis de diferentes alternativas, en líneas generales la ordenación del presente Plan Parcial se fundamenta en una vía que circunvala el sector y otras dos que de forma transversal acortan recorridos y que junto con otras dos vías rodonales privadas sirven a la gran mayoría de parcelas interiores. De las diferentes formas de conexión de estas vías con La Calle de La Cruz y de las relaciones que se producen entre estas propias vías, se han originado las diferentes alternativas estudiadas. Un elemento importante a tener en cuenta desde el punto de vista ambiental es la pendiente que presenta el sector, en torno a un 10% de inclinación. Por este motivo, y como punto de partida, es poco recomendable el que se dispongan más calles paralelas al vial anular.

Ya en el citado apartado se justifica la idoneidad o no de las alternativas contempladas desde el punto de vista ambiental, por lo que solamente se darán una serie de pautas sobre la solución adoptada.

Lo más importante desde el punto de vista ambiental es que en la alternativa elegida se aprovechan las dotaciones, equipamientos y espacios libres existentes complementando con suelo añadido hasta superar ampliamente (en el caso de los EL) con lo que por ley ha de tener el sector.

El suelo destinado para espacios libres se sitúa como transición entre las parcelas residenciales y el límite del sector, dando así solución de borde respecto a las transición con el suelo rústico. Además las parcelas que dan a la carretera de La Cruz, se retranquean para formar una franja verde paralela al lindero del sector con lo que se mitiga el impacto sonoro provocado por los vehículos que circulan por la misma respecto a las edificaciones residenciales (hay que tener en cuenta que se convertirá en una vía de notable afluencia de tráfico), y por el otro, se reduce el impacto visual que pueda generar las nuevas edificaciones visibles desde la citada vía y desde otras partes del territorio. Además y por el lindero sur-oeste, el área con mayor riqueza vegetal del sector se localiza en el entorno cercano a los márgenes de los Barranquillos, por lo que la disposición de espacios libres en esta área favorece a que se mantengan las condiciones ambientales de dichos márgenes y sea excluido de los procesos de urbanización.

Por otra parte, algunos de los ejemplares de eucaliptos existentes en el área serán agrupados dentro de algunos de los espacios libres propuestos, con lo que se consigue que se eliminen el menor número de árboles.

9.4. Conjunto de medidas ambientales protectoras y correctoras.

La incorporación de medidas correctoras persigue una doble finalidad; por un lado, evitar que se produzcan impactos innecesarios sobre el medio, y por el otro, reducir y minimizar los efectos derivados de aquellos impactos que se consideran desde otro punto inevitables.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

Estas medidas se concretan en una serie de actuaciones y recomendaciones que deberán llevarse a cabo a lo largo del desarrollo del Plan, pero también una vez que éste se halla ejecutado. Asimismo, éstas se incorporan normativamente en las Ordenanzas del mismo, de manera que queden reguladas todas aquellas acciones que en el ámbito del sector puedan tener algún tipo de incidencia ambiental. Por lo tanto, el conjunto de medidas ambientales que tienen su reflejo en la normativa del Plan a los efectos de regular las medidas correctoras y protectoras correspondientes, se instrumentaliza respecto a los siguientes aspectos:

- Respecto a la deposición de escombros.
- Respecto a la generación de residuos.
- Respecto a las aguas residuales y pluviales.
- Respecto a la emisión de gases contaminantes a la atmósfera.
- Respecto a la iluminación.
- Respecto a los proyectos de urbanización.
- Respecto al ajardinamiento y empleo de especies vegetales autóctonas.
- Respecto a la protección paisajística.

Las Palmas de Gran Canaria a 20 de enero de 2006.

Los arquitectos redactores

Ernesto Tudela González
colegiado nº 1.772

Antonio Escolar Torres.
colegiado nº 1.725

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE FIRGAS
SECRETARIA

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

II. ORDENANZAS REGULADORAS.

1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

1.1. Ámbito de aplicación.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras afectan en su totalidad al ámbito comprendido en la delimitación del Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado, SUSNO-4 La Cruz, a desarrollar mediante Plan Parcial, término municipal de Firgas, Gran Canaria. Estas Ordenanzas se aplicarán a todo tipo de actividad constructora, urbanizadora, parcelaria y de tratamiento de espacios libres públicos y privados comprendidos dentro del ámbito establecido por el Planeamiento municipal.
Todos los documentos y planos del Plan Parcial SUSNO-4 La Cruz forman parte de estas Ordenanzas con el carácter que en la misma se indica.

1.2. Vigencia.

El campo de aplicación y obligatoriedad de las presentes Ordenanzas estará vigente en todo momento, en tanto no sea derogada o modificada total o parcialmente.

1.3. Terminología de conceptos.

Todo concepto no definido en las presentes Ordenanzas o cuya interpretación se pudiera prestar a confusión se regirá por lo establecido al respecto en la Normativa Urbanística del Planeamiento Municipal

1.4. Documentos normativos.

Tendrán carácter normativo estas propias Ordenanzas y los Planos de Zonificación; de Parcelación; y de Alineaciones y Rasantes. El resto de documentación gráfica tiene un carácter meramente informativo, orientativo o explicativo de las determinaciones del presente Plan Parcial. En caso de discordancia entre la documentación gráfica con carácter normativo y estas Ordenanzas se estará a lo dispuesto en éstas últimas.
Sobre la medición numérica indicada en los planos normativos prevalecerá siempre la medición efectuada en la realidad, una vez que se haya comprobado de forma fehaciente. Los parámetros urbanísticos, por lo tanto, serán de aplicación sobre las superficies reales después de comprobada la veracidad de la medición realizada.

1.5. Obligatoriedad.

Las presentes Ordenanzas tendrán carácter obligatorio a partir del momento en que sean aprobadas por los organismos competentes. Su vigencia obligará en toda su extensión, tanto a los organismos competentes para su mantenimiento como a todas aquellas personas jurídicas o físicas llamadas a su cumplimiento. Todas las propiedades, explotaciones y edificaciones deberán ajustarse en todo momento a sus preceptos legales, tanto en cuanto a su destino y uso como en cuanto a su aprovechamiento.
La vigilancia por el mantenimiento de estas Ordenanzas y su concreta y adecuada aplicación corresponde y obliga de igual modo tanto a los propietarios de parcelas y edificaciones como a la Administración Pública.
En el caso de que algunas materias objeto de estas Ordenanzas estuvieran a su vez reguladas por otra disposición de superior rango se aplicará siempre aquella que implique mayor restricción o exigencia.
Las prescripciones de las presentes Ordenanzas se entienden subordinadas a las disposiciones legales, sean estatales o municipales.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

1.6. Sanciones.

En caso de incumplimiento, el organismo competente aplicará las medidas preventivas y sancionadoras que determine la legislación de aplicación vigente.

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

2.1. Usos del suelo. Definiciones.

A los efectos de la regulación que se establece en el presente Plan Parcial, se considera como Uso del Suelo cualquiera de las actividades contenidas en la relación que a continuación se detalla. Para la fijación de los usos a las parcelas, edificaciones o instalaciones, y para su adecuada regulación se establece la siguiente clasificación y se definen los siguientes conceptos funcionales:

2.1.1. Usos según su asignación urbanística.

a. Usos Globales.

Se define Uso Global como aquel que el Plan Parcial establece para definir el destino genérico de cada zona del ámbito que se ordena.

b. Usos Pormenorizados.

Se define Uso Pormenorizado como aquel que el Plan Parcial establece para la regulación más detallada del régimen de compatibilidad de las actividades permitidas en cada una de las parcelas resultantes de la ordenación propuesta.

2.1.2. Usos según su utilización.

a. Usos Públicos.

El Uso Público viene definido como el conjunto de actividades que se desarrollan sobre bienes y servicios de dominio público por una entidad pública (municipal, provincial, autonómica, etc.) en cualquiera de las formas permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular. También tendrán la consideración de públicos los usos y servicios desarrollados por entidades públicas sobre bienes de propiedad particular (mediante arriendo u otro título de ocupación).

b. Usos Privados.

El Uso Privado viene definido como el conjunto de actividades que particulares o entidades de carácter privado desarrollan sobre bienes y servicios privados.

2.1.3. Usos según su grado de compatibilidad.

a. Usos Principal.

El Uso Principal viene definido como aquél que se desarrolla o es susceptible de desarrollarse con una mayor intensidad y/o extensión superficial que el resto de usos en una determinada zona, parcela o edificación.

b. Usos Complementario.

El Uso Complementario se define como el conjunto de actividades que el Plan Parcial autoriza en una determinada zona, parcela o edificación, pudiendo darse de forma individual o simultánea, y acompañando en cualquier caso al Uso Principal.

AYUNTAMIENTO SECRETARÍA FIRGAS

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

c. Usos Prohibidos.

