

**NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO
DEL
MUNICIPIO DE FIRGAS**



La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente

Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**

El Secretario de la Comisión



DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento forma parte del expediente referente a las **NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE FIRGAS**, aprobadas provisionalmente, en la parte concerniente al Suelo Apto para Urbanizar y Suelo Rústico, mediante acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de Firgas, en la sesión celebrada el día 9 de Agosto del año 2000 y, posteriormente, una vez corregidas las determinaciones exigidas por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, nuevamente, el Pleno del Ayuntamiento les otorgó su aprobación, en la sesión celebrada el día 28 de Marzo del año 2001.

El Arquitecto Municipal,

En Firgas a 8 de Mayo de 2001
EL SECRETARIO GENERAL,

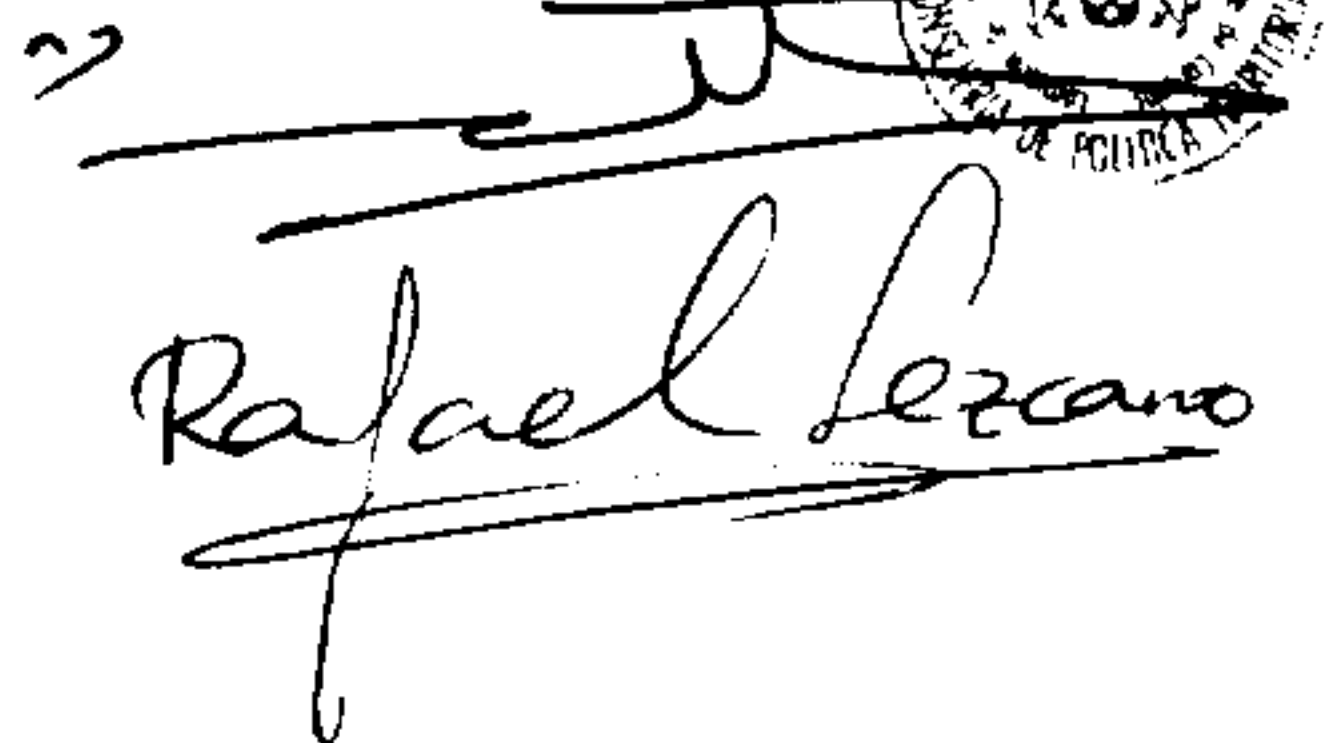
AYUNTAMIENTO DE FIRGAS:
OFICINA TECNICA

Rafael Lercano

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente
expediente

Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**

El Secretario de la Comisión


Rafael Lezcano



EQUIPO TÉCNICO

Jefe del Departamento de Planeamiento ————— *Angi Medina Palazón (Arquitecta)*
Redactor ————— *Angi Medina Palazón (Arquitecto)*
Contenido Ambiental ————— *Antonio Ramón Ojeda (Geógrafo)*
" " ————— *Javier Camino Dorta (Geógrafo)*
Asesor Jurídico ————— *Yasmina Sánchez Fuentes (Abogada)*
Colaboradores ————— *Equipo Técnico de Gesplán, S.A.*
Expresión Gráfica ————— *José Antonio Medina Jiménez (Delineante)*
" " ————— *Pedro Cabrera González (Delineante)*
" " ————— *Yasmina Falcón Roque (Delineante)*
Mecanografía ————— *Zoraida López León (Auxiliar Administrativo)*
" ————— *Letizia Madrid Treves (Auxiliar Administrativo)*
" ————— *Juan Manuel Falcón Falcón (Auxiliar Administrativo)*
" ————— *Asunción Rodríguez Mayor (Auxiliar Administrativo)*
" ————— *Mª Isabel Rodríguez García (Auxiliar Administrativo)*

La Comisión de Ordenación de Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente
expediente
Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**
El Secretario de la Comisión



Rafael Lezcano

Nuestro agradecimiento al Excmo. Ayuntamiento de Firgas y a sus Técnicos. A la
Consejería de Política Territorial. A las Asociaciones de Vecinos del Municipio; así como a la
participación de los vecinos en las alegaciones a las distintas aprobaciones.

Rafael Lescano

ÍNDICE

I	INTRODUCCIÓN.	
1.	Objeto y autor del encargo.....	1
2.	Antecedentes urbanísticos.....	1
3.	Determinaciones de las Normas Subsidiarias.....	2
4.	Territorio que abarca.....	2
5.	Desarrollo de las Normas Subsidiarias.....	2
II.	MEMORIA DE LA INFORMACIÓN.	
1.	Planeamiento vigente.....	4
2.	Patrimonio natural.....	5
2.1	Encuadre geográfico.....	5
2.2	Clima.....	5
2.3	Topografía.....	6
2.4	Hidrografía.....	7
2.5	Paisaje y vegetación.....	8
2.5.1	El paisaje rural.....	8
2.5.2	El paisaje urbano.....	9
2.5.3	Vegetación.....	9
3.	Estudio socio económico.....	10
3.1	Demografía y población.....	11
3.2	Aprovechamientos del territorio.....	13
3.2.1	Forestal.....	14
3.2.2	Ganadero.....	14
3.2.3	Turístico.....	15
3.2.4	Industrial.....	15
3.2.5	Servicios.....	15
3.2.6	Agricultura.....	15
4.	Equipamiento y espacios libres.....	16
4.1	Equipamientos.....	16
4.2	Espacios libres.....	18
5.	Infraestructuras técnicas y de transportes.....	19
5.1	Suministro de agua.....	19

La Comisión de Ordenamiento de Fargas, en sesión de fecha 09 ABR. 2001 acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente
01 OCT 2001
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

Rafael Lezcano

5.2 Electricidad.....	19
5.3 Alcantarillado.	20
5.4 Red Viaria.	20
5.5 Servicios de transportes.	20
6. Preexistencias.	21
6.1 Usos del suelo.....	21
6.2 Tipología de la edificación.	22
7. Patrimonio Histórico y Artístico.	22
8. Espacios naturales y protegidos.....	23
9. Yacimientos arqueológicos.	23
10. Obras programadas por entidades y organismos públicos.	23
11. Resultado del proceso de Información y consultas públicas.....	24

III MEMORIA DESCRIPTIVA DE FINES, OBJETIVOS Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN PREVISTA.

1. Justificación de la convivencia de la Norma y de la oportunidad de su Formulación.....	24
2. Indicación del planeamiento que se sustituye.....	25
3. Diagnóstico de la problemática urbanística.....	25
4. Objetivos y criterios de la ordenación.	26
5. Justificación del modelo escogido.....	26
6. Justificación de la adaptación de las Normas Subsidiarias de Firgas al P.I.O. de Gran Canaria.	28
7. Descripción de la propuesta de Ordenación.	29
7.1 Suelo Urbano.....	29
7.2 Sistemas Generales.....	35
7.3 El Suelo Apto para Urbanizar.....	35
7.3.1 Justificación de la delimitación del sector 7 Padilla por Requerimiento de la COTMAC de fecha 9 de abril de 2001.....	36
7.4 Suelo Rústico.....	36
7.5 Cuadro Resumen Global de Superficie.....	38
7.6 Inventario de Edificaciones a Proteger.....	39

La Comisión de Ordenación de Territorio y Medio Ambiente
de Canarias en sesión de fecha 09 ABR 2001
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
proyecto de Plan General de Ordenación Urbana de
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001
El Secretario de la Comisión



Rafael Lezano

**ANEXO I: Fichas del Precatálogo Arquitectónico Municipal de elementos
Protegidos (separarata).**

ANEXO II: Fichas del Catálogo de Patrimonio Etnográfico Municipal (separata).

**ANEXO III: Contenido Ambiental de los SAU (Evaluación de la adecuación
ambiental)**

IV NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. Disposiciones Generales.

Introducción a las Normas Urbanísticas.....62

Art. 1.1 Naturaleza, ámbito y objeto.62

Art. 1.2 Vigencia y motivos de revisión.....62

Art. 1.3 Documentación.....63

Art. 1.4 Modificación63

Art. 1.5 Procedencia de la Modificación.....63

Art. 1.6 Interpretación y aplicación.64

TÍTULO II. División del territorio y régimen del suelo.

Capítulo I: División básica del suelo.....65

Art. 2.1.1 División del suelo según su clase.65

Art. 2.1.2 División según su función básica.65

Capítulo II: Condiciones generales de aprovechamiento urbanístico del suelo.61

Art. 2.2.1 Determinación del aprovechamiento urbanístico.....65

Capítulo III: Conservación y ruina de las edificaciones.66

**Art. 2.3.1 Del deber de conservación de los terrenos, construcciones y
edificios.....66**

Art. 2.3.2 De las órdenes de ejecución.....66

Art. 2.3.3 Del Estado de Ruina de las edificaciones.....67

a) Del Estado de Ruina Urbanística.

b) De la Ruina Inminente.

Capítulo IV: Situaciones singulares.....69

**Art. 2.4.1 Desarrollo del Decreto 11/1997 de 31 de enero sobre las viviendas
no amparadas por licencia.69**

Comisión de Planeamiento de Fargas
de Fargas
09 AGO 2001
Comisión de Planeamiento de Fargas
de Fargas
01 OCT 2001
Comisión de Planeamiento de Fargas
de Fargas

Rafael Lizarano

Art. 2.4.2 Régimen de las edificaciones fuera de ordenación. 70

TÍTULO III. Desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias.

Capítulo I: Disposiciones generales. 71

Art. 3.1.1 Competencias de actuación..... 71

Art. 3.1.2 Instrumentos de actuación urbanística..... 71

Capítulo II: Instrumentos de ordenación. 71

Art. 3.2.1 Clases..... 71

Art. 3.2.2 Figuras de planeamiento..... 71

Art. 3.2.3 Figuras complementarias. 72

Art. 3.2.4 Planes Parciales. 72

Art. 3.2.5 Planes Especiales..... 76

Art. 3.2.6 Estudios de Detalle..... 76

Art. 3.2.7 Normas Especiales de Protección..... 76

Art. 3.2.8 Registro de Bienes Protegidos de Interés Natural
y Servidumbres..... 77

Capítulo III: Instrumentos de gestión..... 77

Art. 3.3.1 Condiciones exigibles a toda actuación urbanística..... 77

Art. 3.3.2 Delimitación de polígonos y unidades de ejecución..... 77

Art. 3.3.3 Sistema de actuación. 77

Art. 3.3.4 Parcelaciones urbanísticas..... 78

Capítulo IV: Instrumentos de ejecución..... 78

Art. 3.4.1 Clases de proyectos..... 78

Art. 3.4.2 Condiciones de los proyectos técnicos..... 78

Art. 3.4.3 Proyectos de urbanización. 78

Art. 3.4.4 Proyectos de edificación..... 79

Art. 3.4.5 Proyectos de otras actuaciones urbanísticas. 79

Art. 3.4.6 Proyectos de actividades e instalaciones..... 79

TÍTULO IV: Condiciones Generales de los usos.

Capítulo I: Denominación y clasificación de los usos..... 80

Art. 4.1.1 Definición..... 80

Comisión de Planeamiento del Municipio de Firgas
09 AGO 2001
El Secretario de la Comisión
01 OCT 2001
as Palmas de GC

Rafael Lezano

Art. 4.1.2 Clasificación General de los usos.....	80
Art. 4.1.3 Usos característicos en Suelo Rústico.....	80
Art. 4.1.4 Usos permitidos en Espacio Natural Protegido. (LENAC 12/94). ..	80
Art. 4.1.5 Usos prohibidos en Espacio Natural Protegido. (LENAC 12/94). ...	80
Art. 4.1.6 Usos autorizados en Espacio Natural Protegido. (LENAC 12/94)...	81

Capítulo II: Clasificación de los usos..... 81

Art. 4.2.1 Usos globales.....	81
Art. 4.2.2 Clasificación pormenorizada de los usos.....	81
a) Residencial.....	81
b) Turístico.....	82
c) Industrial.....	82
d) Equipamiento y servicio.....	83
e) Viario.....	84
f) Espacio Libre.....	84

Capítulo III: Agrupación de las actividades por su naturaleza..... 84

Art. 4.3.1 Clasificación de usos.....	84
Art. 4.3.2 Aplicación de la normativa vigente de las actividades.....	84
Art. 4.3.3 Compatibilidad de uso.....	85

Capítulo IV: Normas Generales de los usos..... 85

Art. 4.4.1 Normas del uso residencial.....	85
Art. 4.4.2 Normas de uso turístico.....	85
Art. 4.4.3 Normas de uso industrial.....	86
Art. 4.4.4 Normas de uso libre público.....	86
Art. 4.4.5 Normas de uso de equipamiento comunitario.....	86
Art. 4.4.6 Normas de uso comercial, administrativo y oficina.....	87
Art. 4.4.7 Normas de uso del sistema viario.....	87
Art. 4.4.8 Normas de uso de la red viaria.....	88

TÍTULO V. Régimen para el Suelo Rústico.

Capítulo I: Determinaciones generales..... 89

Art. 5.1.1 Suelo Rústico. Definición.....	89
---	----

Rafael Perano

Art. 5.1.2 Categorías del Suelo Rústico.	89
Art. 5.1.3 Condiciones generales de los Usos en Suelo Rústico.	90
Art. 5.1.4 Segregaciones en Suelo Rústico.....	90
Art. 5.1.5 Unidad de explotación o de producción.	90
Art. 5.1.6 Usos autorizables en Suelo Rústico.	91

Capítulo II: Régimen de las distintas categorías del Suelo Rústico. 92

Art. 5.2.1 Régimen del Suelo Rústico de Protección Especial.	92
Art. 5.2.2 Régimen del Suelo Rústico de Protección Natural.	92
Art. 5.2.3 Régimen del Suelo Rústico de Protección Paisajística.	93
Art. 5.2.4 Régimen del Suelo Rústico de Protección Cultural.	99
Art. 5.2.5 Régimen del Suelo Rústico Potencialmente Productivo.	99
Art. 5.2.6 Régimen de los Asentamientos Rurales.	101

Capítulo III: Condiciones particulares de los Usos y las Edificaciones en Suelo Rústico. 102

Art.5.3.1 Condiciones de las edificaciones vinculadas a la producción agropecuaria.	102
Art.5.3.2 Condiciones de las infraestructuras y de las edificaciones vinculadas al mantenimiento de los servicios urbanos.....	107
Art.5.3.3 Condiciones particulares del Asentamiento Rural (AR).	111
Art.5.3.3.bis. Condiciones particulares del Asentamiento Rural (AR2)	111
Art.5.3.4 Condiciones particulares del Asentamiento Rural Protegido (ARp).	113
Art.5.3.5 Condiciones particulares de la edificación de equipamientos, dotaciones o de interés general.	113
Art. 5.3.6 Ordenanza de vallado de fincas rústicas.	114

TÍTULO VI. Régimen para el suelo apto para urbanizar (S.A.U.).

Art.6.1.1 Definición y normas generales.	114
Art.6.1.2 Cesiones y cargas.	115
Art.6.1.3 Conceptos y determinaciones.	116
Art.6.1.4 Condiciones de control ambiental para los sectores.....	117
Art.6.1.5. Fichas	118

Art.6.1.6. Cuadro resumen de las determinaciones de los sectores de SAU ..135

TÍTULO VII. Régimen para el suelo urbano.