El Uso Prohibido es aquel que, por sus características (intensidad de uso, tamaño, nivel de emisiones, etc.), puede provocar molestias, insalubridad, peligrosidad, etc., a otros usos existentes o previstos en una determinada zona, parcela o edificación. Los usos no incluidos como Principal o Complementario en una determinada zona, parcela o edificación se considerarán Prohibidos.

2.1.4. Usos según su posibilidad de aprovechamiento económico.

a. Usos Lucrativos.

Uso Lucrativo es aquél cuya existencia da lugar a rendimientos económicos susceptibles de tráfico jurídico privado.

b. Usos No Lucrativos.

Uso No Lucrativo es aquel cuyo contenido o destino impide la existencia de rendimientos susceptibles de tráfico jurídico privado, como es el caso de los usos existentes sobre el suelo de las dotaciones públicas.

2.2. Usos Pormenorizados.

En la Normativa Urbanística del Planeamiento municipal, se definen los diferentes Usos del Suelo y se establece la regulación que le corresponde a cada una de las distintas clases de suelo. Los Usos Pormenorizados permitidos en el sector SUSNO-4, La Cruz, son los siguientes:

2.2.1. Residencial.

Comprende las actividades propias de los edificios destinados a vivienda, con residencia permanente o temporal. Pueden tener carácter colectivo o unifamiliar, según tengan o no accesos y elementos comunes.

2.2.2 Industrial.

Es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos. Las categorías de uso industrial permitidas en el sector SUSNO-4, La Cruz, son:

- Taller Doméstico. Cuando la función de la actividad sea la elaboración o reparación de bienes materiales que, por sus características y maquinaria a utilizar, resulte a juicio de los servicios técnicos municipales realizable en alguna de las piezas de la vivienda particular de su titular.

2.2.3. Equipamiento y Servicio.

Los Equipamientos son las actividades de índole colectiva o general abiertos al público o de utilidad comunitaria y de iniciativa y titularidad pública o privada, con aprovechamiento lucrativo. Se excluyen de esta categoría aquellas actividades que están incluidas en el uso dotacional. Las parcelas destinadas por el Plan Parcial a este uso vienen señaladas en los planos como E.Q.
Las Dotaciones son aquellas actividades destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios públicos precisos para satisfacer distintas necesidades colectivas o personales que permitan un mejor desarrollo de la sociedad, de forma que posibiliten la educación, la cultura, el deporte, el ocio, la sanidad, la asistencia social, la religión, la defensa, etc, auspiciados por la Administración Pública. Las parcelas destinadas por el Plan Parcial a este uso son de cesión gratuita y obligatoria dentro del desarrollo del Sector.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

2.2.3.1. Administrativo y de oficinas.

Corresponde a las actividades administrativas financieras, profesionales o similares de carácter público o privado. Las categorías permitidas en el sector SUSNO-4, La Cruz, son:

- Despacho doméstico. Es aquel que puede realizarse en alguna de las dependencias de la vivienda.

2.2.3.2. Comercial.

Corresponde a las actividades de exposición y venta de mercancías y servicios. Las categorías permitidas en el sector SUSNO-4, La Cruz, son:

- Edificio comercial. Edificios comerciales en más del 60% de superficie edificada en la suma de todas las plantas sobre la rasante.
- Locales comerciales. Sólo en planta baja con tolerancia de almacén en sótano.

2.2.3.3. Almacén.

Corresponde a los locales destinados en exclusiva a la conservación y almacenamiento de cualquier materia. Se permitirá como uso complementario y asociado a las categorías del Uso Comercial permitidas.

2.2.3.4. Garaje.

Corresponde a la actividad propia de un edificio o local destinado al estacionamiento de vehículos.

2.2.3.5. Docente.

Corresponde a la enseñanza pública o privada, en cualquiera de sus grados y especialidades.

2.2.3.6. Socio-Cultural.

Comprende las actividades culturales y de relación desarrolladas en edificios tales como museos, bibliotecas, centro social, etc.

2.2.3.7. Deportivo.

Comprende a los edificios, locales y áreas en los que se desarrollan actividades deportivas.

2.2.3.8. Sanitario y asistencial.

Comprende las actividades de servicios sanitarios y asistenciales desarrolladas en edificios tales como ambulatorios, clínicas, hospitales, residencias de ancianos, etc.

2.2.3.9. Red viaria.

Comprende los espacios de vías de tráfico.

2.2.3.10. Espacios Libres.

Corresponde a los espacios libres de uso público tales como plazas, parques y jardines.

2.3. Condiciones de los Usos.

Las condiciones de los diferentes Usos definidos en el Plan Parcial se regirán por lo señalado al respecto en la Normativa Urbanística del Planeamiento Municipal, y por aquellas disposiciones oficiales específicas para cada uso que sean de aplicación y estén en vigor.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

2.4. Parcelaciones.

La parcelación definida en el Plano de Parcelación del presente Plan Parcial ha sido establecida atendiendo a la ordenación prevista en el mismo. En tanto no esté aprobado definitivamente dicho instrumento de planeamiento de desarrollo no podrá realizarse la parcelación prevista.
Las parcelas definidas podrán ser sometidas a operaciones de división, segregación y agrupación siempre que cumplan con las mismas normas particulares fijadas en las presentes Ordenanzas con respecto a superficie de parcela mínima, número máximo de viviendas, edificabilidad neta máxima y demás parámetros urbanísticos de aplicación para cada parcela. Dichas operaciones deberán, a su vez, tener en cuenta el correspondiente expediente de reparto de cargas y beneficios que se señale en el Proyecto de Compensación. La parcela resultante se regirá por los parámetros urbanísticos originales pero aplicados a la nueva situación.

2.5. Parcela mínima.

Las parcelas mínimas definidas en el Plan Parcial se consideran a todos los efectos como indivisibles en lo que se refiere a futuras segregaciones de las mismas.

2.6. Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización constituye el instrumento preciso para la ejecución material de los elementos de la urbanización según las determinaciones establecidas en el Plan Parcial.
Una vez los terrenos objeto de actuación se desarrollen urbanísticamente, por medio de los Proyectos de Urbanización y Compensación, hasta completar los requisitos fijados en la legislación vigente estarán en condiciones de adquirir la clasificación de suelo urbano.

3. NORMAS GENERALES DE CONTENIDO AMBIENTAL.

3.1. Urbanización.

Se prohíbe el vertido de resto de desmontes, escombros y de cualquier tipo de residuos o material de construcción en los alrededores de la zona de la intervención, debiéndose garantizar su transporte a un vertedero autorizado.
La tierra vegetal obtenida en las tareas de excavación y desmonte en las obras de urbanización previstas en el área deberá ser reutilizada en los distintos espacios libres y zonas ajardinadas. En caso de haber tierras sobrantes se garantizará su transporte a un depósito temporal autorizado concreto con el fin de que puedan ser reutilizadas en el futuro.
Durante los desmontes y movimientos de tierras se regarán las superficies con cubas de agua según las necesidades, sobre todo cuando las labores se realicen en periodos secos o ventosos.
Durante las distintas fases de urbanización, se protegerá la zona de actuación con un vallado.

3.2. Mobiliario urbano.

El mobiliario urbano utilizado para la urbanización deberá tener los sellos y garantías necesarios para su buen uso y durabilidad, así como que cumpla con las diferentes normativas en vigor que le afecten.

3.3. Arbolado y jardinería.

El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

ejemplares por causa de fuerza mayor o imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.
Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos que se aporte; en estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras se dotará a los troncos del arbolado de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro, siendo la altura mínima de ese recubrimiento de 1,80 metros.
La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida. Serán sustituidas a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras especies endémicas adaptadas al piso bioclimático en donde se localiza la actuación, evitando aquellas especies que sean biológicamente competidoras con las existentes en el lugar.
Los espacios libres públicos deberán ser ajardinados, y deberá conservarse y mantenerse sus plantaciones en buen estado, cualquiera que sea su dimensión.
En el ajardinamiento de los espacios públicos se deberá utilizar como mínimo un 60% de especies autóctonas o endémicas.

4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

Las Normas Generales de la Edificación se regirán por lo indicado en el capítulo relativo a Condiciones Generales de la Edificación de la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias vigentes (o por las revisiones posteriores un vez aprobadas), tanto en lo relativo a Condiciones Técnicas como a Condiciones Estéticas de la Edificación, así como por toda la legislación vigente en materia de edificación. Como excepción se regularán determinados aspectos en las Ordenanzas del Plan Parcial y que, en cualquier caso, no vienen sino a completar o matizar lo señalado en tal Normativa Urbanística.

4.1. Condiciones ambientales.

4.1.1. Materiales de fachada.

Todos los paramentos exteriores de las edificaciones que se edifiquen dentro del sector y que tengan percepción desde las vías perimetrales o desde el resto del territorio circundante deben tener tratamiento de fachada, no permitiéndose los cerramientos ciegos a estos efectos.
Todas las fachadas de la edificación se tratarán con los mismos criterios de composición que la principal, evitando en lo posible los muros medianeros vistos.
Los materiales utilizados en las fachadas, texturas, colores, así como la composición de éstas, deberán tener unas condiciones estéticas adecuadas al entorno que ayuden a mitigar el efecto visual de la misma.
En el caso de emplearse piedra para el revestimiento de las fachadas, se recomienda el uso de piedra del lugar o similar, de cantería autorizada, y en ningún caso podrá pintarse sobre ellas.

4.1.2. Jardinería.

Los patios privados o zonas de retranqueo de parcelas deberán estar ajardinados, recomendándose la disposición de al menos un ejemplar de arbolado con porte medio. Deberá conservarse y mantenerse su vegetación en buen estado cualquiera que sea su dimensión.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

Se llevará a cabo un tratamiento ajardinado de los frentes de las edificaciones en su contacto con el resto de actuaciones.

4.1.3. Condiciones de carácter cromático.

A continuación se platean una serie de medidas que, a modo de recomendación, deben ser observadas a la hora de establecer los colores de las edificaciones que se plantean en el Plan Parcial. Los colores que se apliquen a las edificaciones que se ejecuten deberán contribuir a mitigar el posible impacto ambiental que dichas edificaciones puedan introducir en el paisaje. Asimismo, deberán facilitar la sensación de conjunto de los volúmenes de los edificios resultantes.
Como norma general, se utilizarán colores que tengan cierta capacidad de mimetización con el paisaje en que van a insertarse, evitando en lo posible los contrastes bruscos con el medio natural. En todo caso se evitarán colores reflectantes, chillones y que produzcan mucho contraste con el medio.

5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

5.1. Normativa para las parcelas con uso principal residencial.

La normativa permitida para las parcelas con uso principal residencial es la BD400 y BD125, Baja Densidad (B.D.), definidas en la Normativa Urbanística de las Normas Subsidiarias de Firgas, con las especificaciones siguientes:

PARÁMETROS DE USO

a) Uso Principal	Residencial.
b) Uso Complementario	Taller en la categoría de Doméstico. Despacho en la categoría Doméstico. Garaje-Aparcamiento con un mínimo de una (1) plaza por vivienda.
c) Uso Prohibido	el resto salvo las dotaciones de interés público.

PARÁMETROS TIPOLÓGICOS

Condiciones de Parcela:

Parcela mínima: D_{400} cuatrocientos (400) metros cuadrados.
D_{125} ciento veinticinco (125) metros cuadrados.

Por debajo de la dimensión mínima, en cada caso, no podrá realizarse construcción alguna salvo que la parcela a edificar esté rodeada por edificaciones.

Dimensiones: El frente mínimo de la parcela tendrá una longitud de:
BD_{400} catorce (14) metros lineales.
BD_{125} seis (6) metros lineales.

Retranqueos: Plano de fachada de la edificación se retranqueará al menos tres (3) metros de la alineación oficial. La separación del cuerpo edificado al resto de los linderos será como mínimo de:
BD_{400} tres (3) metros lineales al resto de linderos.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

BD_{125} tres (3) metros lineales en las traseras y dos (2) metros lineales a lindero lateral.

Adosamientos: Garaje: Se permite adosar el garaje al muro de cierre del fondo de la parcela (siempre que éste sea medianero) y a las viviendas invadiendo la superficie de retranqueo, no superando la altura de 3 metros respecto a la rasante natural. La superficie construida máxima para el garaje será 20 m², no siendo computable dentro de los parámetros de edificabilidad y ocupación máxima permitida.

Número máximo de viviendas por parcela:
BD_{400} dos (2) viviendas por cada 400 m² de parcela.
BD_{125} una (1) vivienda por cada 125 m² de parcela.
Se admite la ejecución de grupos de viviendas dentro de las parcelas siempre que, además del resto de las condiciones específicas de la ordenanza, el número de viviendas no sea superior al que resultase de dividir la superficie de parcela entre la exigida como parcela mínima, y respetando las separaciones entre edificaciones exigidas en la presente ordenanza. La separación entre edificaciones asiladas en el interior de una misma parcela será como mínimo de 4 metros.
Se permite el pareado en la zona BD_{400} y en la BD_{125} siempre que los edificios respondan a un proyecto unitario para garantizar que la medianera no quede al descubierto.
Para el caso de edificaciones en hilera, no se permite adosar más de 8 viviendas en sentido longitudinal.

Viario interior de parcela: Si fuera necesario la ejecución en el interior de la parcelas con uso residencial de un vial privado, peatonal o rodado, para el acceso a las viviendas, éste deberá tener un ancho mínimo de 5 mts.

PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS

Condiciones de Ocupación: La ocupación de la edificación referida a la superficie total de la parcela edificable, no será superior a:

BD_{400}	35%.
BD_{125}	50%.

Condiciones de Edificabillidad: La edificabilidad neta por parcela no será superior a:

BD_{400}	0,7 m²/m².
BD_{125}	1 m²/m².

Condiciones de altura: La altura libre máxima entre forjados para la planta baja se establece en tres metros y veinte centímetros (3,20).
La altura libre máxima entre forjados para la planta primera se establece en dos metros y setenta centímetros (2,70).
El número máximo de plantas de la edificación es de dos (2) plantas. La altura de la edificación viene determinada por lo siguiente:

- Si la edificación es de dos (2) plantas:
  7,50 las edificaciones de cubierta plana, referida a la altura de coronación.

AYUNTAMIENTO SECRETARIA FIRGAS
Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

9,00 las edificaciones con cubierta inclinada, medidos a la altura de remate.

- Si la edificación es de una (1) planta:
  4,50 las edificaciones de cubierta plana, referida a la altura de coronación.
  6,00 las edificaciones con cubierta inclinada, medidos a la altura de remate.

Construcciones en la cubierta:

En las edificaciones con cubierta plana transitable, se permite un cuarto de pileta de medidas máximas de 2x2 mts., siempre que forme un cuerpo unitario con la caja de escalera retranqueándose de la línea de fachada un mínimo de tres (3) metros.
La colocación de bidones en la cubierta sólo se permitirá cuando su ubicación venga reflejada en el correspondiente proyecto de ejecución quedando integrados en el volumen construido de la caja de escalera y/o cuarto de azotea.

Edificación en ladera:

En general, la edificación se adaptará al terreno, escalonándose, si fuera necesario, según las condiciones que se establecen en las Normas Generales al respecto.

Semisótano:

Se permite los usos vivideros en semisótano siempre que halla 1 m sobre la rasante y con ventilación directa a las dependencias. Se deberá cumplir además la Normativa vigente de habitabiliad en cuestión de iluminación y ventilación de dichas estancias.

Sótano:

Se permite el sótano bajo la rasante y para los usos de garaje y almacén. El sótano no podrá ocupar la superficie de retranqueo obligatorio.

Voladizos:

Se permiten voladizos con las características que se definen en la Normas Generales al respecto.

PARÁMETROS COMPOSITIVOS

Condiciones estéticas:

Se prohíbe el uso de grano de mármol y cualquier otro tipo de recubrimiento que no sean el enfoscado y la pintura de color blanco o beige claro o colores terrosos (siena, tierra...).
El muro de cierre de parcela con el lindero frontal podrá tener como máximo una parte inferior maciza de 1 mt de altura más 1,5 mts de celosía, reja o vegetación. Con respecto al resto de los linderos la altura inferior maciza podrá llegar hasta 1,5 mts más 1 mt de celosía, reja o vegetación. En separación entre parcelas se recomienda el uso de setos.
Obligatoriedad de ajardinar con especies de porte medio y grande al menos el 60% de la superficie no ocupada por la edificación.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE FIRGAS · SECRETARÍA ·

5.2. Normativa especifica de las Parcelas.

5.2.1. Parcelas residenciales.

Parcela 6.

- Superficie: 1.056 m²
- Uso principal: Residencial.
- Usos complementarios: Taller en la categoría de Doméstico.
  Despacho en la categoría Doméstico.
  Garaje-Aparcamiento.
- Uso Prohibido El resto salvo las dotaciones de interés público.
- Tipología: BD_{125}, unifamiliar en hilera.
- Nº máximo de viviendas: 7
- Parcela mínima: 125 m²
- Ocupación máx. de parcela: 50%
- Coef. de edificabilidad neta máx.: 1 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 1
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 7.