Art.7.1.1 Grados de desarrollo de las Normas Urbanísticas en el Suelo

Urbano.	136
Art.7.1.2 Desarrollo de las determinaciones en Suelo Urbano.....	136
Art.7.1.3 Uso detallado, incompatibilidad.	136
Art.7.1.4 Normas para el desarrollo del suelo urbano destinado a reservas de equipamiento.....	136
Art.7.1.5 Condiciones Generales de urbanización.	137

TÍTULO VIII. Condiciones Generales de las Licencias.

Capítulo I: Intervención municipal del uso del suelo.....	141
Art.8.1.1 Licencias urbanísticas	141
Art. 8.1.2 Licencias de obras de urbanización.....	141
Art. 8.1.3 Licencias de obras de edificación.....	141
 Capítulo II: Disposiciones generales sobre licencias.....	142
Art. 8.2.1 Consultas e informes.	142
Art. 8.2.2 Actos sujetos a licencia.	142
Art. 8.2.3 Contenidos y alcance de la licencia.	144
Art. 8.2.4 Cumplimiento de las condiciones de licencias.	145
Art. 8.2.5 Obligaciones del titular de la licencia.	145
Art. 8.2.6 Licencia condicionada a completar la Urbanización.....	145
Art. 8.2.7 Caducidad de las licencias.	145
Art. 8.2.8 Expediente sancionadores en tramitación.....	145
 Capítulo III: Alineaciones y rasantes.	146
Art. 8.3.1 Solicitud del señalamiento de alineaciones y rasantes.	146
Art. 8.3.2 Ejecución del señalamiento de alineaciones y rasantes.	146
Art. 8.3.3 Plazo de formalización del replanteo.	147

Rafael Lezano

Capítulo IV: Documentación para solicitud de licencias según los tipos de obras.

Art. 8.4.1 Contenido de la solicitud de licencia.	147
Art. 8.4.2 Documentación de la solicitud de licencia de parcelación.....	147
Art. 8.4.3 Documentación de la solicitud de licencia de urbanización.....	148
Art. 8.4.4 Documentación de la solicitud de licencia para movimiento de tierra.....	149
Art. 8.4.5 Documentación de la solicitud de licencia de demolición.....	150
Art. 8.4.6 Documentación de la solicitud de licencia de edificación.....	151
Art. 8.4.7 Documentación de la solicitud de licencia de grúa-torre.	151
Art. 8.4.8 Documentación de la solicitud de cambio de uso.....	152
Art. 8.4.9 Documentación de la solicitud de licencias para actividades industriales.....	153

Capítulo V: Obras Menores.

Art. 8.5.1 Documentación de la solicitud de licencias de obras menores. ...	153
Art. 8.5.2 Obras menores y sus tipos.....	153
Art. 8.5.3 Obras menores de tipo A, realizadas en vía pública.	154
Art. 8.5.4 Obras menores de tipo B, obras auxiliares de la construcción.....	154
Art. 8.5.5 Obras menores de tipo C, obras de mejora o reparación de edificio en general.....	154
Art. 8.5.6 Obras menores de tipo D, conservación de edificios catalogados..	155

Capítulo VI: Ejecución de las obras e instalación.

Art. 8.6.1 Prescripciones observables en la ejecución de obras.....	155
Art. 8.6.2 Responsabilidad de los técnicos.....	156
Art. 8.6.3 Renuncia y nueva designación de técnico.	156
Art. 8.6.4 .Modificaciones de proyecto.....	156
Art. 8.6.5 Documentación en obras e inspección.....	157
Art. 8.6.6 Abandono o paralización de las obras.....	157
Art. 8.6.7 Conclusión de las obras.	158
Art. 8.6.8 Licencia de habitabilidad.	158
Art. 8.6.9 Devolución de depósitos y cancelación de avales.....	158
Art. 8.6.10 Vallados de solares.	159

Rafael Lezcano

Art. 8.6.11 Vallados de obras.....	159
Art. 8.6.12 Construcciones provisionales en solares.....	160

TÍTULO IX. Normas sobre la Protección del Patrimonio.

Capítulo I: Disposiciones Generales..... 161

Art. 9.1.1 Patrimonio Arquitectónico Municipal.....	161
Art. 9.1.2 Catálogo Arquitectónico Municipal de elementos Protegidos.	161
Art. 9.1.3 Ámbito de la protección del Catálogo.....	161
Art. 9.1.4 Tipos de intervención en elementos protegidos.	161

Capítulo II: Categorías de Protección establecidos/niveles de Intervención..... 162

Art. 9.2.1 Grados de Protección.....	162
Art. 9.2.2 Niveles de Intervención.....	162
Art. 9.2.3 Descalificación de un elemento protegido.....	162
Art. 9.2.4 Requisitos específicos para la tramitación de licencia de obras..	163
Art. 9.2.5 Organismo responsable del control de la edificación.....	163
Art. 9.2.6 Usos compatibles con la protección.....	163

Título X. Condiciones Generales de la Edificación.

Capítulo I: Condiciones de las Parcelas..... 164

Art. 10.1.1 Parcela.....	164
Art. 10.1.2 Parcela mínima.	164
Art. 10.1.3 Parcela residual	164
Art. 10.1.4 Rasante.	164
Art. 10.1.5 Clases de rasante.	164
Art. 10.1.6 Posición de la edificación respecto de la alineación.	164
Art. 10.1.7 Fondo edificable.	165
Art. 10.1.8 Frente mínimo.....	165
Art. 10.1.9 Linderos.	165
Art. 10.1.10 Retranqueos.....	165

Capítulo II: Condiciones de edificabilidad, forma y volumen..... 165

Art. 10.2.1 Edificabilidad.	165
Art. 10.2.2 Índice de edificabilidad.	166

Rafael Lezano

N.N.S.S. de Planeamiento del Municipio de Firgas

Art. 10.2.3 Clases de edificabilidad.....	166
Art. 10.2.4 Superficie edificable.....	166
Art. 10.2.5 Superficie edificada total.....	166
Art. 10.2.6 Definición de superficies.....	167
Art. 10.2.7 Altura del edificio.....	168
Art. 10.2.8 Altura en unidades métricas.....	168
Art. 10.2.9 Altura en nº de plantas.....	168
Art. 10.2.10 Altura máxima.....	168
Art. 10.2.11 Altura de piso y altura libre.....	168
Art. 10.2.12 Regulación de alturas en edificaciones en laderas.....	169

Capítulo III: Condiciones de Calidad, Seguridad e Higiene de los Edificios..... 173

Art. 10.3.1 Sótano.....	173
Art. 10.3.2 Semisótano.....	173
Art. 10.3.3 Patios de manzana.....	173
Art. 10.3.4 Patios de luces.....	174
Art. 10.3.5 Dimensiones de los patios de luces abiertos.....	174
Art. 10.3.6 Dimensiones de los patios cerrados.....	174
Art. 10.3.7 Patios mancomunados.....	175
Art. 10.3.8 Construcción en los patios.....	175
Art. 10.3.9 Condiciones higiénicas generales.....	176
Art. 10.3.10 Condiciones de habitabilidad.....	176
Art. 10.3.11 Prevención de incendios.....	177

Capítulo IV: Condiciones estéticas y de señalización de la edificación..... 177

Art. 10.4.1 Condiciones estéticas de la edificación.....	177
Art. 10.4.2 Marquesinas, pérgolas y toldos.....	177
Art. 10.4.3 Portadas, escaparates y vitrinas.....	178
Art. 10.4.4 Muestras.....	178
Art. 10.4.5 Banderines.....	179
Art. 10.4.6 Condiciones comunes a muestras y banderines.....	180
Art. 10.4.7 Cerramientos de parcela.....	180
Art. 10.4.8 Protección de arbolado.....	181
Art. 10.4.9 Medlanerías.....	182

Rafael Leraño

Art. 10.4.10 Vuelos.....	182
Art. 10.4.11 Cornisas y aleros.....	182

TÍTULO XI. Condiciones particulares de la edificación.

Capítulo I: Determinaciones Generales.....	183
---	------------

Art.11.1.1 Zonas homogéneas del suelo urbano y apto para urbanizar.	
Ordenanzas y condiciones de la edificación en cada uno de ellos.	183

Capítulo II: Ordenanzas para el suelo consolidado (SC).....	184
--	------------

Art.11.2.1 Generalidades.....	184
Art.11.2.2 Parámetros de uso.	184
Art.11.2.3 Parámetros tipológicos.....	184
Art.11.2.4 Parámetros volumétricos.....	184
Art.11.2.5 Parámetros compositivos.....	185

Capítulo III: Ordenanzas para el suelo de baja densidad (BD).....	187
--	------------

Art.11.3.1 Generalidades.....	187
Art.11.3.2 Parámetros de uso.	187
Art.11.3.3 Parámetros tipológicos.....	187
Art.11.3.4 Parámetros volumétricos.....	188
Art.11.3.5 Parámetros compositivos.....	190

Capítulo IV: Ordenanza provisional para el suelo urbano incluido en el casco antiguo (C.A.) a desarrollar por un P.E.P.R.I.....	191
--	------------

Art.11.4.1 Justificación de la necesidad de esta ordenanza.....	191
Art.11.4.2 Condiciones para su aplicación.	191

Capítulo V: Ordenanza para el suelo urbano de ciudad jardín extensiva. (C.J.....	192
---	------------

Art.11.5.1 Generalidades.....	192
Art.11.5.2 Parámetros de uso.	192
Art.11.5.3 Parámetros tipológicos.....	192
Art.11.5.4 Parámetros volumétricos.....	193
Art.11.5.5 Parámetros compositivos.....	194

Comisión de Planeamiento del Municipio de Firgas
de Tenerife, en sesión celebrada el 09 de Julio de 2001
acuerdo a la Ordenanza 10/01-10-11 del presente
expediente

Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001

El Secretario de la Comisión

Rafael Leraño

N.N.S.S. de Planeamiento del Municipio de Firgas

Capítulo VI: Ordenanzas para viviendas sociales (V.S.).....	195
Art.11.6.1 Generalidades.....	195
Art.11.6.2 Parámetros de uso.	195
Art.11.6.3 Parámetros tipológicos.	195
Art.11.6.4 Parámetros volumétricos.....	196
Art.11.6.5 Parámetros compositivos.	197
 Capítulo VII: Ordenanzas de las parcelas dotacionales.	198
Art.11.7.1 Generalidades.....	198
Art.11.7.2 Compatibilidad de usos de los equipamientos.	198
Art.11.7.3 Sustitución de los equipamientos existentes.....	198
 DISPOSICIONES TRANSITORIAS.	200
Primera: De las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes.	
Segunda: Régimen Transitorio de los expedientes sancionadores y legalizaciones.	

La Comisión de Planeamiento de Firgas, en sesión celebrada el día 09 ABR. 2001
de Canarias, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001
El Secretario de la Comisión

[Firma]

Rafael Lleras

PLANOS DE INFORMACIÓN

Plano Nº 01:	LENAC (Ley de Espacios Naturales de Canarias)	E: 1/10000
Plano Nº 02:	AIP (Áreas Insulares de Protección)	E: 1/10.000
Plano Nº 03:	Carta Arqueológica.	E: 1/5.000
Plano Nº 04:	Carta Etnográfica	E: 1/10.000.

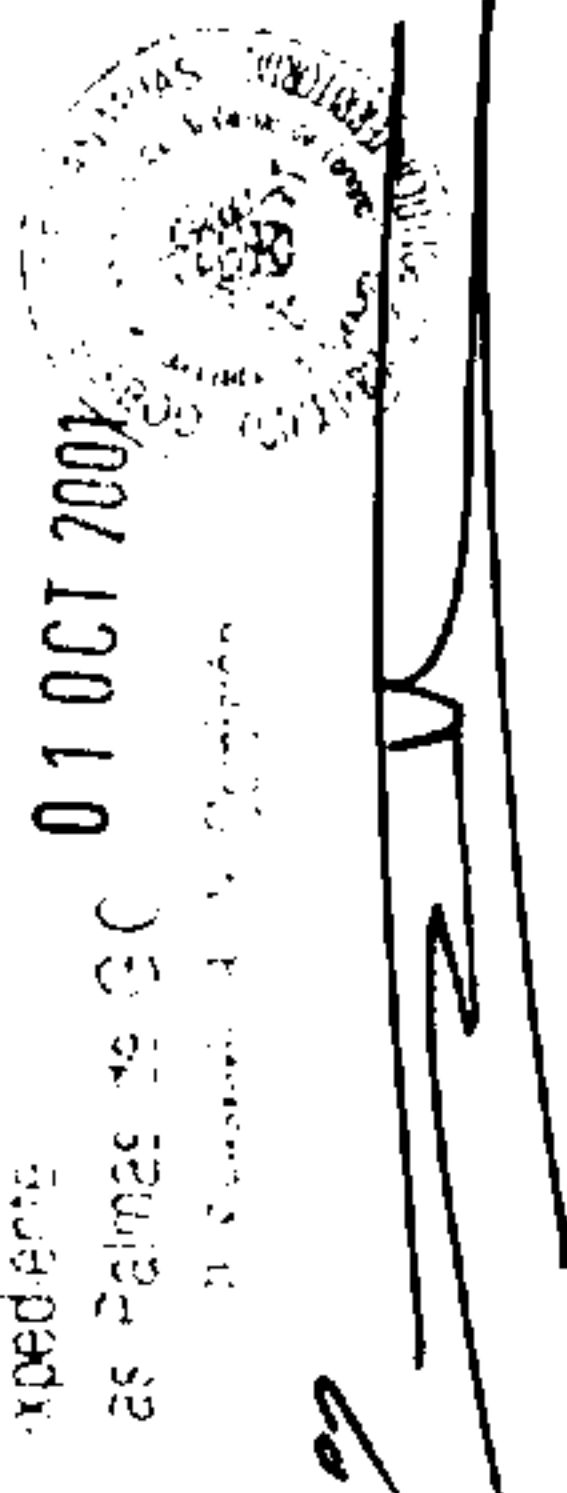
PLANOS DE ORDENACIÓN

Plano Nº 1:	Estructura General y Orgánica.	E: 1/10.000
Plano Nº 2:	Clasificación del suelo	Hoja 1º de 3
	E: 1/5000	Hoja 2º de 3
		Hoja 3º de 3
Plano Nº 3:	Usos y Normativas	Hoja 1º de 3
	E: 1/5000	Hoja 2º de 3
		Hoja 3º de 3
Plano Nº 4:	Alineaciones y rasantes en suelo urbano. (Ordenación detallada).	
	E: 1/2000	

Hoja 4.1	Casablanca y Mesetas de Casablanca.
Hoja 4.2	Mesetas de Casablanca y Buenlugar.
Hoja 4.3	Los Dolores, Cambalud y Buenavista.
Hoja 4.4	Rosales y Padilla.
Hoja 4.5	Padilla y Palmarete.
Hoja 4.6	Lomo de la Cruz.
Hoja 4.7	Firgas Casco.
Hoja 4.8	Lomo de Quintanilla.

Plano Nº 5:	Gestión Expropiaciones	E: 1:10.000
Plano Nº 6:	Carreteras	E: 1:10.000

Comisión de Planeamiento Territorial y Medio Ambiente
de Canarias
09 FEB 2001
acuerdo de aprobación definitiva del presente
expediente
as Palmas de GC
D. Carlos A. Lleras



Rafael Lázaro

I. INTRODUCCIÓN.

1. Objeto y autor del encargo.

Las presentes Normas Subsidiarias del Planeamiento del Municipio de Firgas, tienen el siguiente objeto:

Ser el instrumento urbanístico que ordene la totalidad del Territorio Municipal, estableciendo el modelo de organización del territorio clasificando el Suelo Urbano, Apto para Urbanizar y Rústico, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y las áreas aptas para la urbanización y, en su caso, fijando las normas de protección del suelo rústico.

Este trabajo se realiza por encargo del Il. Ayuntamiento de Firgas a la empresa pública Gesplan, S.A.

2. Antecedentes urbanísticos.

La ordenación vigente en el municipio es un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente con fecha 23.12.74 al amparo de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento General de la Provincia de Las Palmas (O.M. 31.7.1973). Este Proyecto de Delimitación fue modificado por acuerdo de la CUMAC de 28.4.1995, que amplió el suelo urbano en la zona del Lomo del Pino, para la construcción de viviendas sociales.