- Superficie: 2.832 m².
- Uso principal: Residencial.
- Usos complementarios: Taller en la categoría de Doméstico.
  Despacho en la categoría Doméstico.
  Garaje-Aparcamiento.
- Uso Prohibido El resto salvo las dotaciones de interés público.
- Tipología: BD_{125}, unifamiliar en hilera.
- Nº máximo de viviendas: 16
- Parcela mínima: 125 m²
- Ocupación máx. de parcela: 50%
- Coef. de edificabilidad neta máx.: 1 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 1
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 8.

- Superficie: 1.652 m².
- Uso principal: Residencial.
- Usos complementarios: Taller en la categoría de Doméstico.
  Despacho en la categoría Doméstico.
  Garaje-Aparcamiento.
- Uso Prohibido El resto salvo las dotaciones de interés público.
- Tipología: BD_{125}, unifamiliar en hilera.
- Nº máximo de viviendas: 11
- Parcela mínima: 125 m²
- Ocupación máx. de parcela: 50%
- Coef. de edificabilidad neta máx.: 1 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 1
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

Parcela 9.

• Superficie:	1.180 m².
• Uso principal:	Residencial.
• Usos complementarios:	Taller en la categoría de Doméstico. Despacho en la categoría Doméstico. Garaje-Aparcamiento.
• Uso Prohibido	El resto salvo las dotaciones de interés público.
• Tipología:	BD_{125}, unifamiliar en hilera.
• Nº máximo de viviendas:	8
• Parcela mínima:	125 m²
• Ocupación máx. de parcela:	50%
• Coef. de edificabilidad neta máx.:	1 m²/m²
• Nº máx. de plantas sobre rasante:	2
• Nº máx. de plantas bajo rasante:	1

• Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 10.

• Superficie:	1.934 m².
• Uso principal:	Residencial.
• Usos complementarios:	Taller en la categoría de Doméstico. Despacho en la categoría Doméstico. Garaje-Aparcamiento.
• Uso Prohibido	El resto salvo las dotaciones de interés público.
• Tipología:	BD_{125}, unifamiliar en hilera.
• Nº máximo de viviendas:	13
• Parcela mínima:	125 m²
• Ocupación máx. de parcela:	50%
• Coef. de edificabilidad neta máx.:	1 m²/m²
• Nº máx. de plantas sobre rasante:	2
• Nº máx. de plantas bajo rasante:	1

• Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 11.

• Superficie:	1.230 m².
• Uso principal:	Residencial.
• Usos complementarios:	Taller en la categoría de Doméstico. Despacho en la categoría Doméstico. Garaje-Aparcamiento.
• Uso Prohibido	El resto salvo las dotaciones de interés público.
• Tipología:	BD_{400}, unifamiliar aislada o pareada.
• Nº máximo de viviendas:	6
• Parcela mínima:	400 m²
• Ocupación máx. de parcela:	35%
• Coef. de edificabilidad neta máx.:	0,7 m²/m²
• Nº máx. de plantas sobre rasante:	2
• Nº máx. de plantas bajo rasante:	1

• Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 12.

• Superficie:	5.162 m².
• Uso principal:	Residencial.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE FIRGAS SECRETARÍA

- Usos complementarios: Taller en la categoría de Doméstico.
  Despacho en la categoría Doméstico.
  Garaje-Aparcamiento.
- Uso Prohibido: El resto salvo las dotaciones de interés público.
- Tipología: BD_{125}, unifamiliar en hilera.
- Nº máximo de viviendas: 30
- Parcela mínima: 125 m²
- Ocupación máx. de parcela: 50%
- Coef. de edificabilidad neta máx.: 1 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 1
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 13.

- Superficie: 1.172 m².
- Uso principal: Residencial.
- Usos complementarios: Taller en la categoría de Doméstico.
  Despacho en la categoría Doméstico.
  Garaje-Aparcamiento.
- Uso Prohibido: El resto salvo las dotaciones de interés público.
- Tipología: BD_{125}, unifamiliar en hilera.
- Nº máximo de viviendas: 8
- Parcela mínima: 125 m²
- Ocupación máx. de parcela: 50%
- Coef. de edificabilidad neta máx.: 1 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 1
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 14.

- Superficie: 2.545 m².
- Uso principal: Residencial.
- Usos complementarios: Taller en la categoría de Doméstico.
  Despacho en la categoría Doméstico.
  Garaje-Aparcamiento.
- Uso Prohibido: El resto salvo las dotaciones de interés público.
- Tipología: BD_{125}, unifamiliar en hilera.
- Nº máximo de viviendas: 16
- Parcela mínima: 125 m²
- Ocupación máx. de parcela: 50%
- Coef. de edificabilidad neta máx.: 1 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 1
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 16.

- Superficie: 7.071 m².
- Uso principal: Residencial.
- Usos complementarios: Taller en la categoría de Doméstico.
  Despacho en la categoría Doméstico.
  Garaje-Aparcamiento.
- Uso Prohibido: El resto salvo las dotaciones de interés público.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

- Tipología: BD400, unifamiliar aislada o pareada.
- Nº máximo de viviendas: 32
- Parcela mínima: 400 m²
- Ocupación máx. de parcela: 35%
- Coef. de edificabilidad neta máx.: 0,7 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 1
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 17.

- Superficie: 3.173 m².
- Uso principal: Residencial.
- Usos complementarios: Taller en la categoría de Doméstico.
  Despacho en la categoría Doméstico.
  Garaje-Aparcamiento.
- Uso Prohibido El resto salvo las dotaciones de interés público.
- Tipología: BD_{400}, unifamiliar aislada o pareada.
- Nº máximo de viviendas: 14
- Parcela mínima: 400 m²
- Ocupación máx. de parcela: 35%
- Coef. de edificabilidad neta máx.: 0,7 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 1
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 18.

- Superficie: 1.131 m².
- Uso principal: Residencial.
- Usos complementarios: Taller en la categoría de Doméstico.
  Despacho en la categoría Doméstico.
  Garaje-Aparcamiento.
- Uso Prohibido El resto salvo las dotaciones de interés público.
- Tipología: BD_{125}, unifamiliar en hilera.
- Nº máximo de viviendas: 8
- Parcela mínima: 125 m²
- Ocupación máx. de parcela: 50%
- Coef. de edificabilidad neta máx.: 1 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 1
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 19.

- Superficie: 8.080 m².
- Uso principal: Residencial.
- Usos complementarios: Taller en la categoría de Doméstico.
  Despacho en la categoría Doméstico.
  Garaje-Aparcamiento.
- Uso Prohibido El resto salvo las dotaciones de interés público.
- Tipología: BD_{400}, unifamiliar aislada o pareada.
- Nº máximo de viviendas: 32
- Parcela mínima: 400 m²
- Ocupación máx. de parcela: 35%

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

AYUNTAMIENTO SECRETARIA FIRGAS

- Coef. de edificabilidad neta máx.: 0,7 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 1
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 20.

- Superficie: 2.679 m².
- Uso principal: Residencial.
- Usos complementarios: Taller en la categoría de Doméstico.
  Despacho en la categoría Doméstico.
  Garaje-Aparcamiento.
- Uso Prohibido: El resto salvo las dotaciones de interés público.
- Tipología: BD_{400}, unifamiliar aislada o pareada.
- Nº máximo de viviendas: 12
- Parcela mínima: 400 m²
- Ocupación máx. de parcela: 35%
- Coef. de edificabilidad neta máx.: 0,7 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 1
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

Parcela 21.

- Superficie: 1.151 m².
- Uso principal: Residencial.
- Usos complementarios: Taller en la categoría de Doméstico.
  Despacho en la categoría Doméstico.
  Garaje-Aparcamiento.
- Uso Prohibido: El resto salvo las dotaciones de interés público.
- Tipología: BD_{125}, unifamiliar en hilera.
- Nº máximo de viviendas: 8
- Parcela mínima: 125 m²
- Ocupación máx. de parcela: 50%
- Coef. de edificabilidad neta máx.: 1 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 1
- Nº mínimo de plazas de aparcamiento en la parcela se establece en uno (1) por vivienda.

5.2.2. Parcelas dotacionales.

Parcela 1.

- Superficie: 500 m²
- Uso principal: socio-cultural.
- Usos complementario: sanitario-asistencial y aparcamiento.
- Ocupación máxima de parcela: 100 %
- Coef. de edificabilidad neta máx: 1,80 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 2

Parcela 3.

- Superficie: 1.525 m²

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

- Uso principal: deportivo
- Usos complementario: espacio libre
- Ocupación máxima de parcela: 5%
- Coef. de edificabilidad neta máx: 0,05 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 1
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 2

Parcela 5.

- Superficie: 2.278 m²
- Uso principal: escolar.
- Usos complementario: espacio libre o cualquier otro uso dotacional.
- Ocupación máxima de parcela: 45 %
- Coef. de edificabilidad neta máx: 0,9 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 1
- Profundidad max. edificable con respecto al vial 5: 20 mts.
- Retranqueo mínimo con respecto al peatonal de borde de barranco: 10 mts.
- En general, la edificación se adaptará al terreno, escalonándose, si fuera necesario, según las condiciones que se establecen en las Normas Generales al respecto.

Parcela 24.

- Superficie: 16.102 m²
- Uso característico: viario

5.2.3. Parcelas de equipamiento.

Parcela 4.

- Superficie: 1.445 m²
- Uso principal: comercial.
- Usos complementarios: almacén como uso complementario y asociado al comercial y aparcamiento.
- Ocupación máxima de parcela: 100 %
- Coef. de edificabilidad neta máx: 1,8 m²/m²
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 2
- La superficie útil máxima de venta al público no podrá superar los 750 m² por local comercial, dicha superficie se regulará según la Legislación Sectorial correspondiente.

5.2.4. Parcelas de espacio libre.

Parcela 2.

- Superficie: 998 m²
- Uso principal: espacio libre.
- Usos complementario: deportivo.
- Ocupación bajo rasante: 2

Parcela 15.

- Superficie: 14.483 m²

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE FIRGAS SECRETARIA

Parcela 15-A.

• Superficie:	10.404 m²
• Uso principal:	Sistema Local de Espacio Libre, jardines con especies vegetales señaladas en el capítulo correspondiente de la memoria del Plan Parcial.

Parcela 15-B.

• Superficie:	4.079 m²
• Uso principal:	Sistema Local de Espacio Libre, juego de niños.
• Coef. de edificabilidad neta máx:	0,02 m²/m²

5.2.5. Parcelas de Sistema General.

Parcela 22.

• Superficie:	6.242 m²
• Uso:	Sistema General de Espacios Libres, jardines con especies vegetales señaladas en el capítulo correspondiente de la memoria del Plan Parcial.

Parcela 23.

• Superficie:	1050 m²
• Uso:	Sistema General de infraestructura viaria (Carretera de Circunvalación Arucas-Firgas).

Las Palmas de Gran Canaria a 20 de enero de 2006.
Los arquitectos redactores

Ernesto Tudela González
colegiado nº 1.772

Antonio Escolar Torres.
colegiado nº 1.725

AYUNTAMIENTO SECRETARIA FIRGAS

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

ANEXO I

SÍNTESIS DE LA MEMORIA

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

SÍNTESIS DE LA MEMORIA

1. SINTESIS.

El área objeto de ordenación forma parte del antiguo Sector de Suelo Apto para Urbanizar nº 4 de las Normas Subsidiarias del Término Municipal de Firgas que datan de 1999. Se presenta, por tanto, como un área con la capacidad de rematar urbanisticamente un vacío que ha quedado rodeado por una parte de suelo urbano consolidado y por otra con suelos rústicos de protección ambiental.

Entre los datos de partida a tener en cuenta a la hora de establecer la ordenación del sector se encuentran el obtener una distribución de usos y una ocupación del terreno lo más coherente posible con la idea de plantear un tejido residencial de cierta calidad espacial. Esto conlleva el no agotar la edificabilidad que se asignaba desde el Planeamiento Municipal, edificabilidad por otro lado que era muy superior en relación con el modelo residencial que la propia ficha planteaba.

La ordenación que se propone se estructura fundamentalmente en un vial que con forma de anillo circunvala el interior del sector. A este anillo se le unen dos calles transversales que cumplen con el doble cometido de servir a las parcelas y de acortar el recorrido que de otra forma debería producirse dentro del sector. Debido a las moderadas pendientes que presenta el ámbito de actuación (15% de pendiente media) las conexiones transversales entre estos viales se presentan complicadas. Se ha optado, en este sentido, por distanciar en lo posible el encuentro entre estas vías y la anular. Además existe una tercera vía de servicio que discurre por la parte trasera del Local Social y de la Plaza y que se diseña para acceder a la parcela Escolar. Por otra parte se ha optado por conectar el sector en tres puntos con la existente calle de La Cruz, de esta manera, las conexiones del sector ordenado con los núcleos colindantes quedan resueltas.

1.1. La organización de los usos.

Aparte del uso residencial a que están destinados los terrenos objeto de ordenación, es preciso destinar reglamentariamente reservas de suelo para espacios libres públicos, deportivo, docentes, social y equipamientos comercial, y plazas de aparcamiento en superficie.

Las parcelas residenciales se sitúan a lo largo de los viales, siguiendo las alineaciones que marcan las nuevas calles proyectadas.

Los espacios libres cumplen principalmente con dos funciones. Por un lado, se disponen en algunas de las manzanas resultantes de la ordenación para agrupar las masas arbóreas de eucaliptos existentes en el sector. Por otro lado, se disponen para resolver el encuentro del sector con el Barranco de forma que se intenta dar respuesta a la transición entre el suelo ordenado y el suelo rústico por medio de un tratamiento de borde.

El resto de los usos previstos, correspondientes a dotaciones y equipamientos se localizarán relacionados con el sistema de espacios libres existente que se ubica en el límite Sur-este en la carretera de La Cruz, de tal forma que las parcelas destinadas a Docente, Social y Comercial se dispongan junto a éste.

Acompañando a la red viaria se prevén 177 plazas de aparcamiento al aire libre (8 de ellas para personas con movilidad reducida), que unidas a las 221 mínimas que se prevén dentro de la edificación (1 por vivienda) hacen un total de 398 plazas.

1.2. Características de las infraestructuras y servicios.

El Proyecto de Urbanización que desarrolle las previsiones del presente Plan Parcial será el instrumento mediante el cual se dimensionen las diferentes infraestructuras y servicios a ejecutar,

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

conforme a lo señalado en dicho Plan. Asimismo fijará las características de los materiales a emplear así como las condiciones técnicas bajo las que se deberá proceder en la ejecución de las obras.

a. Red viaria interior de tráfico rodado.

Para el cálculo de las obras de pavimentación se estará a lo dispuesto en la instrucción del M.O.P.U. sobre ejecución de firmes de carretera.
La vías proyectadas cumplirán, en la medida de lo posible, con la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, aunque el cumplimiento de dicha Ley se encuentra fuertemente condicionado por las características de los terrenos objeto de ordenación, que obliga en algunos tramos a disponer viales con pendientes altas (en torno al 15%).

b. Red viaria interior peatonal.

La red peatonal está integrada básicamente por el sistema de aceras de las calles proyectadas. Debido a las pendientes que se producen en el sector, es materialmente imposible disponer paseos con rampas adaptadas a las personas con minusvalías físicas.
La sección de las aceras permiten en todo momento el cumplimiento de la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación, aunque las pendientes que presentan en algunos tramos, hacen materialmente imposible dicho cumplimiento.

c. Distribución de agua.

c.1. Red de abastecimiento.

Se proyecta una red mallada que parte de dos puntos de acometida exteriores a la urbanización y, discurriendo enterrada en zanja, está en disposición de suministrar a todas las viviendas previstas. Se prevé una dotación de 250 litros por habitante y día, debiendo reunir el agua para consumo las condiciones de potabilidad establecidas por la legislación vigente al respecto.
La red de agua potable deberá estar claramente separada y diferenciada de la posible red de agua residual depurada para riego y otros usos, evitándose filtraciones y confusiones, especialmente en las acometidas a las parcelas residenciales.
En las acometidas, la presión no será inferior a la presión mínima de suministro a la que está obligado el Ayuntamiento, según se establece en las ordenanzas del Servicio Municipal de Aguas.

c.2. Hidrantes contra incendios.

La red de hidrantes contra incendios estará alimentada desde dos puntos de acometida exteriores a la urbanización, discurriendo su trazado enterrado en zanja. Deberá estar en disposición de alimentar a las dos bocas más próximas en la situación más desfavorable, funcionando simultáneamente con un gasto de 5 l/s por unidad. Dichas bocas se dispondrán a una distancia no superior a 200 m., en las áreas de espacios libres y zonas más altas del Sector.

c.3. Red de riego.

Partiendo de los puntos de acometida desde los que parte la red de agua potable, el trazado de esta red discurre enterrado, calculándose la misma atendiendo a las necesidades de las plantas, a la climatología y al sistema de riego que se vaya a emplear.
Las bocas de riego se dispondrán en los espacios libres a una distancia no superior a 30 m. y en los parterres de las aceras, a fin de facilitar el riego por aspersión o por goteo de tal forma que los radios de acción sean homogéneos y continuos.

d. Saneamiento.

Se plantea un sistema separativo, de forma que una red recoja las aguas residuales procedentes de las edificaciones y otra las de escorrentía de la red viaria y espacios libres.

AYUNTAMIENTO SECRETARIA FIRGAS

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

d.1. Red de aguas residuales.

El trazado de esta red se dispone enterrado en zanja a lo largo de los viales proyectados, debiendo acometer al colector general que discurre por la carretera de Padilla .