La tramitación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio se inició con una avance de planeamiento que fue sometido a información pública por acuerdo municipal de 6.12.1982, y aprobado el 18.4.1983. Un primer documento definitivo fue aprobado inicialmente el 28.5.1986 y provisionalmente el 7.5.1987, siendo suspendida su aprobación definitiva por acuerdo de la CUMAC de 23.2.1988, para que se subsanasen deficiencias. El nuevo documento, unas Normas Subsidiarias de las definidas como tipo a) en el art. 91 del Reglamento de Planeamiento (clasificación sólo de suelo urbano y rústico), fue aprobado inicialmente por la Corporación el 19.4.1990 y provisionalmente el 9.10.1990.

Con fecha 14.12.1990 (BOC 11.3.1991) la CUMAC acordó otorgar la aprobación definitiva con modificaciones a las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio. Por acuerdo de la Comisión de 5.7.1991 (BOC de 23.8.1991 y 18.10.1991) se estimaron los recursos del Ayuntamiento y de una asociación de vecinos, ampliando la superficie del suelo urbano y asentamientos rurales. Ambos acuerdos, de 14.12.1990 y 5.7.1991, fueron anulados por Sentencia 590/93, de 29.7.1993, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, no recurrida por la Comunidad Autónoma y declarada firme mediante auto de 19.1.1995 ante el desistimiento municipal del recurso. La causa de la anulación fue, básicamente, la clasificación de suelos urbanos y rústicos de asentamiento rural que no reunían los requisitos legales fijados por el art. 78 TRLS 76 y el art. 8 de la Ley 5/1987, respectivamente.

En el propio año de 1995 se inicia la formulación del tercer documento de Normas Subsidiarias, cuya redacción, por acuerdo entre el Ayuntamiento y la Dirección General de Urbanismo, se encomienda a la empresa pública GESPLAN, S.A.

Rafael Lezano

En esta última etapa, las Normas fueron aprobadas inicialmente por acuerdo plenario de 5.12.1997. Se anuncio en el BOP de 12.12.1997 y un periódico de fecha 30.12.1997. El certificado del Secretario sobre las alegaciones se emite con fecha 14.1.1998, antes de que hubiese transcurrido el mes desde la publicación en el periódico.

El Pleno de 21.7.1998 acuerda la aprobación de modificaciones sustanciales al documento anterior, y su sometimiento a nuevo período de información pública, anunciada en el BOP de 24.7.1998 y un periódico de fecha 24.7.1998.

La aprobación provisional es acordada por acuerdo plenario de 28.1.1999.

3. Determinaciones de las Normas Subsidiarias.

Las presentes Normas Subsidiarias de acuerdo con el Art. 78 del Reglamento de Planeamiento contienen las siguientes determinaciones:

- a) Fines y objetivos de su promulgación.
- b) Infraestructuras básicas y sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y equipamiento comunitario.
- c) Delimitación de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en las áreas aptas para urbanizar y en el suelo no urbanizable.
- d) Definición del concepto de núcleo de población.
- e) Asignación de usos y niveles de intensidad aplicables a las diferentes zonas en suelo urbano o que habrán de resultar de las operaciones de reforma interior previstas.
- f) Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas en el suelo apto para urbanizar, fijando criterios para su determinación por los Planes Parciales (Artículo 13 y 15 del texto refundido de la ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana, aprobada por real Decreto Legislativo 1346/1976 de 09 de Abril).
- g) Normas Urbanísticas.
- h) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes.
- i) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo rústico.

4. Territorio que abarca.

El territorio que abarcan estas Normas Subsidiarias es el Término Municipal de Fargas, cuya descripción se hace en el apartado denominado "Encuadre Geográfico" perteneciente al apartado de "Patrimonio Natural".

5. Desarrollo de las Normas Subsidiarias.

Las Normas Subsidiarias se desarrollarán de la siguiente manera:

En el suelo urbano de ordenación directa serán de aplicación las ordenanzas correspondientes a las diversas zonas de edificación homogénea.

La Comisión de Ordenación de Territorio y Medio Ambiente
de Canarias
acordó en sesión de 09 de Abril de 2001
expediente

Las Palmas de GC 01 OCT 2001
171 Secretario de la Comisión

Rafael Lleras

En suelos urbanos no consolidados podrán delimitarse unidades de actuación con la finalidad de garantizar el cumplimiento de los deberes y los derechos de sus titulares.

Se desarrollará mediante un Plan Especial de Protección el ámbito delimitado por las presentes Normas Subsidiarias como Casco Antiguo para garantizar la preservación de sus valores patrimoniales.

En el Suelo Apto para Urbanizar que se delimite se podrán desarrollar sus correspondientes Planes Parciales conforme las determinaciones que se establezcan.

La ordenación en suelo rústico incluidos en Espacio Natural se desarrollará al amparo de su correspondiente instrumento medioambiental. El resto de suelo rústico será desarrollado conforme la legislación sectorial de aplicación, y la que establezcan las presentes Normas.

La Comisión de Ordenación de Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acorda la APROBACION DEFINITIVA del presente
expediente
Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**
El Secretario de la Comisión

[Firma]



Rafael Lezano

II. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

1. Planeamiento vigente.

El planeamiento que existe actualmente en el Municipio de Fargas, fue aprobado a efectos administrativos por la C.P.U., el 23.12.74, que acordó lo siguiente:

1º Aprobar a efectos administrativos la delimitación de suelo urbano establecida por la Delegación de Hacienda como suelo sujeto a la contribución urbana.

2º Declarar su eficacia ejecutiva de obligada observancia tanto para los particulares como para la administración a partir de su publicación en el B.O.P.

3º Que por parte del Ayuntamiento se conceda un plazo de información pública para general conocimiento de la delimitación aprobada, admitiéndose dentro de dicho periodo de tiempo sugerencias por parte de los administrados para su posterior elevación a C.P.U., para que en su vista y análisis determine si procede introducir modificación alguna en el presente acuerdo, produciéndose el oportuno acto administrativo.

4º Declarar que el S.U. estará sujeto a la limitación de no poder ser edificado hasta que las respectivas parcelas, por contar con los servicios mínimos de urbanización a que se refiere la L.S., mereciesen la calificación de solar.

5º Declarar que los propietarios de los terrenos de suelo urbano deberán ceder los terrenos de viales y restantes dotaciones, así como contribuir a la urbanización conforme a lo dispuesto en el artículo 122 del T.R.L.S. 76.

Posteriormente el Ministerio de la Vivienda, en respuesta a una solicitud hecha por el Ayuntamiento con relación a ampliar el territorio contenido en la delimitación de S.U., informa a esta Corporación la negativa de tal solicitud y que se mantiene en la delimitación del suelo sujeto establecido por Hacienda.

Acompañando los planos de delimitación que aprobó la C.P.U., existe un documento de la Junta Administrativa de O.P. de Las Palmas referente a las líneas de edificación en las carreteras estatales en los tramos de suelo urbano, documento que acompaña a la delimitación. Dicho documento tiene la firma del Ingeniero Técnico del mismo Organismo.

Como puede verse, el planeamiento en cuestión consiste en una delimitación de S.U. propuesta por Hacienda cuyo único basamento es el de la sujeción de dicho territorio a la contribución urbana. Ya en aquel momento pareció incompleta al Ayuntamiento tal delimitación, motivo por el cual propuso otra más amplia y a la que, con fecha 20 de enero de 1.975, el asesor técnico de la C.P.U., contestó lo siguiente: "Dada la absoluta falta de justificación de la propuesta y la insuficiencia de la documentación presentada, no existe razón alguna para modificar el contenido del primer informe en el sentido de la aplicación de los límites definidos por la Delegación de Hacienda". Informe que es refrendado por la C.P.U. con fecha 27 de enero de 1.975.

Comisión de Ordenación de Territorio y Medio Ambiente
de Canarias
09 AGO 2001
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente

Las Palmas de GC 01 OCT 2001
El Secretario de la Comisión

Rafael Lirio

En efecto, la propuesta municipal no justificaba en absoluto la existencia de los servicios urbanísticos necesarios, ni aportaba otros tipos de consideraciones que justificara tal propuesta.

Se analizarán brevemente ambas propuestas:

La de Hacienda, sin entrar en los criterios que tenga este Organismo para declarar los terrenos sujetos a la contribución urbana, dejó fuera de la delimitación a terrenos que ya deberían de tener esa consideración por estar consolidados de edificación en sus dos tercios o disponer de la infraestructura urbanística necesaria para constituir suelo urbano. Ejemplo de ellos son los barrios de Cambalud, Rosales y Padilla entre otros.

En contraposición, la propuesta municipal suponía como suelo urbano parte del territorio que aún hoy en día, 23 años después, no dispone de los servicios necesarios para ser declarados S.U.

Como hemos visto, la propuesta que prosperó fue la de Hacienda, que es la que está en vigor actualmente.

Así pues, han sido de aplicación en todo el Municipio, tanto dentro como fuera de la delimitación de S.U., las "Normas Subsidiarias y complementarias del Planeamiento de la Provincia de Las Palmas", aprobada por la O.M. de 31 de julio de 1.973 hasta que sean de aplicación las Normas Subsidiarias objeto del presente trabajo.

Se acompaña documentación gráfica de la delimitación de S.U. actualmente en vigor y de la propuesta de delimitación hecha por el Ayuntamiento.

2. Patrimonio natural.

2.1 Encuadre Geográfico.

El Municipio de Firgas se encuentra situado en el centro-norte de la isla de Gran Canaria, entre los 28°04'35" latitud Norte y entre los 11°53'20" y los 11°51'10" de longitud Oeste.

Limita al Norte con Arucas, al Sur con Valleseco, al Este con Arucas y Teror y al Oeste con el Municipio de Moya.

Tiene una superficie de 16,5 Km², equivalente al 1'01% del territorio insular, lo que lo convierte en el municipio más pequeño de la isla.

Su población se aproxima a los 5.735 habitantes de derecho y 5.772 de hecho, estando prácticamente estancada en la década de los 80, alcanzando actualmente una población de 6526 habitantes, que supone un crecimiento del 15'40%.

2.2 Clima

Los únicos datos climáticos obtenidos del IMN son los referentes a pluviometría y temperatura.

Rafael Lpezano

Pluviometría:

Los datos se refieren a Valleseco y al barranco de las Madres y Casas de matos, que son los lugares donde se encuentran los puntos de observación meteorológica.

La media pluviométrica es la siguiente:

- Valleseco 701,80 L/m²
- Las Madres 591,00 L/m²
- Casa de Matos 461,86 L/m²

Teniendo en cuenta que en Firgas llueve algo menos que en estos puntos, podemos afirmar que no se ha sobrepasado la media anual de 450 l/m² en los últimos 20 años.

Temperatura:

Los datos se refieren al término municipal de Valleseco. En primavera las temperaturas máximas no sobrepasan los 33 grados y las mínimas no bajan de 5,5 grados.

En otoño no suben de 36,5 grados y no bajan de 7 grados.

En invierno se mantiene entre los 27 y los 4 grados.

Teniendo en cuenta la falta de datos en nuestro Municipio y que Firgas se encuentra en una zona algo más templada que Valleseco, de acuerdo con las apreciaciones técnicas del INM, los valores máximos y mínimos pueden subirse un par de grados, con lo cual tendremos una idea bastante aproximada de las temperaturas en territorio Municipal. Podemos concluir que las temperaturas máximas anuales no sobrepasan los 40 grados y que no producen heladas en invierno.

2.3 Topografía.

Dada la configuración cónica de la isla de Gran Canaria y que el término municipal de Firgas se encuentra en su lado Norte, tenemos que las cotas más altas se encuentran en el Sur del Municipio y las más bajas se encuentran en el Norte, configurando un territorio inclinado desde el que se domina todo el litoral Norte de la Isla.

El pico más alto del Municipio es el denominado Osorio, punto de unión de tres términos municipales, Teror, Valleseco y Firgas. (Cota de 960 metros sobre el nivel del mar).

La cota más baja está en los 25 metros, en torno a la Reserva Natural Especial del barranco de Azuaje.

Topográficamente hablando, los puntos más destacados del término municipal por orden de altura son los siguientes:

El Pico de Osorio, ya mencionado.

La Cruz de Firgas, donde se encuentra el Parador del Cabildo.

Rafael Lercano

El Lomo de Firgas, donde se encuentra ubicado el Núcleo urbano más representativo del Municipio.

Le siguen en importancia, el Lomo del Reparto, el Lomo del Tomás de León, y el Lomo del Bañero por el Este. Por el Oeste, el Lomo de Buenlugar, el de Casablanca, Hoya de Espino y El cabezo. Entre ambos, La Cruz, Padilla, Rosales, Los Dolores, Cambalud y Quintanilla.

Los barrancos son en orden de importancia los siguientes:

Azuaje.
Casablanca.
Bañaderos.

Existen otros que vierten sus aguas y éstos son:

Los Chorros, Rosales, La Vistilla, etc., que se incluyen en el plano topográfico e hidrográfico de este trabajo.

Es notorio que los núcleos de población se encuentran en los lomos, de donde toman su nombre.

2.4 Hidrografía.

Como hemos indicado en el apartado pluviométrico del capítulo referente al clima, la media estimada de precipitaciones anualmente no sobrepasan los 450 litros/m².

Las aguas vierten de Sur a Norte por los Barrancos de Azuaje, Casablanca y Bañaderos y por los que vierten sus aguas a ellos.

El Barranco de Azuaje es el mayor caudal de agua de lluvia, aunque es de aguas intermitentes, dependiendo de las precipitaciones.

En su cauce existe una fuente de aguas termo-medicinales con reconocido interés terapéutico que antaño tuvieron gran auge y actualmente están sin explotar.

Barranco arriba, ya en Las Madres, se encuentra la fuente que toma el nombre del municipio y que por su carácter minero-medicinal ha conseguido una gran expansión comercial.

Embalses:

El agua de lluvia, o al menos buena parte de ellas, es contenida por una serie de presas. La situación y sus capacidades respectivas son las siguientes:

Presa de Trapiche y Bañaderos	186.785 m ³
Presa de Casablanca	168.914 m ³
Presa de Rosales	69.000 m ³
Presa Comunidad La Vistilla	172.500 m ³
Presa del barranco de Firgas	194.865 m ³
<u>Capacidad Total</u>	<u>792.064 m³</u>

Comisión de Ordenación de Territorio y Medio Ambiente
de Canarias y sus Insulas
09 ABR. 2001
acuerdo de APROBACION DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001
El Secretario de la Comisión

Rafael Lezcano

Esta capacidad equivale a la séptima parte de la cantidad de agua que llueve en un año tomando como referencia la media de los últimos 20 años, lo cual nos lleva a la conclusión de que sería conveniente un mayor aprovechamiento de los recursos hidráulicos superficiales.

Pozos:

Existe un caudal subterráneo de agua con una capacidad de 22 azadas aproximadamente, suministrado por 11 comunidades de explotación de aguas subterráneas.

2.5 Paisaje y vegetación.

2.5.1 El Paisaje rural.

Conviene distinguir entre el paisaje rural y el paisaje urbano. El primero es el que se compone por el campo y la vegetación y el segundo es el conformado por la impresión paisajística que producen las edificaciones y los núcleos edificados.

Naturalmente existe una notable injerencia del paisaje urbano en el rural, debido a la considerable diseminación de la edificación en el medio rural; no obstante intentamos delimitar su importancia en lo posible.

El paisaje de Firgas es heterogéneo debido a la diversa vegetación que nos encontramos en los diferentes puntos del Municipio.

Los hitos paisajísticos más destacados son sus montes y siendo los más importantes en orden de menor a mayor altura, los siguientes:

El Monte de Firgas. En él se encuentra enclavado el casco urbano que es un elemento paisajístico de gran significación. Todavía no han perdido su carácter de pequeña urbe tranquila, sin problemas de tráfico ni de edificios de gran altura.

La Montaña. En cuya ladera oriental se encuentra un hermoso bosque de eucaliptos y en cuya cima se encuentra ubicado el Parador del Cabildo insular.

El Pico de Osorio. Declarado de interés paisajístico en su vertiente de Teror.

Si la vista de estos montes tiene un atractivo interés paisajístico, también tienen gran interés las vistas que se aprecian desde sus cimas.

Desde el Pico de Osorio se divisan la zona de La Isleta, Bahía de Las Palmas y toda la capital; también se divisa todo el litoral Norte de la isla y hermosas vistas de Moya, Valleseco y Teror, pueblo que se encuentra a los pies de este monte.

Desde la Montaña de Firgas se divisan casi los mismos paisajes y buena parte del Barranco de Azuaje.

Desde las calles abiertas al lado Norte del casco de Firgas, se divisan unas hermosas vistas hacia el litoral y al Norte de la isla.

La Comisión de Ordenación de Territorio y Medio Ambiente
de Canarias en sesión de fecha 09 ABR. 2001
acorda la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente

UT OCT 2001
Las Palmas de G.C.
El Secretario de la Comisión

Rafael Lirio

El pueblo no ha perdido su encanto y no deja de ser reconfortante un paseo por sus calles limpias y bien cuidadas contemplando la arquitectura tradicional que aún queda y es respetada.

Es muy agradable un recorrido por las carreteras bordeadas de eucaliptos, en las zonas más bajas, y de plátanos y otros árboles de hoja caduca en las zonas altas del Municipio.

Los barrancos constituyen también un elemento paisajístico muy importante, puesto que el término de Firgas, está surcado por varios de ellos.

Dignos de destacar son también los palmerales existentes en Los Dolores y entre Cambalud y El Cortijo (Hipódromo) así como los bosquetes de castaños y eucaliptos del contorno de Los Chorros.

2.5.2 El paisaje urbano.

El paisaje urbano es digno de respetar en algunos puntos concretos donde se ha mantenido la arquitectura tradicional.

Se compone de una serie de lugares como son el Cruce de Buenlugar, la Plaza de Casablanca, algunos caseríos de arquitectura popular, los alrededores de la Plaza de San Roque y algunas calles del casco y la propia entrada del pueblo donde existen buenos ejemplos de arquitectura popular. Muchos de ellos están recogidos en la documentación fotográfica que se incluye en este trabajo.

Una vez descritos someramente los paisajes urbanos y rural, conviene aclarar que su armoniosa relación y el respeto a ambos constituye uno de los propósitos de estas Normas Subsidiarias.

2.5.3 Vegetación.

La vegetación tiene un doble interés: Ecológico y Paisajístico. Siendo Firgas un territorio que se extiende desde casi el nivel del mar hasta cotas superiores a 900 metros, encontramos una extensa gama de vegetación en su término. Así (ver relación de especies vegetales), nos encontramos en los fondos y paredes de barrancos con una hermosa flora compuesta por pasteles de risco, siemprevivas, cardoncillos, cerrajas, margaritas, vinagreras y tabaibas entre otras.

Una buena muestra de ello, la tenemos en la Reserva Natural Especial del Barranco de Azuaje, con gran profusión vegetal digna de tener en cuenta por su valor ecológico y paisajístico.

A medida que ascendemos nos encontramos piteras, tuneras y coles de riscos.

A los lados de las carreteras encontramos eucaliptos, cipreses, plátanos y piteras.

La Comisión de Ordenación de Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente

Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**

El Secretario de la Comisión



Rafael Lázaro

Árboles al borde de la carretera:

Platano orientalis (Platanillo)
Cupressus macrocarpa (Ciprés oloroso)
Eucalyptus globulus labill (Eucalipto)
Agave americana (Pitera)

3. Estudio socioeconómico.

En este capítulo abordaremos los siguientes aspectos:

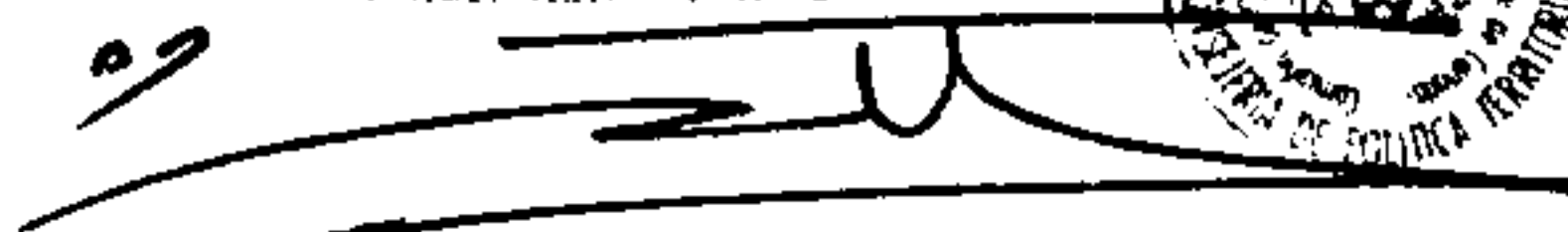
- Demografía y previsiones de población.
- Aprovechamiento del territorio:
 - Forestal.
 - Servicios.
 - Agrícola.
 - Industrial.
 - Ganadero.
 - Turístico.

Según datos del Instituto Canario de Estadística, la densidad de población del municipio de Firgas es superior a la media provincial, aunque la diferencia entre ambas densidades ha disminuido en el transcurso de los últimos años. Mientras en la provincia aumentó la población en un 25,8% en la década de los 60, en Firgas sólo hubo un aumento del 10,88% para el mismo período. En los siguientes cinco años, es decir, entre 1.970 y 1.975, hubo un aumento provincial del 12,44%, mientras que en nuestro Municipio, hubo una recesión del 2,14%. En el siguiente trienio hubo un aumento en Firgas del 3,81%, mientras que la media provincial fue del 9,465, es decir, que el ritmo de crecimiento demográfico está por debajo de la media provincial.

La Comisión de Ordenación del territorio y Medio Ambiente
de Canarias en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente

Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**

El Secretario de la Comisión





3.1 Demografía y Población.

POBLACIÓN DE DERECHO				1986, 1991 Y 1996					
	TOTAL			% DE VARIACIÓN			% SOBRE EL TOTAL		
	1986	1991	1996*	1986-91, 1991-96, 1986-96			1986, 1991, 1996		
GRAN CANARIA	662.446	666.150	713.768	0.55, 7.15, 7.74					
FIRGAS	5.655	5.735	6.526	1.41	13.79	15.40	0.85	0.86	0.91

FIRGAS		6526
BARRANCO DE LAS MADRES FIRGAS RISCO (EL) SAN ANTON	DISEMINADO FIRGAS (NUCLEO) DISEMINADO RISCO (EL)(NUCLEO) DISEMINADO DISEMINADO	2.278
CALDERA (LA) PADILLA PELLAS (LAS) ZUMACAL (EL) CRUZ (LA)	CALDERA (LA) (NUCLEO) DISEMINADO PADILLA (NUCLEO) DISEMINADO PELLAS (LAS) (NUCLEO) DISEMINADO DISEMINADO BARRANQUILLOS (LOS) CRUZ (LA) (NUCLEO) DISEMINADO	1.178
BUENLUGAR	BUENLUGAR (NUCLEO) ITARA PALMILLA (LA) DISEMINADO CASABLANCA (NUCLEO)	14.462
CASABLANCA CASABLANCA CAMBALUD CORTIJO (EL) DOLORES (LOS) ROSALES (LOS) LOMO QUINTANILLA TRAPICHE	LOMITO (EL) DISEMINADO CAMBALUD (NUCLEO) DISEMINADO CORTIJO (EL) (NUCLEO) DOLORES (LOS) (NUCLEO) DISEMINADO MENORES (LOS) ROSALES (LOS) (NUCLEO) DISEMINADO LOMO QUINTANA (NUCLEO) TRAPICHE (NUCLEO)	1.608

FUENTE: INSTITUTO CANARIO DE ESTADISTICA (ISTAC).

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente

Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**

El Secretario de la Comisión



Rafael Lezcano

En lo que se refiere a la densidad de población, la de nuestro Municipio ha sido siempre superior a la media provincial, aunque la diferencia disminuye con el paso del tiempo de tal manera que entre los años 1.960 y 1.978, la tasa media de la densidad provincial fue del 54,7%, mientras que la de Fargas fue de un 12,7%.

Así pues, en Fargas sucede lo siguiente:

- 1) Se trata de un Municipio de alta densidad de habitantes (363 hab/Km²)
- 2) Fue un Municipio con tasa baja de crecimiento. Los datos de emigración e inmigración no alteraban los datos demográficos. La diferencia entre natalidad y mortalidad era de 50 habitantes/año. Sin embargo, el crecimiento de los últimos años (1986-1996) duplicó porcentualmente el crecimiento insular al pasar de los 5.735 hab. a 6.526 hab.

Datos relativos a la población laboral, escolar y composición familiar. Crecimiento.

En la actualidad existe una población económicamente activa aproximada de 1.500 personas repartidas en diferentes ramas de actividad. Las ramas que más efectivos ocupan son las de agricultura, ganadería, industria, construcción, comercio y servicios comunales, entre los cuales se cubre el 86% de la población activa.

La población activa ha aumentado solamente el 0,2% entre los años 1.976 y 1.980, mientras que los parados han pasado de 126 en 1.975 a 252 en 1.980. La mayor cota de parados es el de la construcción, siguiendo en importancia los servicios y personas sin empleo anterior.

Considerando la edad preescolar entre los 4 y 5 años existían en el año 1.980, 112 niños en edad preescolar; en edad de EGB había 917 niños y 373 en edad de ESO, así como 125 en edad de COU.

Según fuentes del Ministerio de Educación existían los siguientes centros escolares:

- 32 Unidades de EGB equivalentes a 1.280 puestos.
- 3 Unidades de preescolar equivalente a 120 puestos.
- No existían dotaciones para ESO y COU.

La deficiencia se nota especialmente en la ESO y en EGB. Los centros escolares están distribuidos por todo el Municipio, siendo el casco la zona mejor dotada.

Resumen del capítulo de población activa y nivel de empleo.

El desempleo ha aumentado en los últimos años hasta llegar a un 20% de parados con respecto a la población activa.

El sector que más afecta a la población laboral en lo que se refiere a la inestabilidad de empleo, es el de la construcción debido a la naturaleza esporádica de dicha actividad, dándose la circunstancia de que el 17% de la población activa se dedica a esta actividad.

Las demás ramas de la actividad son más estables en lo que a empleo se refiere y por tanto inciden menos en las fluctuaciones de ocupación laboral.

La Comisión de Organización de Fomento y Medio Ambiente,
de Canarias, en su sesión de 09 ABR. 2001
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de GC 01 OCT 2001
El Secretario de la Comisión

Un dato muy a tener en cuenta es la gran estabilidad de empleo que genera la planta embotelladora de agua situada en el Barranco de Las Madres.

Entendemos que es necesario crear ramas de actividad más estables que la construcción en orden a mitigar la inestabilidad laboral.

Datos de natalidad y mortalidad.

Actualmente se produce una media de mortalidad de 32 personas al año y una media de natalidad de 86. El índice de natalidad ha disminuido en los últimos años respecto de la década anterior.

Datos de emigración e inmigración.

Entre los años 1.978 y 1.979 la emigración a esta y otras provincias ascendió a 93 personas quintuplicándose en el año 79 respecto del 75.

Según las mismas fuentes consultadas en los años censados de 1.978 y 1.979, la inmigración también se quintuplicó, haciendo un total 97 personas entre los dos años.

Crecimiento demográfico.

Según los datos expuestos se prevé un aumento de población de personas por año debido a la diferencia entre natalidad y mortalidad y la nula repercusión habida por el saldo migratorio. Ello nos lleva a la conclusión que de seguir la misma tendencia, la población aumentará en 500 personas la próxima década.

No obstante estos datos puramente teóricos que sólo indican el futuro crecimiento demográfico en el caso de que no se alteren los parámetros que influyen en el mismo. Hay que suponer que las mejoras de infraestructura vial, las mejoras en dotaciones escolares, o de puestos de trabajo y edificación de viviendas sociales, creación de centros de interés turístico, etc., pueden hacer que se produzca un sensible aumento demográfico, tanto por la ausencia de emigración como por el aumento de la inmigración y el consiguiente aumento de la natalidad.

El propósito de estas normas es que exista una armonía entre el crecimiento demográfico y el nivel de equipamiento comunitario de forma que se consiga una adecuada selección entre la población existente y los equipamientos correspondientes.

3.2 Aprovechamientos del territorio.

- Forestal
- Ganadero
- Turístico
- Industrial
- Servicios
- Agricultura

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**
El Secretario de la Comisión



[Handwritten signature]

Rafael Lezcano

3.2.1 Forestal.

El aprovechamiento forestal es prácticamente inexistente. Dentro de este sector se efectúan talas anuales en los bosquetes de eucaliptos con el fin de comercializar los troncos para la industria de la construcción.

Los bosquetes de castañeros son medianamente aprovechados en la época de recogida de frutas. Apenas se le destinan cuidados durante el resto del año.

Entendemos que sería deseable una repoblación de árboles fácilmente adaptables a nuestra climatología y suelo, tanto para el aprovechamiento paisajístico, como para conseguir un embellecimiento del entorno paisajístico, así como por la importancia que ello tendría para la mejora climatológica. Por supuesto que las especies que se planten han de ser las más adecuadas de acuerdo con la adaptabilidad en las distintas zonas del municipio.

3.2.2 Ganadero

De acuerdo con los datos suministrados por la Excma. Mancomunidad de Cabildos de Las Palmas, referidos al censo de 1.977, obtenemos las siguientes conclusiones:

La mayor ganadería existente es la de ganado caprino, debido a la variedad de alimentación que posibilita este tipo de ganado y a la relativa cantidad de pastizal que no es preciso cultivar o regar y a la productividad que tiene este ganado por cuanto produce carne y leche, con sólo acomodar un pequeño establo en donde se pueden criar algunas cabezas.

Algo parecido sucede con la ovejas, que es el segundo ganado en orden de importancia, aunque bastante menos numeroso debido posiblemente a la complejidad en la explotación de la lana, que requiere el trabajo de personas expertas, para realizar las operaciones de trasquilado, lavado de lana, etc.

Le siguen en importancia el ganado porcino y después el equino. Es evidente que la explotación del ganado es de tipo familiar. Se cria el ganado en el huerto anexo a la vivienda, de la cual la familia extrae huevos, leche, queso y gran parte de la carne consumida a lo largo del año, ya sea de gallinas, o de crías de ganado. Sin embargo sucede que con las aves de corral, aunque buena parte se crían para el consumo familiar, sí que existen explotaciones industriales relativamente importantes, pues hay varias granjas agrícolas, tanto de gallinas ponedoras como de pollos de carne.

En Firgas se producen unos 20.000 huevos diarios, que evidentemente no pueden consumirse en el pueblo y que se distribuyen en el resto de los Municipios colindantes y para consumo de la Capital.

Aunque como hemos visto, a nivel familiar las necesidades parecen cubiertas, entendemos que serían necesarias unas mejoras cualitativas en la producción ganadera y derivados, acompañada de una mejora en lo que se refieren productividad, rentabilidad y calidades, todo con orientación de posibilidades de mercado que los organismos públicos pertinentes pueden aportar.

Mancomunidad de Cabildos de Las Palmas
Departamento de Territorio y Medio Ambiente
09 ABR. 2001
ACORDA APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente

Las Palmas de G.C.
01 OCT 2001

Rafael Lázaro

3.2.3 Turístico.

Hay escasez del sector turístico y consiguiente oferta de este servicio. Actualmente existe el Parador del Cabildo, terminado hace años y aún sin funcionamiento. El único equipamiento consiste en algunos restaurantes situados junto a la carretera y una discoteca en el cruce de Los Chormos.

Es conveniente potenciar este puesto que Firgas tiene interesantes posibilidades turísticas (paisajes, clima, artesanía, etc.), al amparo del Reglamento de Turismo Rural del Gobierno Autónomo.

3.2.4 Industrial.

El desarrollo de Firgas se encuentra estancado desde hace años. La industria que mayor personal absorbe, con gran diferencia sobre el resto, es la planta embotelladora de Aguas Minerales, situada en el Barranco de Las Madres. Se puede afirmar que el desarrollo industrial del Municipio, ha dependido hasta el momento de la planta embotelladora. Las otras industrias existentes que ocupan mano de obra son las siguientes:

- Cinco molinos de harina de gofio.
- Varios talleres de reparación de automóviles.
- Dos panaderías.
- Dos confiterías.
- Seis carpinterías.

La ocupación total de personal es de 40 personas. No se prevé un crecimiento del sector, aunque ello es deseable para la consecución de una mayor demanda de puestos de trabajo industriales del Municipio.

Entendemos que el crecimiento industrial del Municipio esté en función de la creación de una vía de acceso rápido al Municipio.

3.2.5 Servicios.

En cuanto al sector servicios, se puede afirmar que carece prácticamente de ellos. Actualmente no existe en Firgas ninguna oficina o gestoría abierta al público, excepto una Autoescuela y una oficina bancaria, lo cual entendemos que es absolutamente insuficiente para atender las necesidades de la población.

3.2.6 Agricultura.

Según datos tomados del censo agrícola de 1.979, los terrenos de cultivo ocupan 636 Has., lo que representa un 38,55% del territorio. El resto del territorio municipal, lo ocupan terrenos sin productividad agrícola, circunstancia debida fundamentalmente a la orografía del terreno que hace sumamente difícil la soriba necesaria sobre el terreno natural, aparte de la dificultad general que representa en todo el Archipiélago la escasez de agua.