Se dispondrán pozos de registro a distancias inferiores a 40 m. y en todos los cambios de dirección, pendiente y encuentros de colectores. En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descarga automáticas para la limpieza de la misma. En su defecto, deberá quedar garantizada la limpieza del colector de forma periódica por los servicios municipales de mantenimiento de la red de alcantarillado.

d.2 Red de aguas pluviales.

Se proyecta un trazado que, disponiéndose enterrado en zanja, discurre a lo largo de los viales que se proponen y por el espacio libre privado localizado en la parcela 16 desde donde se evacuarán las aguas al cercano Barranco de Rosales.

e. Energía eléctrica.

El suministro eléctrico correrá a cargo de la compañía eléctrica UNELCO, de acuerdo con la legislación, reglamentación y normativa de aplicación vigentes.

e.1 Red de suministro en media tensión (M.T.). Estaciones transformadoras.

El trazado de la red de distribución de suministro de fluido eléctrico en M.T. discurrirá enterrado enzanja desde el punto de enganche que ha designado la compañía suministradora hasta la estación transformadora que se localizará en el sector. La estación transformadora se localizará en uno de los espacios libres. Para el diseño de la estación transformadora se observarán todas las reglamentaciones y normativas de aplicación, teniendo en cuenta las distancias necesarias para pasillos, accesos, etc.

La potencia total demandada por el centro de transformación se calculará en base al número de viviendas previstas, superficie en m² de locales comerciales, centros docentes, culturales, alumbrado público, etc., aplicándole el coeficiente de simultaneidad que indica la normativa de aplicación.

e.2 Red de suministro en baja tensión (B.T.).

Partiendo de la estación transformadora del sector, el trazado de la red de suministro eléctrico en B.T. discurre, enterrado en zanja, por dos líneas. Desde estas líneas se está en disposición de suministrar tanto a las parcelas residenciales como a las destinadas a espacios libres, dotaciones y equipamientos.

Las derivaciones, conexiones y protección de los diferentes tramos de la red se realizarán en el interior de armarios plásticos de intemperie que alojarán las correspondientes barras de conexión para la red principal de entrada y salida.

f. Alumbrado público.

La red de alumbrado tiene un trazado consistente en 3 líneas que, partiendo de la estación transformadora, van disponiéndose en subterráneo (zanja) por una de las aceras de las diferentes vías proyectadas hasta cubrir las necesidades de iluminación de todas las parcelas delimitadas en el Plan Parcial.

El alumbrado guardará las características de iluminancia media y de distribución fotogramétrica del resto de las instalaciones municipales conforme a la normativa de aplicación.

Las luminarias y lámparas deberán estar, asimismo, estandarizadas o autorizadas, en su caso, por el Servicio Municipal de Alumbrado Público, debiendo asimismo estar homologadas por el Instituto Astrofísico de Canarias.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

g. Telefonía.

Para diseñar la red de telefonía es conveniente que el proyectista de la misma realice el trabajo en contacto directo con la compañía suministradora, recabando la conformidad de la misma una vez acabada la redacción del trabajo.
La red estará constituida por la red principal o de alimentación, que enganchando en el punto que marque la compañía suministradora discurrirá hasta los distintos armarios de interconexión, desde los que partirán las distintas redes de distribución que darán servicio a un máximo de 25 líneas cada una.

h. Residuos sólidos.

El volumen de residuos sólidos a recoger se calculará a razón de 0,5 kg (1 litro) por habitante y día una vez que el sector se convierta en núcleo urbano.
La eliminación de los mismos se realizará de acuerdo con lo establecido en las ordenanzas municipales y normativa de aplicación vigentes en cuanto a tipos de recipiente, situación de éstos en las vías, horario de recogida, etc. Los residuos se verterán de forma controlada en un vertedero autorizado. Se dispondrán, en lugares habilitados para tal fin, contenedores que faciliten la recogida selectiva de papel, vidrio, envases y residuos orgánicos.

1.3. Cesiones a la Administración Municipal.

El promotor se compromete a ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Firgas, una vez ejecutadas las obras de urbanización o cuando aquél lo demande, siempre y cuando haya sido aprobado definitivamente el Plan Parcial y se haya aprobado igualmente la reparcelación, las superficies de suelo, según la ordenación urbanística, para viales, para la instalación y el funcionamiento de los diferentes servicios públicos previstos y las necesarias para materializar las siguientes reservas:

- Reserva para Espacios Libres públicos (S.L.E.L. y S.G.E.L.), localizados en las parcelas 2, 15 y 22.
- Reserva para Escolar (E) dotación a disponer en la parcela 5.
- Reserva para Local Social (L.S.), dotación localizada dentro de la parcela 1.
- Reserva para Deportivo (Dep), dotación a disponer en la parcela 3.
- Reserva para Sistema General de Infraestructura Viaria, localizada en la parcela 23.

En cuanto al procedimiento para la recepción de estas cesiones, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. Una vez concluidas las obras de urbanización, el promotor lo pondrá en conocimiento de la Administración Municipal, aportando certificado final expedido por la Dirección Técnica y solicitando su recepción definitiva por parte del Ayuntamiento.
La Corporación Municipal, dentro de los 60 días siguientes a la comunicación, señalará día y hora para proceder a la recepción solicitada, convocando a tal efecto a la propiedad, a la Empresa que ha llevado cabo la ejecución de las obras y a la Dirección Facultativa de las mismas. Si las obras han sido ejecutadas de acuerdo con el proyecto aprobado serán recibidas, levantándose al efecto el oportuno acta que firmarán los asistentes.
El promotor se compromete, además, a ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Firgas la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% de aprovechamiento lucrativo del sector, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, una vez distribuidos equitativamente los beneficios y cargas derivados del proceso de planeamiento y urbanización. Dicha cesión podrá hacerse efectiva en suelo apto para edificar o en metálico según valoración negociada entre la Administración Municipal y la propiedad.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

1.4. Tipologías edificatorias.

Básicamente, va a haber dos tipos de actuación en las parcelas residenciales resultantes de la ordenación: por un lado, parcelas que se destinan a actuaciones colectivas de viviendas en hileras (en grupos máximo de 8), con subparcelas de 125 por vivienda, y por otro parcelas en las que pueden darse actuaciones individuales o pareadas siempre en subparcelas de 400 m².

Las parcelas en que se realicen actuaciones conjuntas son las que permiten mayor densidad de viviendas del sector y están basadas en una normativa urbanística de vivienda que en el Planeamiento municipal se denominan BD_{125}.

Las parcelas de actuación individual o pareadas, de menor densidad edificatoria que las anteriores, admiten tipología de vivienda unifamiliar pareada o vivienda unifamiliar aislada. Responden pues a la normativa BD_{400} independientemente si en una sola parcela de 400 m² se localiza una o dos viviendas.

Por tanto, aunque las diferentes tipologías edificatorias elegidas quedan ligadas a las parcelas, se opta por permitir cierta flexibilidad en el caso de las parcelas de BD-400 (aisladas o pareadas). Se pretende el desarrollo de una ordenación con tipologías de vivienda de baja densidad, con alto grado de integración en el medio y que produzca el menor impacto posible.

1.5. Actuaciones de contenido ambiental.

Las principales actuaciones de carácter ambiental del presente Plan pasan por la mejora general de la condiciones de habitabilidad y ambientales del grupo residencial y de todo el ámbito afectado por el mismo. En este sentido, se sugieren un conjunto de actuaciones que se concretan en las siguientes:

• Retirada de los escombros y limpieza de basuras localizadas en el interior, en los bordes de la actuación.

• Trasplante de los ejemplares de eucaliptos que se vean afectados por los procesos de urbanización, por personal autorizado y competente en esta materia, reubicándolas preferentemente en los espacios libres que se creen en el sector.

• Mantenimiento del cauce y laderas del barranco que limita el sector por el suroeste fuera del proceso urbanizador y a su vez, tomar las medidas oportunas para evitar que el trazado viario o de las obras propias de la parcela escolar provoquen el menor impacto ambiental posible.

• Normalizar la disposición, tipología, modo y empleo de los materiales constructivos en las futuras edificaciones residenciales y de equipamientos que se lleven a cabo, evitando aquellos que sean inadecuados desde el punto de vista paisajístico y ambiental con el ámbito territorial donde se localiza.

2 CUADROS RESUMEN.

2.1. Distribución de la propiedad del suelo.

FINCA	PROPIETARIO	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Finca 1	A.M.C.Gestión de Obras S.L.	83.557,77 m²	96,41 %
Finca 2	Carey Inversiones Inmobilarias S.L.	3.113,23 m²	3,59 %

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

2.2. Parámetros urbanísticos del Planeamiento Municipal.

La Normativa Urbanística establecida en la ficha nº 4 del punto 6.1.5 del título VI de la Normativa del Planeamiento municpal para el Suelo Urbanizable Sectorizado No Ordenado SUSNO-4 de La Cruz es la siguiente:

- Superficie: 91.581 m²
- Edificabilidad total: 41.211,7 m² construidos.
- Densidad máxima: 30 viv/ha.
- Nº máximo de viviendas: como deducción de la densidad 274.
- Uso característico: Residencial (unifamiliar aislada, pareada o en hilera)
- Superficie mínima de parcela: BD 400, BD 250, BD 125 ordenanzas y tipologías.