La Comisión de Planeamiento de Territorio y Medio Ambiente
de Canarias se reúne el día 09 de Agosto de 2001
y acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001

Secretario de la Comisión

Rafael Leraño

El cultivo más extendido es el de la papa, de la cual se extraen dos cosechas anuales. La superficie cultivada de este tubérculo es de 130 Has. El siguiente en importancia es el cultivo de hortalizas con 28 has. Y el de plataneras con 110 Has. El cultivo de forrajes ocupa 70 Has. El total de árboles frutales asciende al número de 11.105 y el de cítricos a 650 árboles, siendo la superficie cultivada de 136 Has.

Respecto a la superficie insular, las tierras de cultivo suponen un 1,33% de la misma, los prados el 10,85 de la insular y el improductivo el 0,8%, con lo cual puede verse que la mayor preponderancia respecto del total insular, está en los pastizales, lo cual no es nada halagüeño.

Entendemos que el problema de la agricultura, aparte de los problemas orográficos y de escasez de agua, radica en una mala política agraria que no ha pasado del cultivo artesanal al cultivo racional acorde con la demanda para el consumo, a la deficiente utilización de la maquinaria agrícola, escasez de cultivos de cierre y a la deficiente captación y conservación del agua de lluvia, amén de la carencia de adecuados caminos agrícolas.

Consideramos muy conveniente para una mayor rentabilidad del campo, la intervención del agricultor en el canal de comercialización de sus productos, por medio de la creación de Cooperativas, lo cual facilitaría el acceso a créditos y a otras ventajas de organismos financieros y del propio Estado.

4. Equipamientos y Espacios Libres.

4.1 Equipamientos.

Clasificamos los equipamientos del siguiente modo:

- Culturales y Sociales.
- Recreativos.
- Escolar.
- Religiosos.
- Administrativos y de Gestión.
- Comerciales.
- Sanitarios.

Los equipamientos existentes, clasificados de acuerdo con el orden descrito, son los siguientes:

◆ Equipamientos Culturales:

- Biblioteca: Casa de Cultura.
- Salones Sociales: Liceo de Firgas y Ayuntamiento. Aptos para proyecciones.
- Clubes Culturales: Asociación de Vecinos de La Cruz, Asociación de Vecinos Rosales, Asociación de Vecinos Cambalud, Asociación de Vecinos Quintanilla, Asociación de Vecinos Buenlugar y Asociación de Vecinos Casablanca.
- Escuela de Música: Academia Pública y Banda Municipal.
- Cines: existe uno en desuso.
- Grupos Folclóricos: Los Berreros.
- Salones de Conferencias: Liceo, Ayuntamiento y Casa de la Cultura.

La Comisión de Planeamiento de Firgas y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha 09 ABR. 2001
acorda la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de GC 01 OCT 2001
El Secretario de la Comisión

Rafael Lera

- Clubes Sociales: Liceo de Firgas, La Cruz, Rosales, Cambalud, Quintanilla, Buenlugar y Casablanca.

◆ Equipamientos Recreativos:

Las actividades recreativas se desarrollan en los centros culturales y parroquiales antes mencionados.

Existe una discoteca con capacidad para 200 personas en el Cruce de Los Chorros.

◆ Equipamiento Escolar:

NOMBRE DEL CENTRO	LOS PROFESORES	LOS ALUMNOS
Martín Cobos	3	24
Buenlugar		2
Cambalud		2
Casablanca		2
Padilla		2
El Lomito		2

No existen centros de ESO y de C.O.U.

◆ Equipamientos deportivos:

- Polideportivos: Martín Cobos.
- Campos de Fútbol: Firgas y Casablanca.
- Existen algunos clubes de Lucha Canaria.
- Canchas Deportivas: Firgas, La Cruz, Casablanca y Rosales (en construcción).

◆ Equipamientos Religiosos:

- Salones Parroquiales: Firgas, La Cruz, Buenlugar, Padilla y El Lomito.
- Templos: Firgas y Casablanca.

◆ Equipamientos Administrativos y de Gestión:

En cuanto al sector económico de servicios se refiere, se puede afirmar que prácticamente carece de ellos. Actualmente no hay en Firgas ninguna Gestoría ni oficina que preste servicios al público que no sean la Delegación de una autoescuela y dos sucursales bancarias, lo cual entendemos que es absolutamente insuficiente para las necesidades de la población.

◆ Equipamiento Comercial.

Existen 78 establecimientos comerciales abiertos al público, de los cuales 37 son de ultramarinos, 21 son bares y el resto son tiendas de electrodomésticos, tejidos, bazares, etc.

◆ Equipamiento Sanitario:

- Casa del médico: utilizada normalmente como local de primeros auxilios, aparte de consultas médicas normales.

La Comisión de Ordenación de Territorio Medio Ambiente
de Canarias, en su sesión de fecha 03 AGO. 2001
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.

Las Palmas de G.C. 1 OCT 2001

El Secretario de la Comisión

Rafael Bravo

- Practicante: 1
- Farmacia: 1
- Veterinario: Hace este servicio un veterinario de Arucas, los sábados por la mañana.
- Ambulancia: No hay.

4.2 Espacios Libres.

- Parque Municipal.
- Plaza de San Roque.
- Zona Verde a la entrada del pueblo, (sin tratamiento de jardinería y pavimentación).
- Plaza Nueva de Buenlugar.
- Plaza Pública en Casablanca.
- Plaza del Pilar en Casablanca.
- Plaza de Rosales (en construcción).

Es evidente la falta de espacios libres, que es necesario subsanar. Es objeto de este trabajo la cuantificación de espacios libres existentes y por crear.

Equipamiento Social	Superficie Existente	Superficie a Construir
Colegio Martín Cobos	3.600 m ²	776 m ²
Colegio Nacional Padilla	4.700 m ²	1.200 m ²
Colegio Nacional Padilla	900 m ²	300 m ²
Casablanca	5.000 m ²	300 m ²
Buenlugar	300 m ²	300 m ²
Casablanca	300 m ²	300 m ²
Guardería Preescolar	—	—
Totales	15.500 m ²	2.876 m ²

Equipamiento Social	Superficie
Centro de Higiene Rural	300 m ²
Almacén municipal	100 m ²
Casa de la Cultura	100 m ²
Aguntamiento	100 m ²
Salón Social	120 m ²
Salón de Recreación de Vecinos	100 m ²
Totales	1.429 m ²

	3.800 m ²
	1.100 m ²
	19.400 m ²

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente

Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**

El Secretario de la Comisión



Rafael Lezano

5. Infraestructuras Técnicas y de Transporte.

Contenido:

- Suministro de agua.
- Electricidad.
- Alcantarillado.
- Red viaria.
- Transporte público.

5.1 Suministro de agua.

Existe una red de abastecimiento de agua que suministra a la práctica totalidad de las edificaciones del término municipal.

Existen distintos depósitos reguladores distribuidos estratégicamente y un servicio de personal de mantenimiento consistente en una cuadrilla de fontaneros.

En los planos de infraestructura se refleja la red de abastecimiento de agua por todo el Municipio.

El abastecimiento se obtiene a través de tres entidades que son las siguientes:

Comunidad Herederos de Pedro Morales		
Comunidad Herederos de Pedro Morales	Suministrada por tres sitios:	Zumacal: 9 estancadas de 50 m ³ .
		El Estanco: 1 azada de 25 mts/mes.

Esta agua es servida mensualmente con pequeñas variaciones dependiendo de las reservas.

Actualmente está en proyecto un depósito regulador de unos 25.000 m³ de capacidad, cuya localización no está definida, pero que, conviene ubicarlo en la cota más alta del Municipio.

5.2 Electricidad.

La red de energía eléctrica abarca la práctica totalidad del término municipal siendo posible el suministro eléctrico a la mayoría de las viviendas existentes.

Presentamos un plano en donde se detalla toda la infraestructura eléctrica, tanto de alta tensión como de baja, incluyendo estaciones transformadoras.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**

Secretaría de la Comisión



Rafael Lezcano

5.3 Alcantarillado.

Es el servicio de infraestructura urbana más deficitario del Municipio. La red existente conduce a una estación depuradora situada junto a la presa de Casablanca.

Es necesario mejorar la infraestructura de evacuación de aguas, tanto en cantidad como en la construcción de una nueva depuradora a una cota más bien baja que la actual, que pueda recoger las aguas residuales de barrios y caseríos a menor cota.

En el plano de la infraestructura se refleja el alcantarillado existente en el Municipio.

5.4 Red Vial

En el Municipio de Firgas, el Cabildo Insular es titular de las siguientes vías o tramos de vías que hacen un total de 25 km:

Carretera	Antigua denominación	Itinerario
GC-30	C-814	Firgas – Valleseco
GC-240	C.I.-5.5	Los Castillos – Los Chorros
GC-300	C-814	Arucas – Firgas
GC-305	C.I.-5.4	Firgas – Las Madres
GC-306	C.I.-5.2	Acceso al Mirador de Firgas
GC-307	C.I.-21.3	Zumacal – Las Carpinteras
GC-331	C.I.-4.5	Bañaderos – Cambalud por El Trapiche
GC-332	C.I.-5.1	Los Dolores
GC-350	GC-100	Buen Lugar – Lomo Blanco
GC-351	C.I.-5.3	Buen Lugar – Casablanca

El resto son carreteras y caminos propiedad del Ayuntamiento, de las cuales una gran parte están asfaltadas, como la del Zumacal, Rosales, Padilla, El estanco, La Cruz de Firgas, etc.

La carretera más transitada es la C-814, que cruza el término municipal de Norte a Sur en una longitud de 12.100 metros. Es la carretera más importante del término, que enlaza Arucas con el Noreste y con Moya por el Noroeste, y por el Sur con Valleseco.

La puesta en funcionamiento de la vía de conexión con Arucas mejorará notablemente la comunicación entre el Municipio y la Capital y el desarrollo económico y comercial de éste.

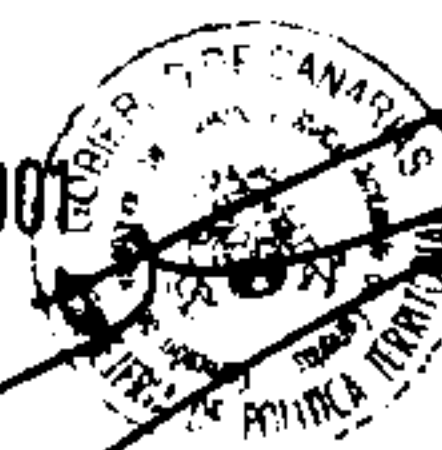
En el plano de infraestructura se refleja la red viaria que dispone y la que goza de asfalto.

5.5 Servicio de Transporte.

Servicios de UTINSA.

Hay servicios horarios a Las Palmas vía Arucas-Tenoya y vía Arucas-Bañaderos, vía Cambalud-Bañaderos, hasta las seis de la tarde.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 09 de ABR. 2001, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001
1º Secretario de la Comisión



Rafael Lleras

También hay dos servicios ida y vuelta a la Cruz de Fargas.

Existe servicio directo de Casablanca a Las Palmas, pasando por El Trapiche.

También existe un servicio exclusivo hasta Arucas.

Hay que tener en cuenta que existe un servicio entre Arucas y Valleseco, y entre Valleseco y Teror, que pasa por el Cruce de Los Chorros.

Existen algunos barrios como El Palmarete que se encuentran en el límite final de transporte de Arucas y Fargas y sucede que ninguno lo atiende debidamente, lo cual es preciso resolver.

El problema del transporte público es el de la tardanza del recorrido, debido al gran número de paradas, lo cual es inevitable, dada la característica rural del Municipio.

Sería conveniente la mejora y ensanchamiento del resto de las vías que atraviesan el Municipio.

Las deficiencias del transporte público se cubren con los vehículos particulares, cuyo número se aproxima al millar.

Parque Automovilístico	
Turismos	923
Furgones	5
Carriones	19
Autobuses	2
Land Rover	4
Motoristas	9
Totales	1.042

6. Preexistencias.

6.1 Usos del suelo.

El uso del suelo no se corresponde con el contenido de la actual delimitación del suelo urbano, por haber quedado aquéllas desbordadas en los últimos años.

El uso actual del suelo no agrícola es predominantemente residencial, no existiendo especialización funcional ni límites entre zonas industriales, comerciales, de uso administrativo o residenciales.

Los establecimientos comerciales e industriales se ubican normalmente en la planta baja de las viviendas, el denominado "salón". Es de destacar que en el casco de Fargas se asienta la mayor parte del equipamiento comercial, según se detalla en el plano correspondiente de estudio pormenorizado.

Existen dos urbanizaciones denominadas Los Dolores y La Montaña en donde se prohíbe expresamente el uso comercial e industrial, permitiéndose solamente edificaciones residenciales

Rafael Leraño

o aisladas. Otra urbanización de semejantes características es la de El Palmarete, en donde se mezclan viviendas de primera y segunda residencia.

6.2 Tipologías de la edificación.

Existen tres tipologías bien diferenciadas. La primera de ellas, la más antigua, es la constituida por viviendas de una y dos plantas, con cubiertas de teja, paramentos enfoscados y pintados generalmente de blanco, con carpintería de madera. Esta es la tipología tradicional que compone la mayor parte del caso urbano y buena parte del resto de los núcleos de población. Existen también algunas viviendas diseminadas en el medio rural, que corresponden a esta tipología edificatoria.

En el plano de estudios pormenorizados se detalla la localización de las viviendas que responden a esta tipología y a otras que exponemos a continuación.

La segunda tipología edificatoria la constituye el denominado "salón" y vivienda entre medianeras, cuya planta baja es un salón destinado a garaje, comercio o pequeña industria y la planta alta que se destina a vivienda.

El tratamiento de fachada es una base de mortero de cemento y arena con terminado de pintura o grano de mármol. Es la tipología que se está extendiendo por todo el Municipio y entendemos que no es la más deseable para la estética del mismo, debido principalmente a las grandes puertas metálicas de la planta baja y a los volados cerrados y al tratamiento de grano de mármol en la fachada, aparte de ser un tratamiento entre medianeras, sin tener en cuenta si en el solar de al lado se va a construir o no. Afortunadamente se acostumbra a utilizar carpintería de madera.

La tercera tipología es la vivienda aislada situada en una finca o solar, de una o dos plantas y cubiertas parcial o totalmente de teja árabe. La carpintería suele ser de riga barnizada. El tratamiento de fachada es en general enfoscado y pintado de blanco. Esta tipología es más deseable que la anterior, aunque no accesible a todas las economías debido al tratamiento

perimetral de fachadas y a la necesidad de contar con un terreno o solar de mayores dimensiones que la edificación entre medianeras.

Prolifera este tipo de edificaciones en la periferia de los núcleos urbanos y es de acuerdo municipal que se edificaría así en Los Dolores, en La Montaña, así como en El Palmarete, como respuesta a la creación de suelo urbanizable destinado a primera y segunda residencia.

Como ha quedado aclarado en otro capítulo, el único documento de planeamiento existente en la actualidad es el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

7. Patrimonio Histórico-Artístico.

No existe en Firgas ningún monumento perteneciente al patrimonio histórico-artístico, aunque se aporta un catálogo conteniendo algunos edificios particulares y públicos. Estos edificios comprenden una buena parte del casco de Firgas incluyendo la Plaza de San Roque.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 09 ABR. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente

Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001
El Secretario de la Comisión



Rafael Lezcano

8. Espacios Naturales Protegidos.

El Término Municipal de Firgas se encuentra afectado por dos Espacios Naturales Protegidos de la Ley 12/94 que son el C - 4 de la Reserva Natural Especial de Azuaje y C - 12 del Parque Rural de Doramas.

La Reserva Natural de Azuaje afecta a los Municipios de Firgas y Moya encontrándose el 75% de su superficie en el primero de ellos con un total de 46 Ha.

El Parque Rural del Doramas de una superficie total 3.586 Ha afecta a los municipios colindantes de Santa María de Guía, Moya, Valleseco, Arucas, Teror y al propio Municipio de Firgas donde se sitúan 596 Ha lo que supone un 16,6 % del ámbito protegido.

Otros de los espacios protegidos es el Pico de Osorio, declarado de interés paisajístico de la cota 900 hacia arriba, en lo que al término municipal de Firgas se refiere, puesto que su mayor parte se encuentra en el municipio de Teror. Pertenece a Firgas un cinturón de protección de este espacio natural.

Firgas cuenta con parajes dignos de ser respetados y protegidos por su importancia paisajística, como son el Barranco de Azuaje, los palmerales de Los Dolores, la zona de Los Chorros.

9. Yacimientos Arqueológicos.

Existe un yacimiento arqueológico en la zona de Casablanca que se propone en este trabajo como de interés arqueológico para su debida protección administrativa contra la expoliación y destrucción. La carta arqueológica cataloga todas las zonas donde se ubican restos de interés; se incorpora al documento como plano de información nº 3, para su consideración.

10. Obras programadas por Entidades y Organismos Públicos.

Las obras programadas actualmente o en vías de ejecución son las siguientes:

Ampliación del camino vecinal de enlace en La Cruz-Padilla-Rosales-Cambalud, también de gran importancia para el desarrollo de éstos núcleos.

Esta prevista la edificación de 40 viviendas sociales.

Al margen de estas obras, existen una serie de pequeñas obras de dotación de infraestructura que se acometen a medida que lo permiten los presupuestos y tienden a mejorar los servicios de los núcleos urbanos más necesitados de ellos.

Por otro lado, existen obras que aunque no están programadas, están siendo solicitadas por necesarias, por parte del Ayuntamiento a los Organismos Públicos correspondientes.

La Comisión de Ordenación de Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**

Rafael Lezcano

Se trata por ejemplo de la construcción de una plaza pública en Casablanca, la terminación del Local Social en la calle 18 de Julio, acondicionamiento del Campo de Fútbol de Firgas, creación de un Instituto Comarcal de Enseñanza Media, que sirva a los Municipios de esta zona, la puesta en marcha del Parador de la Montaña, la construcción de un mercado, la terminación de las obras de un dispensario médico, etc.

En esta demanda de equipamiento se refleja la carencia de los mínimos necesarios.

11. Resultados de los procesos de información y consultas públicas.

Aparte de los contactos con personas conocedoras del Término Municipal, como son, los agentes de la Policía Local, empleados del Servicio de Aguas, funcionarios del Ayuntamiento, concejales, Aparejador y Arquitecto Municipal, Secretario y Alcalde, se han producido varias reuniones oficiales relacionadas con estas normas.

Una vez se hubo definido el trabajo, corrigiendo algunos tramos de S.U. y se tuvieron en cuenta algunas zonas para ser clasificadas como Suelo Apto para Urbanizar.

Posteriormente se mantuvieron reuniones con los ediles para explicar el estado del trabajo. Fruto de estas reuniones y posteriores estudios de las alternativas, se propuso una nueva delimitación de Suelo Urbano y la ubicación y cuantificación de Suelos Aptos para Urbanizar, algunos de ellos recogidos en convenios con el Ayuntamiento, los cuales se adjuntan en las presentes Normas Subsidiarias.

III. MEMORIA DESCRIPTIVA DE FINES, OBJETIVOS Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN PREVISTA.

1. Justificación de la conveniencia de las Normas y de la oportunidad de su formulación.

La conveniencia de la redacción de estas Normas, viene dada por varias circunstancias que se pasa a detallar:

a) La inexistencia de Planeamiento para el Término Municipal.

El único documento existente al respecto es la delimitación del suelo urbano aprobada a efectos administrativos por la C.P.U. El 23 de Diciembre de 1.974 aplicándose en la misma y en todo el Municipio las Normas Subsidiarias y Complementarias de Las Palmas aprobada por Orden Ministerial de 31 de Junio de 1.973. (B.O.E. 7 de septiembre 1.973).

Entendemos que la delimitación actualmente en vigor no contiene todo el suelo que ya hoy en día puede ser considerado como urbano de acuerdo con el criterio de la consolidación edificatoria de la Ley, siendo por tanto cuantitativamente insuficiente, lo cual genera un crecimiento descontrolado fuera de la Delimitación del Suelo Urbano, fenómeno que es preciso conocer y ordenar.

La Comisión de Ordenación de Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 09 ABR. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente

Las Palmas de G.C. 1 OCT 2001

El Secretario de la Comisión



Rafael Lázaro

Por otro lado, cualitativamente hablando, no contempla en absoluto una serie de aspectos necesarios para el ordenamiento urbanístico acorde con la Ley de Ordenación de Territorio y Reglamento de Planeamiento como son las previsiones de reservas de suelo para dotaciones; la previsión de suelo urbanizable, a los criterios para la Edificación permitida en suelo rústico.

- b) La necesidad de un control de edificaciones y de formación de núcleos urbanos sin la debida infraestructura urbanística que, por un lado, ocupa suelos poco apropiados para la urbanización, introduciendo una problemática de insuficiente presupuesto Municipal a la hora de aportar la infraestructura a los caseríos diseminados, y por otro creando un problema paisajístico y de deterioro del medio Ambiente y el Agrícola que produce la edificación descontrolada.
- c) El control arquitectónico de la edificación en base a la mejora de la tipología edificatoria. La conveniencia y la necesidad de este planeamiento está avalada por el interés creciente en cuanto a Urbanismo, Arquitectura y Paisaje al Medioambiente, que existe tanto por parte de las autoridades como por la opinión pública en general.

La iniciativa de estas N.N.S.S. partió del Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria; esto, aunque no se llevaron a cabo, demuestra el interés que tal entidad tiene porque se realice este documento.

Fue el Pleno del Ayuntamiento Firgas el que encargó definitivamente estas Normas en la línea de su preocupación por disponer de un mecanismo que diera como fruto la Ordenación del Territorio Municipal.

2. Indicación del planeamiento que se sustituye.

Como ha quedado constatado anteriormente, este planeamiento sustituye a la Delimitación de Suelo Urbano en vigor.

3. Diagnóstico de la problemática urbanística.

La problemática urbanística planteada en el Municipio es, en términos generales, la contenida en los siguientes puntos:

- a) En la superación edificatoria de los límites definidos por delimitación del suelo actualmente en vigor con la consiguiente problemática de crecimiento anárquico y diseminado que acarrea:
 - 1. La insuficiencia del presupuesto municipal para la dotación de infraestructura urbanística.
 - 2. La falta de suelo de reserva de equipamiento comunitario.
 - 3. La falta de disponibilidad de suelo edificable en la actualidad.
 - 4. La repercusión negativa que la edificación supone para la explotación del territorio.
 - 5. La diseminación de edificaciones por todo el Término Municipal con el consiguiente deterioro paisajístico.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente

Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001

El Secretario de la Comisión



Rafael Lezcano

- b) La carencia y localización de zonas residenciales, deportivas, escolares, culturales, etc.
- c) Carencia de Reglamentación de protección de edificaciones y núcleos urbanos de posible interés Histórico-Artístico y de protección al paisaje.
- d) La falta de definición con referencia al ordenamiento urbanístico del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias.
- e) La carencia de suelo apto para la edificación que cubra las necesidades de crecimiento a corto plazo.
- f) La necesidad de conectarse con los términos municipales colindantes.

4. Objetivos y criterios de la ordenación.

En principio los objetivos primordiales de esta ordenación son los de subsanar la problemática planteada en el título anterior. Son además objetivos de planeamiento los siguientes:

- a) Conseguir una normativa que aporte a la edificación la calidad estética deseable.
- b) Conseguir unos servicios, equipamientos y espacios libres adaptados a los estándares urbanísticos exigibles y a lo previsto en el Reglamento de Planeamiento para reservas de suelo para dotaciones.

5. Justificación del modelo escogido.

Descripción.

De acuerdo con la diagnosis de la problemática urbanística y con los objetivos de la Ordenación, se planifica el territorio municipal de forma que conlleve a resolver o paliar los problemas existentes y a conseguir los objetivos prefijados.

La mejor forma de justificar la consecución de los objetivos es la de relacionarlos y explicar como se han subsanado o corregido.

1. Superación edificatoria de los límites señalados por la delimitación del suelo urbano. Criterios seguidos para la calificación y cuantificación de suelos urbanos y urbanizables.

Para subsanar este problema se ha delimitado el suficiente suelo urbano que contenga aquellos núcleos urbanos consolidados por la edificación de su superficie y/o que disponga de los servicios que establece la Ley del Régimen del Suelo (6/1998). Es decir, que los criterios para delimitar el suelo urbano que se propone en las presentes Normas, son los que se transcriben a continuación:

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 09 ABR. 2001

acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001

El Secretario de la Comisión

Art. 8. Suelo urbano

Tendrá la condición de suelo urbano, a los efectos de esta Ley:

- a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la

Rafael Leraño

forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

- b) *Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo".*

Un caso significativo es el de aquéllos núcleos urbanizaciones clandestinas (Los Dolores, La Montaña, El Palmarete) y otros que el Ayuntamiento no ha tenido más remedio que reconocer siempre a posteriori como unos hechos urbanísticos cuya importancia desborda a la gestión municipal y que en su momento fueron uno de los motivos por los que se comprendió por parte de la Corporación la necesidad de un planeamiento que contemplara este problema.

Existen acuerdos Municipales que reconocen estas urbanizaciones como suelo edificable. Por tanto, el Ayuntamiento ha considerado oportuno incluirlos como suelo urbano con el compromiso escrito por medio del cual los promotores se verán obligados a terminar las urbanizaciones y a prever las debidas cesiones al Municipio.

Estas zonas no consolidadas se desarrollarán a través de Unidades de Actuación urbanísticas donde se determine.

2. Carencias de reservas para equipamiento.

En la clasificación del suelo urbano se propone la solución de este problema pues una de las determinaciones que atañe a dicho suelo constituye la ubicación y cuantificación de los equipamientos (Anexo del Reglamento de Planeamiento) a través de unidades de actuación.

3. Protección de edificaciones de interés Histórico-Artístico, Arqueológico y del Paisaje. (Ley de Espacios Naturales. 12/94)

Respecto a las edificaciones de interés H.A., que existen en los diferentes núcleos y diseminados, se propone una normativa con diferentes grados de protección, estando todas ellas incluidas en el catálogo.

Se trata de las calles más antiguas y sus edificaciones anejas que imprimen carácter al núcleo urbano de Fargas, así como Casablanca y Buenlugar, además de edificaciones de entidades más pequeñas y diseminadas.

Referente a parajes de interés paisajístico se consideran como tales los incluidos en el capítulo denominado "Patrimonio Histórico-Artístico", "Espacios Naturales Protegidos" y los que la Ley de Espacios Naturales determina.

4. Delimitación de los Asentamientos Rurales. Se define en el capítulo de normas para suelo rústico.
5. Necesidades de suelo apto para la edificación que cubra el crecimiento previsto. Se resuelve con la clasificación de suelo urbano y suelo apto para urbanizar.
6. Proyección de una vía de enlace con Arucas. En estas normas se recogen entre otras, el trazado de una vía que prolongará la circunvalación de Arucas hasta el

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, Medio Ambiente
de Carmona, en su sesión de fecha 03 ABR. 2001
acorda la aprobación definitiva del presente
expediente.

Las Palmas de GC 01 OCT 2001

El Secretario de la Comisión

22

Rafael Lirio

Casco de Fargas, vía que sin duda mejorará considerablemente el sistema viario, los transportes y las comunicaciones.

7. Control de la diseminación. Se resuelve por medio de la prohibición de urbanizar en suelo rústico, de acuerdo con la definición de los criterios que limitan la edificación en este tipo de suelos.
8. Respeto al medio agrícola. La repercusión negativa que supone la edificación en el medio agrícola, se supone resuelta en el título anterior. Para ello nos remitimos a lo dispuesto en la Legislación agraria, referente al fraccionamiento de los terrenos.
9. El fenómeno de la segunda residencia. Crea problemas de parcelaciones en el medio rural. Pretendemos evitarlo creando suelo suficiente con ordenanzas de baja densidad y con las medidas de protección de suelo rústico.
10. Calidad edificatoria. En la información de estas normas obtenemos datos de las tipologías existentes en el Municipio, y en base a ello, determinamos los tipos arquitectónicos que consideramos más óptimos para cada tipo de suelo.
11. Escasez de servicios, equipamientos y espacios libres. Se consiguen a través de la gestión particular en suelo urbano de nueva creación y suelo apto para urbanizar, todo ello clasificado y delimitado en estas normas subsidiarias, de acuerdo con las expectativas previstas y de acuerdo con lo que prevé el anexo de R.P. en cuanto a reservas de equipamientos.

Todo ello ha sido debidamente cuantificado y se adjuntará en el cuadro correspondiente.

6. Justificación de la adaptación de las Normas Subsidiarias al P.I.O de Gran Canaria.

Las Normas Subsidiarias de Fargas se adaptan al Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria en los siguientes aspectos:

1. Reconocimiento de la protección de espacios de la A.I.P. y la E.N.P. sujetándose dichas áreas al régimen de usos que el P.I.O. determina.
2. Incorporación de aspectos normativos de general aplicación en el suelo rústico.
3. Compatibilidad con las medidas de defensa del medio natural.

La propuesta obedece a las determinaciones vinculantes del PIO en los aspectos anteriormente mencionados.

Descripción de la propuesta de ordenación.

El modelo territorial que incorporan las presentes Normas no introduce ninguna modificación importante con respecto a la dinámica que espontáneamente ha venido desarrollándose en el término municipal.

Comisión de Planeamiento de Fargas - Medio Ambiente
de Fargas - 09 ABR. 2001
acorde a APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.
Las Palmas de GC 01 OCT 2001
Comisión de Planeamiento

Rafael Lázaro

7.1. El Suelo Urbano.

El suelo que se clasifica como urbano por la consolidación edificatoria que presenta, ocupa las lomas centrales de las medianías, en las confluencias del sistema viario local. Los escasos vacíos urbanos se dedican a la localización de las dotaciones propuestas, contribuyendo a cualificar la actual estructura meramente residencial.

La escasa capacidad de gestión del municipio se evidencia en la simplicidad de los sistemas de actuación que se proponen, adecuándose de manera real a la viabilidad de las propuestas, que no precisan de la iniciativa privada para la movilización de los recursos urbanísticos.

Así, todo el suelo urbano se ordena de modo directo a través de las diferentes áreas de ordenanzas homogéneas reflejadas en los planos de ordenación detallada de suelo urbano, obteniéndose las dotaciones por expropiación primordialmente. Tan sólo el Ámbito de la Montañeta remite, la ordenación detallada, a un Plan Especial de Protección y Reforma Interior (en adelante P.E.P.R.I.) cuya ficha se acompaña.

El ámbito delimitado por el P.E.P.R.I. está constituido por suelos con diferentes grados de consolidación y características tipológicas de la edificación. La montañeta constituye un ámbito que configura una unidad territorial que debe entenderse en su conjunto; sin embargo las edificaciones existentes responden a épocas diferentes situándose las más antiguas al sur donde se localizan edificaciones de importancia que pueden ser motivo de protección. El objetivo primordial de este plan especial es el de ordenar y dar continuidad a la trama urbana de la Montañeta en su conjunto, pero sin olvidar las edificaciones que por su valor deban ser protegidas. Esto justifica que sea un Plan Especial de Protección y Reforma Interior. Será el P.E.P.R.I., tras un estudio pormenorizado del ámbito en cuestión; quien determine el grado de consolidación urbana existente en la Montañeta aplicando en cada área los mecanismos de desarrollo y gestión permitidos en el momento de la elaboración del mismo, por la legislación en vigor. En tanto en cuanto este Planeamiento de desarrollo no se tramite se establece una ordenanza provisional, para esta zona, denominada Casco Antiguo (C.A.).

Se plantea una única unidad de actuación en suelo urbano, a la que se le asigna una ordenanza específica de ciudad jardín (C.J.). Se aporta la ficha correspondiente a su ordenación detallada ya que al tratarse de un suelo "no consolidado" aunque no deberá cumplir las reservas de suelo para dotaciones que establece la Ley (40 m² por cada 100 m²C), si que está sujeta a la cesión de las parcelas urbanizadas donde localizar el 10% del aprovechamiento.

También se define el trazado vinculante del nuevo viario para establecer su conexión y continuidad con las tramas urbanas circundantes. El sistema de actuación será la cooperación, para garantizar el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acuerdo la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente
Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**
El Secretario de la Comisión



Los distintos núcleos y barrios que constituyen el suelo urbano son:

Lomo de Quintanilla	9.789 m ²
Trapiche	17.689 m ²
Los Dolores	28.721 m ²
Cambalud	80.936 m ²
Casablanca	78.512 m ²
Buenlugar	97.168 m ²
Rosales-Padilla	221.850 m ²
El Palmarete	94.863 m ²
Lomo de la Cruz	98.763 m ²
Casco de Firgas	525.322 m ²
TOTAL SUELO URBANO	1.253.613 m²

Se estima un número máximo de viviendas aproximado de 2.500, dada la baja densidad de todas las ordenanzas de aplicación, sin que tenga sentido establecer comparación con el planeamiento anterior, y sin poder evaluar la capacidad real de crecimiento que resta por colmar en el Suelo Urbano propuesto, dada la baja dinámica de transformación que se supone.