En el Planeamiento municipal vigente, se fijan además las siguientes determinaciones generales de carácter ambiental siguientes para todos los sectores:

a) Respecto al suministro de agua de abasto público, éste se contratará con el propio Ayuntamiento de Firgas, entidad que cuenta con recursos propios en materia hidrológica.
b) Las aguas fecales deberán ser evacuadas hacia alguna estación depuradora, evitándose su vertido directo.
c) Se acometerá la instalación del sistema de alcantarillado de forma independiente para las aguas fecales y pluviales, de manera que sea posible la reutilización de estas últimas para el riego.
d) El impacto visual de los tendidos eléctrico y telefónico queda solventado mediante la realización subterránea del cableado.
e) Se acometerán actuaciones de mejora del tratamiento de borde de calzadas en la vía de acceso, así como en las perimetrales. Habrá de realizarse una labor de desescombro en las unidades afectadas por este tipo de impacto.
f) 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 de agua.
g) 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.
h) Se deberá mantener una coherencia cromática en el tratamiento de las fachadas.
i)Todos los paramentos visibles deberán quedar completamente finalizados, sin que se observen bloques y muros sin enfoscados.
Las alturas de las edificaciones no superarán la media de su entorno inmediato.
k) 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.
l) 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.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

2.3. Condiciones de Ordenación, Urbanización y Edificación del SUSNO 4 (según Planeamiento Municipal vigente).

Se considera que algunos de los efectos ambientales derivados de la urbanización no pueden ser corregidos, entre los que se encuentran: la modificación irreversible de las geoformas, con la consecuente alteración de los flujos de escorrentía; la eliminación de gran parte de la cobertura vegetal; la desestructuración del suelo y la alteración del paisaje.

Otros efectos pueden corregirse total o parcialmente. Para ello se establecen las siguientes determinaciones:

* El mayor conflicto ambiental de la propuesta deriva de la posible urbanización de la ladera del barranco, dado su acentuada pendiente y su alta visibilidad. Por ello se destinará a zona verde los terrenos más cercanos al barranco, según deberá justificar el propio Contenido Ambiental del Plan Parcial. Además se deberán retranquear las edificaciones respecto a la ruptura de pendiente, debiéndose estudiar el tránsito desde el edificado a la zona verde mediante la implantación de un corredor verde o paseo peatonal arbolado.

* Se deberá incorporar en el Plan Parcial un estudio de borde o de tránsito adecuado entre la pieza de suelo urbanizable y el suelo rústico colindante, especialmente el calificado como de "Protección Paisajística".

* Los ajardinamientos se deben realizar con especies adaptables a las características ambientales de la zona, preferentemente autóctonas.

* El Plan Parcial justificará el resultado formal de las edificaciones y su adecuación a la topografía, evitando en lo posible la aparición de alturas aparentes inadecuadas, así como evitando contrastes cromáticos de las mismas con el entorno.

2.4. Parámetros urbanísticos resultantes del Plan Parcial.

Una vez realizada la ordenación del sector por medio del presente Plan Parcial, se obtienen los siguientes parámetros urbanísticos:

- Superficie: 86.671 m²
- Densidad máxima: 25,50 viv/ha
- Nº de viviendas: 221
- Uso principal: residencial
- Usos complementarios: taller doméstico, despacho doméstico, garaje, docente, deportivo, sociocultural, espacios libres, comercial y sanitario asistencial.
- Nº máx. de plantas sobre rasante: 2
- Nº máx. de plantas bajo rasante: 1 o 2 según la ordenanza particular de las parcelas.
- Edificabilidad lucrativa: 37.979 m²
- Edificabilidad no lucrativa: 3.107,83 m²

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

SECRETARÍA

2.5 Usos, superficies y edificabilidades por parcela.

PARCELA		USO PRINCIPAL	Nº MAX. DE VIVIENDAS	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD	
1		SOCIO-CULTURAL	0	500		1,8	*900*
2		ESPACIO LIBRE PUBLICO	0	998		0	0
3		DEPORTIVO	0	1.525		0.05	*76,25*
4		COMERCIAL	0	1.445		1,8	2.601
5		ESCOLAR	0	2.278		0,9	*2.050*
6		RESIDENCIA	7	1.056		1	1.056
7		RESIDENCIA	16	2.832		1	2.832
8		RESIDENCIA	11	1.652		1	1.652
9		RESIDENCIA	8	1.180		1	1.180
10		RESIDENCIA	13	1.934		1	1.934
11		RESIDENCIA	6	1.230		0,7	861
12		RESIDENCIA	30	5.162		1	5.162
13		RESIDENCIA	8	1.172		1	1.172
14		RESIDENCIA	16	2.545		1	2.545
15	15-A	S.L. ESPACIO LIBRE PUBLICO - JARDÍN	0	14.483	10.404	0	*81,58*
	15-B	S.L. ESPACIO LIBRE PUBLICO JUEGO DE NIÑOS			4.079	0,02	
16		RESIDENCIA	32	7.071		0,7	4.949
17		RESIDENCIA	14	3.173		0,7	2.221
18		RESIDENCIA	8	1.131		1	1.131
19		RESIDENCIA	32	8.080		0,7	5.656
20		RESIDENCIA	12	2.679		0,7	1.876
21		RESIDENCIA	8	1.151		1	1.151
22		S.G. ESPACIO LIBRE PUBLICO	0	6.242		0	0
23		S.G. VIARIO	0	1.050		0	0
24		VIARIO	0	16.102		0	0

TOTALES	221viv.	86.671 m²	Lucrativa 37.979 m²
			No lucrativa 3.107,83 m²

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

ORDENANZAS:

BD_{125}

Tipología:	Unifamiliar en hilera.
Nº máximo de viviendas:	1 por cada 125 m² de parcela.
Parcela mínima:	125 m²
Frente mínimo de parcela:	6 m
Ocupación máxima de parcela:	50%
Edificabilidad neta:	1m²/m².
Número máximo de plantas sobre rasante:	2
Número máximo de plantas bajo rasante:	1
Retranqueos:	
Frontal	3 mts.
Lateral	2 mts.
Trasero	3 mts.

BD.400

Tipología:	Unifamiliar en hilera.
Nº máximo de viviendas:	2 por cada 400 m² de parcela.
Parcela mínima:	400 m²
Frente mínimo de parcela:	14 m
Ocupación máxima de parcela:	35%
Edificabilidad neta:	0,7 m²/m².
Número máximo de plantas sobre rasante:	2
Número máximo de plantas bajo rasante:	1
Retranqueos	
Frontal	3 mts.
Lateral	3 mts.
Trasero	3 mts.

2.6. Cuadros comparativos TR, Reglamento y Plan Parcial.

	Art. 36 del D.L. 1/2000 T.R. Lotenc'00	Plan Parcial de Ordenación.
Densidad	400 Hab/Hcta	**76,74 Hab/Hcta**
Edificabilidad Bruta máxima	1,2 m²/m²	**0,47 m²/m²**
Espacios Libres, dotaciones y equipamientos	40 m² por cada 100 de edificación lo que supondría 16.436,73 m²	**21.229 m²**
E.L.	Al menos 50 % del apartado anterior 8.218,36 m²	**15.481 m²**
Aparcamientos	1 plaza de aparcamiento por vivienda fuera de la red viaria, es decir 221	**221 en vivienda + 177 en vía**

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

	Reglamento de planeamiento Unidad elemental hasta 250 viviendas.	Plan Parcial de Ordenación.
Jardines	15 m² de suelo/vivienda 221x15= 3.315 m²	**11.402 m²**
Juego de niños	3 m² de suelo/vivienda 221x3= 663 m²	**4.079 m²**
Espacio Libre mínimo	10% del sector = 8.667 m²	**15.481 m²**
EGB	10 m² de suelo/vivienda 221x10= 2210 m²	**2.278 m²**
Social	2 m² construidos/vivienda 221x2= 442 m²	**900 m²**
Comercial		**2.601 m²**
Plazas de aparcamiento	1 plaza/100 m² de edificación. 379	**398**

* El número de plazas situadas en el viario al aire libre previstas por el Plan Parcial asciende a 177. De estas plazas se destinan 8 a personas con movilidad reducida (PMR).