Las dotaciones en suelo urbano son, además de las ya existentes que se detallan en el apartado nº4 de la Memoria de Información, las que se relacionan a continuación.

CASABLANCA	1	DEPORTIVO	9.732 m ²
	2	ZONA VERDE	2.047 m ²
	3	Esg. Soc. Com.	1.148 m ²
EL TRAPICHE	4	ZONA VERDE	1.378 m ²
CAMBALUD	5	ESCOLAR	4.757 m ²
	6	ZONA VERDE	4.650 m ²
BUENLUGAR	7	DEPORTIVO	6.076 m ²
	8	ZONA VERDE	4.174 m ²
LOS ANDENES	9	Esg. Soc. Com.	1.678 m ²
	10	ZONA VERDE	1.574 m ²
FIRGAS	11	ZONA VERDE	17.375 m ²
	12	ZONA VERDE	1.962 m ²
EL RISCO	13	ZONA VERDE	3.600 m ²
	14	ZONA VERDE	5.683 m ²
PADILLA	15	ZONA VERDE	1.792 m ²
	16	DEPORTIVO	2.157 m ²
EL PALMARETE	17	ZONA VERDE	2.386 m ²

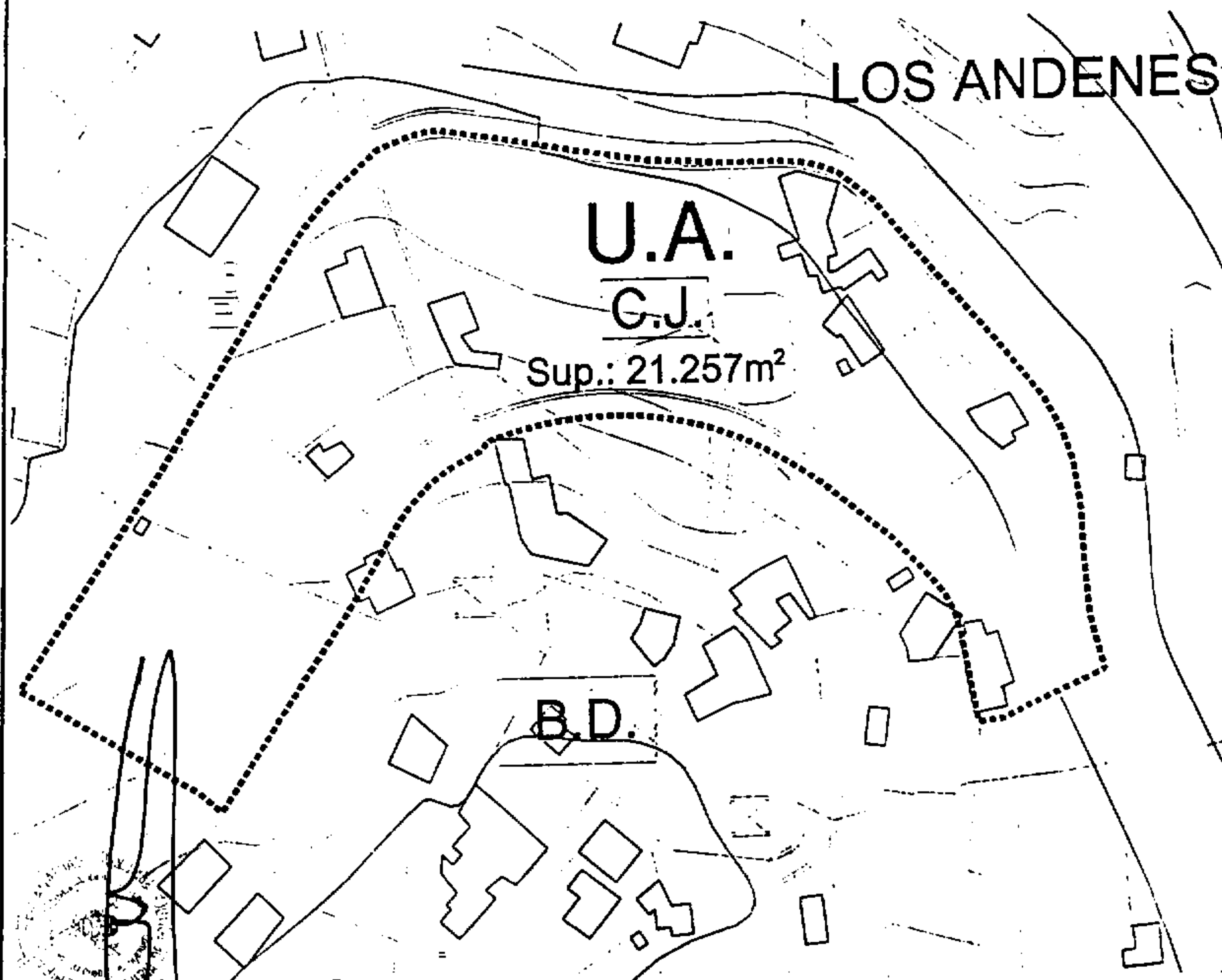
El nº de orden corresponde con el asignado en el plano nº 5 de Gestión-expropiaciones.

Destaca la previsión de unos terrenos destinados a la construcción de al menos 105 viviendas sociales, mediante ordenación directa con la ordenanza específica VS, en el barrio de Los Andenes.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**

Rafael Leraño

UNIDAD DE ACTUACIÓN "LOS ANDENES"

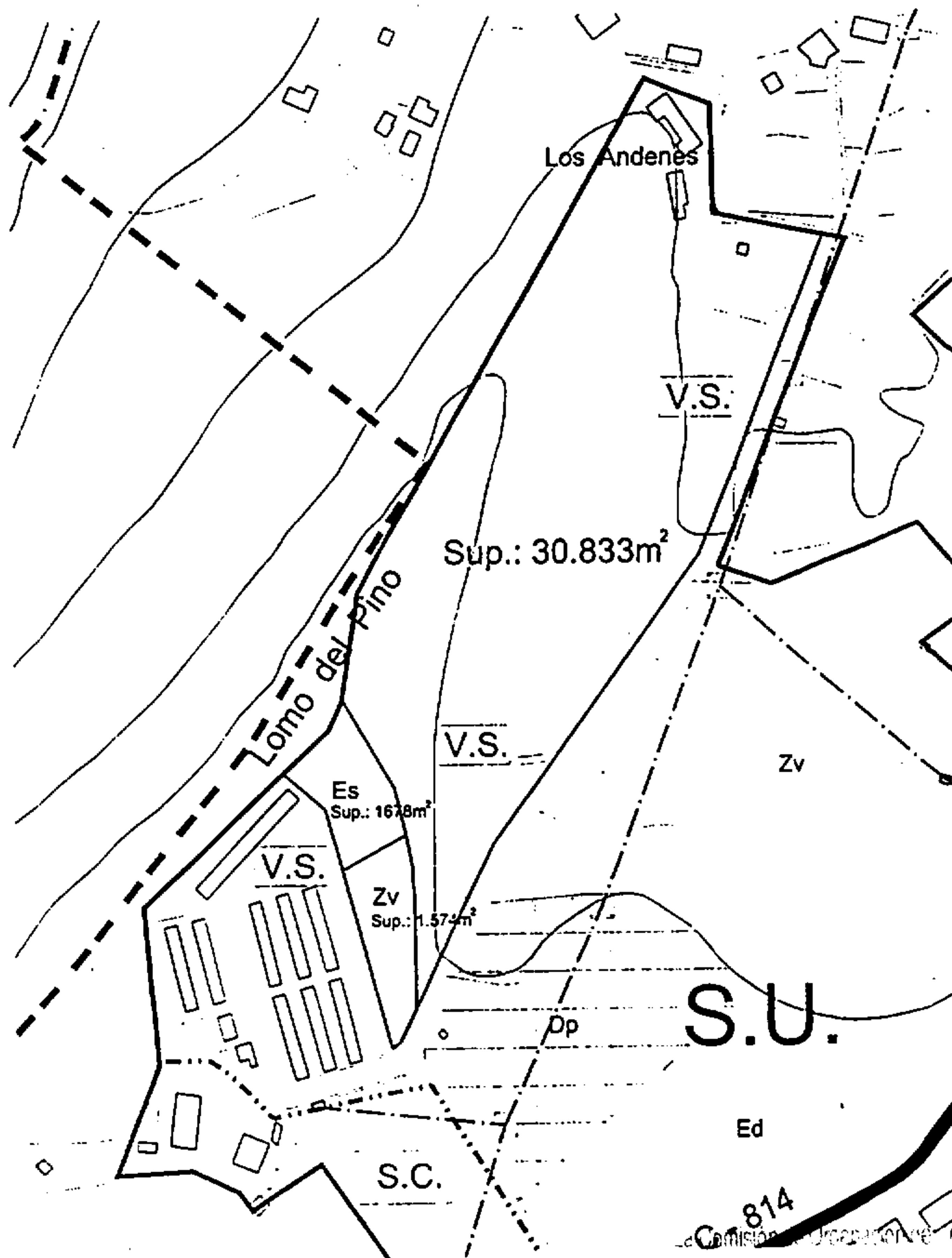


Comisión de Planeamiento de Fargas - Medio Ambiente
de Fargas - 09 ABR. 2001
acorde la RESOLUCIÓN DEFINITIVA de presente
expediente
Las Palmas de GC 01 OCT 2001
El Secretario de la Comisión

Sup. Total delimitada 21.257 m²
Clase de suelo urbano
Objetivos urbanización genérica del área delimitada;
construcción de un nº máx. de 30 viv.
Condiciones de aprovechamiento:
-Ordenanza de aplicación Unifamiliar aislada CJ
(500m² en parcela mínima)
-Edificación total permitida.....6000m²C
-Edificabilidad neta de parcela0,4 m²/ m²
Cesiones
-Obligatoria y gratuita de los vial propuesto.
-3 parcelas de 500 m² c/u donde localizar el 10% del aprovechamiento (600 m²C
Sistema de actuaciónpúblico por cooperación.

AMIENTOS
Rafael Lázaro

ESTUDIO DE DETALLE PARA PARCELA DE VIVIENDAS SOCIALES



Superficie de la parcela 30.833 m²
 nº máx. de viviendas 105 viv.
 Ordenanza de aplicación V.S.
 Edificabilidad máxima total..... 11.000 m² C

La Comisión de Organización del Territorio y Medio Ambiente
 de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
 expediente
 Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**
 El Secretario de la Comisión



Objeto del Estudio de Detalle:
 Establecer la disposición de los volúmenes y ajustar las alineaciones interiores y sus rasantes,
 así como los viarios privados interiores de acceso a los garajes de las viviendas, de conformidad
 con el artículo 38 de la LOTC 9/99.

Rafael Lázaro

P.E.P.R.I. LA MONTAÑETA.

- **ÁMBITO:** La Montañeta.
- **PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:** Plan Especial de Protección y Reforma Interior.
- **SUPERFICIE TOTAL:** 37.408 m².
- **USO CARACTERÍSTICO:** Residencial.
- **ANCHO MÍNIMO EXIGIBLE EN LOS NUEVOS TRAZADOS:**

Rodado = 8 m. entre alineaciones.

Rodonal = 4 m. entre alineaciones.

Peatonal = > 2 m. entre alineaciones.

En general se permite la "rectificación puntual" de las secciones de viario existentes, aún cuando sean inferiores a las propuestas en la apertura de nuevos viarios.

- **ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN TODO EL ÁMBITO:**

- BD y SC. En obras de nueva planta y rehabilitación de edificaciones preexistentes, con las pequeñas correcciones que el propio P.E.P.R.I. considere como consecuencia de un estudio más detallado.

- En los edificios protegidos por el catálogo de estas Normas Subsidiarias sólo se permitirán las intervenciones especificadas en la ficha correspondiente. El P.E.P.R.I. podrá completar dicho catálogo si tras un estudio detallado del ámbito detecta edificaciones que por su valor arquitectónico sean susceptibles de protección, elaborando las fichas correspondientes donde se refleje el grado de protección y el tipo de intervención que se determinan en los artículos 45 y 46 de la Ley 4/1.999 de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias.

- **ALTURA MÁXIMA:**
2 plantas (7,50).

- **OBJETIVOS DEL P.E.P.R.I.**

- Completar la trama urbana en aquellos suelos carentes de urbanización, con la intención de integrarlos dentro de la estructura global, dotándolo de las infraestructuras (viarias, abastecimientos, saneamiento y electricidad) y servicios necesarios para que el ámbito adquiera en su totalidad el carácter de suelo urbano consolidado.

- Ordenar las condiciones particulares de la edificación. Establecer unas ordenanzas que se ajusten a las variables tipológicas existentes en la edificación capaces de solucionar la problemática que esta circunstancias generan en el ámbito de intervención.

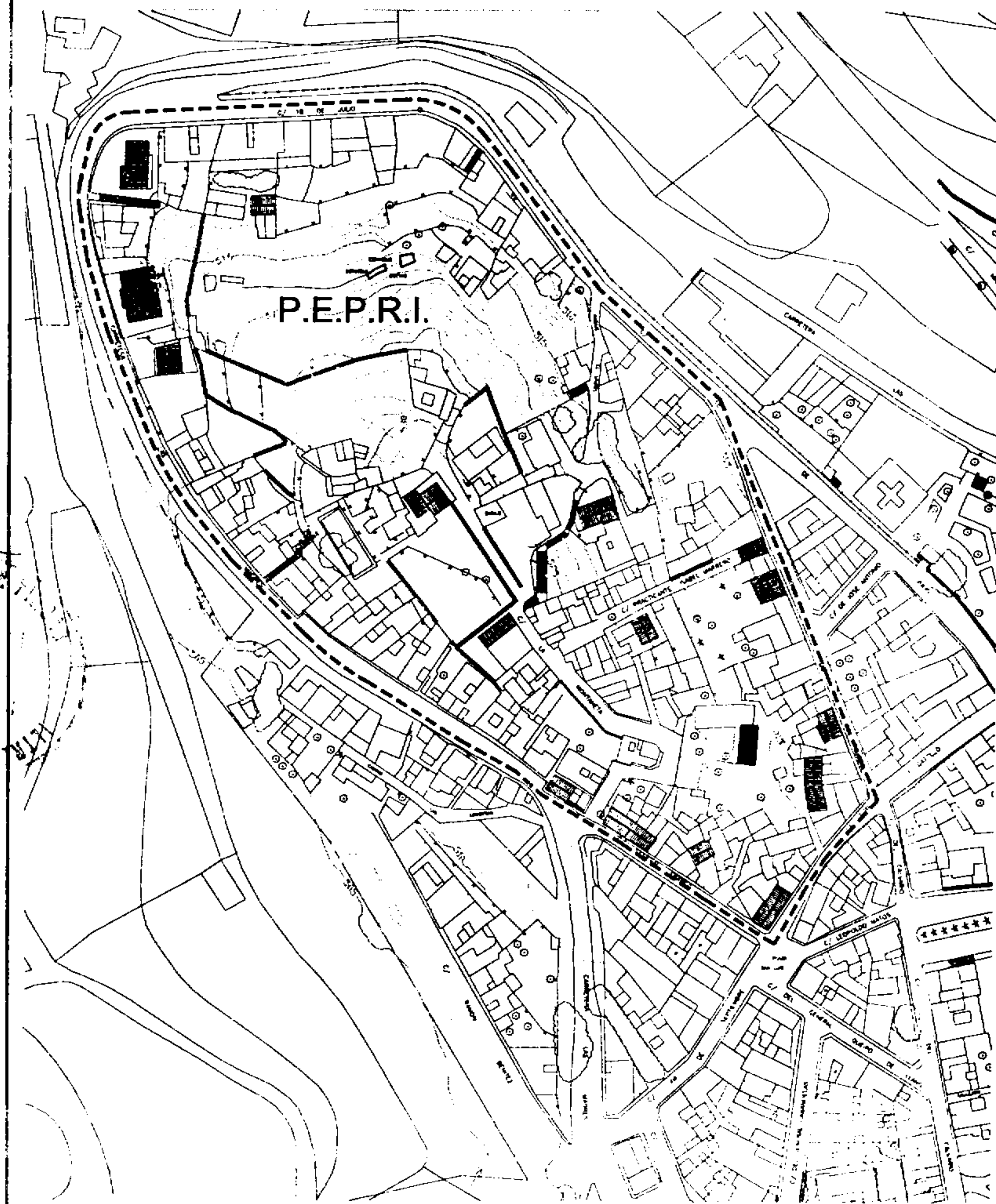
- Dotar el área de un sistema de espacios libres en proporción suficiente al ámbito que ordena de acuerdo con la legislación en vigor.