2.7. Superficies totales resultantes de la ordenación.

SUPERFICIES TOTALES DEL PLAN PARCIAL			
	Nº DE PARCELA	SUPERFICIE	PARCIALES
RESIDENCIALES	6	1.056	42.048 m²
	7	2.832	
	8	1.652	
	9	1.180	
	10	1.934	
	11	1.230	
	12	5.162	
	13	1.172	
	14	2.545	
	16	7.071	
	17	3.173	
	18	1.131	
	19	8.080	
	20	2.679	
	21	1.151	
DOTACIONALES	1	500	4.303 m²
	3	1.525	
	5	2.278	
EQUIPAMIENTO	4	1.445	1.445 m²
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	2	998	21.723 m²
	15	14.483	
	22	6.242	
VIARIO	24	16.102	16.102 m²
SISTEMA GENERAL VIARIO	23	1.050	1.050 m²
	TOTALES		86.671 m²

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

ANEXO II

PLAN DE ETAPAS.

PLAN DE ETAPAS.

1. DEFINICION DE LAS ETAPAS.

El presente documento fija los plazos temporales para poder realizar la total transformación de los terrenos del ámbito de actuación delimitado por el presente Plan Parcial en suelo urbano, por medio de las operaciones necesarias para tal fin. A ello contribuirá el que su urbanización complementaria esté finalizada, para poder construir tanto los solares con aprovechamiento lucrativo como aquellos que vayan a acoger la edificación soporte de las dotaciones y equipamientos. Una vez se haya producido, por parte del Excmo. Ayuntamiento de Firgas, la correspondiente Aprobación Definitiva del Plan Parcial se habrá obtenido el derecho a urbanizar.

2. CONCRECION DE LAS DIFERENTES ETAPAS.

El instrumento necesario para que se produzca de manera efectiva el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento es el Proyecto de Reparcelación que deberán presentar los promotores del Sector.

Para poder ejecutar la urbanización de los terrenos objeto de ordenación, se deberá tramitar el correspondiente Proyecto de Urbanización en los plazos fijados por la legislación que sea de aplicación.

Una vez se haya procedido a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector, se podrán iniciar las obras de urbanización del mismo de acuerdo con una única etapa de ejecución, según se indica a continuación:

- Etapa Única de 24 meses para la ejecución de la totalidad de las obras contempladas en el Proyecto de Urbanización que desarrolle la ordenación propuesta por el Plan Parcial.
- Posibilidad de prolongar el plazo en función de las dificultades que pudieran surgir durante la ejecución de las obras, previa petición justificada a presentar ante el Ayuntamiento con una Memoria anexa suscrita por los promotores y la Dirección Facultativa encargada del seguimiento de las obras.
- El plazo señalado comenzará a computar a partir del día siguiente a la publicación de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización.
- Con objeto de establecer un control y seguimiento operativo del cumplimiento del plazo de 24 meses fijados para la total ejecución de las obras de urbanización, el Proyecto de Urbanización podrá establecer un programa para la ejecución de las obras que permita controlar la adecuación del ritmo de las obras y las posibilidades de cumplir con el plazo de ejecución de la etapa única, sin tener que esperar que éste transcurra en su totalidad.
- La concesión de licencias anticipadas de edificación requerirá avalar en la cuantía y forma preceptiva el coste pendiente de las obras de urbanización.

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

3. SISTEMA DE ACTUACION ELEGIDO.

A.M.C. Gestión de Obras S.L., como propietario mayoritario de suelo dentro de la superficie ordenada, impulsa el correspondiente Plan Parcial, eligiendo para llevar a cabo la gestión de dicho Plan Parcial el sistema de Concierto.

Ello implicará que los promotores serán los responsables ante la Administración de la urbanización del Sector y, en su caso, de la edificación de los solares resultantes si así se hubiera establecido.

Las Palmas de Gran Canaria a 20 de enero de 2006.

Los arquitectos redactores

Ernesto Tudela González
colegiado nº 1.772

Antonio Escolar Torres.
colegiado nº 1.725

AYUNTAMIENTO SECRETARÍA FIRGAS

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado, ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

ANEXO III
ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

De conformidad con los art 55 y 63 del Decreto 2159/1978 Reglamento de Planeamiento el Plan Parcial incluirá una evaluación aproximada del coste de las obras de urbanización y de la implantación de los servicios.

1. OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DEL ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

Se formula el presente estudio con el fin de proceder a la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, expresando su coste aproximado. Se determinarán los siguientes aspectos:

- Valor del coste de urbanización e implantación de los servicios.
- Repercusión del coste de urbanización por m² de suelo urbanizado.

2. COSTES DE URBANIZACIÓN.

2.1 Coste de urbanización e implantación de servicios.

ESTIMACIÓN POR CAPÍTULOS DEL COSTE DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO	COSTE euros
DEMOLICIÓN DE ESTANQUE	2.514
MOVIMIENTO DE TIERRAS	312.000
MUROS DE CONTENCIÓN	70.000
FIRMES Y PAVIMENTOS	340.000
SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMINETO	10.500
MOBILIARIO URBANO	120.000
SEGURIDAD Y SALUD	13.500
ALCANTARILLADO	150.000
ALUMBRADO	125.000
ABASTECIMIENTO AGUA	92.500
PLUVIALES	96.000
RIEGO	35.000
ANTINCENDIOS	34.500
TELECOMUNICACIONES	25.000
ELECTRICIDAD	150.000
ACCIONES AMBIENTALES (plantación, riego durante la obra etc)	24.000
TOTAL	1.600.514 €

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

2.2 Coste de urbanización por m² de suelo urbanizado.

Se indica a continuación el coste de urbanización por m² de suelo urbanizado, teniendo en cuenta que dicho coste se ha calculado para la ejecución de los viales de la urbanización.

Repercusión de la obra por m² de vial.

	superficie	euros
viario	16.151 m²	
Coste de ejecución		1.600.514 €
	Coste de urbanización.	99,09 €/m²

3. REPERCUSION DEL COSTE DE URBANIZACION POR m² DE SUELO URBANIZADO.

Para el cálculo de la repercusión que el coste de urbanización produce sobre el m² de suelo urbanizado se han considerado sólo las parcelas lucrativas, es decir la residencial y el comercial.
La superficie sobre la que se repercute el coste de urbanización es la resultante de deducir el 10% de aprovechamiento del Ayuntamiento a la superficie total lucrativa.

Repercusión del coste de ejecución por m² de suelo urbanizado.

	superficie	euros
Superficie del suelo lucrativo repercutido (90% total)	41.884 m²	
Coste de ejecución		1.600.514 €
	Coste de urbanización.	38,21 €/ m²

Las Palmas de Gran Canaria a 20 de enero de 2006.

Los arquitectos redactores

Ernesto Tudela González
colegiado nº 1.772

Antonio Escolar Torres.
colegiado nº 1.725

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario

AYUNTAMIENTO DE FIRGAS SECRETARIA

ANEXO IV
CUMPLIMIENTO DEL ARTICULO 64 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMEINTO.

b. Compromisos a contraer entre urbanizador y Ayuntamiento y aquél y futuros propietarios.

b.1. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios.

Tal y como se indica en el Plan de Etapas, una vez se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización del Sector que desarrolle la ordenación propuesta por el Plan Parcial, se procederá al inicio de las obras de urbanización. Se contempla una Etapa Única de 24 meses de duración para la ejecución de la totalidad de las obras contempladas en dicho Proyecto.

b.2. Conservación de la urbanización.

La conservación de la urbanización correrá a cargo del promotor hasta la fecha en que la misma sea recibida por el Excmo. Ayuntamiento de Firgas.

c. Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 15% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

Los promotores de la urbanización de este Sector, se comprometerá a cumplir con los compromisos señalados anteriormente y por las cuantías indicadas. Estas cuantías serán satisfechas en metálico, por medio de aval bancario o en parcelas urbanizadas.

d. Medios económicos de toda índole con que cuenta el promotor o promotores de la urbanización, indicando recursos propios y fuentes de financiación.

El promotor garantiza la aportación económica necesaria para llevar a término la urbanización proyectada, de acuerdo con las previsiones de costo o presupuesto que se señalan en el correspondiente Estudio Económico-Financiero.
Esta manifestación de solvencia se evidencia en la consideración del valor de mercado de los terrenos que van a ser objeto de la consiguiente urbanización.

Las Palmas de Gran Canaria a 20 de enero de 2006.

Los arquitectos redactores

Ernesto Tudela González
colegiado nº 1.772

Antonio Escolar Torres.
colegiado nº 1.725

AYUNTAMIENTO DE FIRGAS SECRETARÍA

Diligencia para hacer constar que el presente expediente ha sido aprobado ***DEFINITIVAMENTE*** por el Pleno Corporativo de fecha 13 de Enero de 2006.
En Firgas, a 31 de Enero de 2006.
El Secretario