La Comisión de Ordenación de Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente
expediente
Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**
El Secretario de la Comisión



Garantizar el justo reparto de beneficios y cargas que genere la intervención mediante la actuación de unidades de Actuación (una o varias según se considere tras el estudio pormenorizado del ámbito por el P.E.P.R.I.), en aquellos suelos que por sus características físicas existentes y según la legislación en vigor sea posible este tipo de actuación. Para garantizar la ejecución de estas unidades el sistema elegido será el público, preferentemente el de cooperación.

- Localizar y proteger aquellos edificios que por su interés arquitectónico o/y patrimonial deban incluirse en el catálogo de Protección de las Normas Subsidiarias. Se entenderá como un catálogo que complementa el de las Normas Subsidiarias en el ámbito delimitado del P.E.P.R.I.



Rafael Lezano

7.2. Los Sistemas Generales

Dada la escasa envergadura del término municipal en cuanto a población, los sistemas generales se limitan a la previsión de la conexión del Casco de Fargas con el de Arucas, como prolongación de la Circunvalación interior Las Palmas-Arucas, descartándose definitivamente la propuesta de conexión por la Costa, por su elevado impacto e inadecuación paisajística.

7.3. El suelo apto para urbanizar.

El crecimiento de las áreas residenciales se establece mediante la incorporación, en las Normas, de un total de siete sectores de suelo apto para su urbanización, cuya relación con las tramas circundantes resulta importantísima para la configuración de una estructura urbana adecuada e integrada con el paisaje en que se ubican.

Son mayoritariamente de escasa entidad, y vienen a ocupar por extensión, terrenos preferentemente llanos con una clara vocación urbana. También se plantea la relación con los suelos urbanos existentes mediante la asignación de ordenanzas de edificación aislada, y cuya altura máxima no sobrepasa en ningún caso las dos plantas, consiguiendo indirectamente una transición adecuada hacia los suelos rústicos colindantes mediante el ajardinamiento privado que incorpora dichas tipologías.

La excepción se plantea en el sector de Cambalud Norte, donde por necesidades del paisaje urbano en el que se inserta, se aplica una ordenanza de suelos consolidados de edificación cerrada.

Los ámbitos sectorizados se reflejan en los planos de ordenación y las características concretas de los sectores se aportan en el cuadro resumen que se acompaña; todos los sectores cumplirán con la previsión de reservas de suelo para dotaciones y equipamientos legalmente establecidos.

La justificación de la conveniencia y la oportunidad que plantean la selección de estos terrenos, y su idoneidad frente al proceso urbanizador, se establece mediante el estudio medioambiental que se anexa en el Título VI de las Normas Urbanísticas, y que se orienta principalmente en la detección de los posibles valores ambientales que se ven perjudicados ante la incorporación como suelos urbanizables de estos terrenos.

En conjunto, el ámbito de suelos aptos para urbanizar suponen un crecimiento total de aproximadamente la cuarta parte del que ocupa actualmente el suelo urbano, con una aportación de 1.257 viviendas nueva planta.

Como sistema de actuación, se prevee que sea la iniciativa privada quién desarrolle estos suelos a través del sistema de compensación. No tienen adscrito ningún sistema general, motivo por el que no son imprescindibles para la conformación de la estructura general y orgánica de este territorio.

La homogeneidad en el planteamiento de los sectores, considerando los aspectos relativos a su situación, topografía, vistas, accesibilidad general, y parámetros de aprovechamiento es tal, que junto con la ausencia de sistemas generales a compensar, hace innecesario plantear coeficiente de homogeneización para equilibrar y ajustar las condiciones

11-9-2001
01 OCT 2001
SECRETARÍA DE LA COMISIÓN

urbanísticas, evitando los agravios y garantizando el justo reparto de beneficios y cargas.

7.3.1. Justificación de la delimitación del sector 7, Padilla por requerimiento de la COTMAC de fecha 9 de abril de 2001.

La delimitación del sector SAU 7 se ha realizado según los siguientes parámetros:

CRITERIOS TERRITORIALES:

Según esto el sector busca elementos territoriales para consolidar su perímetro, ajustándose a la bolsa de suelo urbano ya existente en su frente Norte y a la vía principal como elemento físico estructurador del territorio en su lado Oeste.

OTROS ASPECTOS:

Dada la ausencia de elementos territoriales claros a los que ajustarse por el Este y Sur de este sector, es por lo que se han tenido en consideración los siguientes aspectos:

1.- Existe con fecha 30 de marzo de 1987 un acuerdo plenario sobre Convenio Urbanístico con D. Jaime Romero Girón del Castillo, propietario de gran parte del suelo afectado por el SAU en cuestión.

Por ello se consideró la posibilidad de mantener dentro del SAU todo el área de dicho propietario con el fin de garantizar el desarrollo del sector dado que él pasaría a ser propietario mayoritario.

2.- Girada visita al sector en cuestión se aprecia la existencia de un muro de contención de tierras en el frente sur consecuencia de un salto de cota, lo que supone un elemento físico preexistente a considerar a la hora de ajustar el perímetro del SAU por su frente Sur.

3.- Del mismo modo y a efectos de no general espacios residuales de suelo rústico entre la vía y el SAU se optó por homogeneizar la bolsa de suelo por el sur llevándolo hasta la carretera.

Por todo lo anteriormente expuesto nos encontramos con un SAU que ha aumentado su extensión en base a los criterios ya mencionados con el fin de garantizar el desarrollo urbanístico del mismo, objetivo final de la clasificación de este suelo dadas las necesidades de crecimiento del área afectada.

7.4 Suelo Rústico.

La ordenación del Suelo Rústico comprende un 90% del total del suelo municipal, lo que nos habla de un modelo territorial básicamente natural y agrícola, y donde sólo un 2,13% se reserva para el desarrollo urbanizador. Las superficies de las diferentes categorías en Suelo Rústico se desglosan de la siguiente manera:

La Comisión de Ordenación de Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha 09 ABR. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001
El Secretario de la Comisión

Rafael Lezcano

- Suelo Rústico de Protección Especial.....465.463 m² (46 Ha)
(Reserva Integral de Azuaje C- 4)
- Suelo Rústico de Protección Natural.....5.964.440 m² (596 Ha)
(Parque Rural Doramas C-12)
- Suelo Rústico de Protección Cultural.77.482 m² (7,7 Ha)
- Suelo Rústico de Protección Paisajístico (AIP)..... 3.737.656 m² (373 Ha)

TOTAL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO	10.245.041 m ² (1.024 Ha)
-------------------------------	--------------------------------------

-
- Suelo Rústico Potencialmente Productivo AB 1.527.408 m² (152 Ha)
 - Suelo Rústico Potencialmente Productivo AM 2.378.600 m² (237 Ha)
 - Asentamientos Rurales 220.822 m² (22 Ha)

TOTAL SUELO RÚSTICO COMÚN	4.126.579 m ² (412 Ha)
---------------------------	-------------------------------------

TOTAL SUELO RÚSTICO	14.371.620 m ² (1437 Ha)
---------------------	---------------------------------------

La reciente entrada en vigor de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias (LOTC 9/99), ha introducido la imposibilidad legal para la edificación de viviendas en esta clase de suelo salvo en la categoría de Asentamiento Rural, limitando sustancialmente la propuesta original de estas Normas.

A pesar de ello, el principal inconveniente que ello plantea es la situación de fuera de ordenación en la que , a partir de la entrada en vigor de la Ley, se encuentran las numerosas edificaciones preexistentes, legales o no. Este aspecto, que presenta una casuística extensa y variada se resuelve normativamente en los apartados correspondientes.

También se establecen normativamente todos los distintos regímenes de aplicación en cada categoría de suelo rústico, a efectos de uso, actividades permitidas y características particulares de las edificaciones.

Los asentamientos rurales, de pequeña entidad, aglutinan la escasa capacidad de desarrollo residencial del suelo rústico, por lo que suponen un elemento casi anecdótico en el modelo territorial establecido. El mayor interés que suponen es el control del impacto medioambiental de dichas edificaciones, a fin de evitar la "dispersión" en el suelo rústico que tanto perjudica el paisaje insular.

La superficie total que abarcan los suelos de asentamiento rural asciende a un total de 220.822 m², lo que supone tan sólo el 1,39 % del total de la superficie municipal.

Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente
en las Palmas de G.C. el **1 OCT 2001**
El Secretario de la Comisión



Rafael Leraño

Asentamientos Rurales.

AR: Núcleo	Superficie	Nº Vivienda estimado	Parcela Mínima m²	Edificab. Máxima m²/m²	Dotaciones
El Lomito	3.402 m²	7. viv.	500	0,4	---
Lomo Pelado	57.181 m²	100 viv.	500	0,4	4389 m² *
Los Barranquillos	5.445 m²	14 viv.	500	0,4	---
Angostillo Alto	5.076 m²	12 viv.	500	0,4	---
Los Lomitos	18.210 m²	45 viv.	500	0,4	---
ARP:					
La Umbría	5.213 m²	10 viv.	250	0,4	---
AR 2:					
Los Dolores I	65.789,69 m²	90 viv.	Existent	200 m² C	---
Los Dolores II	29.083,468 m²	30 viv.	Existent	200 m² C	---
Lomo de Enmedio	31.422,46 m²	40 viv.	Existent	200 m² C	---
TOTAL (6)	220.822 m²	278 viv.			

* Lomo Pelado prevee una dotación social de 870 m², un Deportivo de 2475 m² y una zona verde de 1044 m²

7.5. Cuadro Resumen Global de Superficies

Categoría de Suelo	Superficie Total	% del Total Municipal
Suelo Urbano	125,3613 Ha	7,90%
Suelo Apto para Urbanizar	31,26 Ha	1,97%
Suelo Rústico:		
- Protección Especial	46,5463 Ha	2,93%
- Protección Natural	596,4440 Ha	37,60%
- Protección Paisajística	373,7656 Ha	23,56%
- Protección Cultural	7,7482 Ha	0,48 %
Port. Prod. Medianías	237,86 Ha	15 %
Pot Prod. A Baja	158,79 Ha	10 %
Asentamiento Rural	22,082 Ha	1,39 %
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL	1585,89 Ha	100 %

Como se observa, Firgas es un municipio con el 40% de su superficie en Espacio Natural Protegido. Las áreas consolidadas y por consolidar ó con previsiones de ser urbanizadas, y los núcleos en el medio rural, alcanzan un total del 10% de toda la superficie municipal.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acorda la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente.
Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**
El Secretario de la Comisión



7.6. Inventario de edificaciones a proteger

FIRGAS		
	SITUACIÓN CALLE	GRADO DE PROTECCIÓN
1	18 de Julio, N° 29 (La Farmacia)	Parcial - fachada
2	18 de Julio, N° 31	Parcial - fachada
3	18 de Julio, N° 33 (Caja Insular)	Parcial - fachada
4	León y Castillo, N° 1	Parcial - fachada
5	León y Castillo, N° 3	Parcial - fachada
6	León y Castillo, N° 6	Ambiental
7	León y Castillo, N° 7	Ambiental
8	León y Castillo, N° 11	Ambiental
9	León y Castillo, N° 13	Ambiental
10	León y Castillo, N° 2	Ambiental
11	León y Castillo, N° 4	Ambiental
12	León y Castillo, N° 6	Ambiental
13	León y Castillo, N° 8	Integral
14	Primo de Rivera, N° 2	Parcial - fachada
15	Primo de Rivera, N° 9	Parcial - fachada
16	Primo de Rivera, N° 13	Parcial - fachada
17	Primo de Rivera, N° 15	Ambiental
18	Primo de Rivera, N° 19	Integral
19	General Franco, N° 20	Ambiental
20	General Franco, N° 22	Ambiental
21	General Franco, N° 24	Ambiental
22	13 de Septiembre, N° 6	Integral
23	13 de Septiembre, N° 7	Parcial - fachada
24	13 de Septiembre, N° 9	Ambiental
25	13 de Septiembre, N° 13	Ambiental
26	Lepanto, N° 2	Ambiental
27	Plaza de San Luis, N° 2	Parcial - fachada
28	Plaza de San Luis, N° 3	Ambiental
29	Plaza de San Luis, N° 5	Ambiental
30	Camino Las Matas (Barrio de San Juan N° 2)	Ambiental
31	El Calvario, N° 1	Parcial - fachada
32	El Calvario, N° 2	Parcial - fachada
33	El Calvario, N° 3	Parcial - fachada
34	El Calvario, N° 4	Integral
35	El Calvario, N° 11	Ambiental
36	El Calvario, N° 12	Parcial - fachada
37	El Calvario, N° 13	Parcial - fachada
38	El Calvario, N° 14	Parcial - fachada
39	General Queipo de Llano N° 1	Parcial - fachada
40	General Queipo de Llano N° 2	Parcial - fachada
41	General Queipo de Llano N° 2	Ambiental
42	General Queipo de Llano N° 4	Ambiental
43	Plaza San Roque N°1	Integral
44	Plaza San Roque N°2	Integral
45	El Molino N°1	Integral
46	Manzana Pola Guerra N°4	Integral
47	José Santos N°5	Integral
48	José Santos N°7	Integral

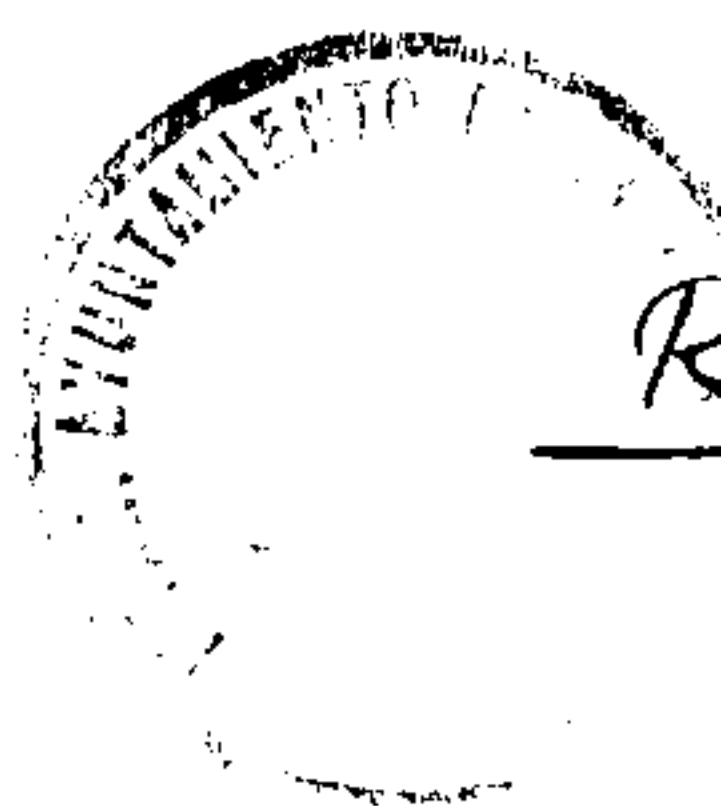
FIRGAS		
N.º		
49	José Santos N°13	Integral
50	José Santos N°14	Parcial - fachada
51	Las Huertecillas N°15	Integral
52	Sansofé, N° 8	Parcial - fachada
53	Sansofé, N° 10	Integral
54	Sansofé, N° 12	Integral
55	Atis Tirma N° 4	Integral
56	Plaza del Pilar, N° 2	Parcial - fachada
57	Plaza del Pilar, N° 5	Parcial - fachada
58	Los Barranquillos, N° 22 y 24	Integral
59	Padilla N° 12	Integral
60	Padilla N° 51	Integral
61	El Cortijo N°11	Integral
62	El Cortijo N°19	Integral
63	El Cortijo N° 64	Ambiental
64	Alcornoque de Armas N° 2	Ambiental
65	Finca de Los Dolores N°2	Integral
66	Camino de Los Dolores N°2	Ambiental
67	Casas de Matos N°3	Integral
68	Camino de Matos N°4 y N°5	Integral
69	Camino de San Antón N°21	Integral
70	Plaza de San Roque	Integral
71	Balneario de Azua	Ambiental

La Comisión de Ordenación de Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente

Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**

El Secretario de la Comisión





Rafael Lescano

ANEXO III

**(Cumplimiento del Contenido Medio Ambiental de los S.A.U.)
Evaluación de la Adecuación Ambiental**

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acorda la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente
las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**
El Secretario de la Comisión



[Signature]

Rafael Leraño

ANEXO III:

EVALUACIÓN DE LA ADECUACIÓN AMBIENTAL DE LOS SUELOS APTOS PARA URBANIZAR PROPUESTOS

Introducción

El presente informe de Evaluación de Impacto Ecológico tiene como objeto las propuestas de Suelos Aptos para Urbanizar (S.A.U.) recogidas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Firgas, documento en fase de aprobación provisional.

El vigente Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria establece en su Capítulo 3 una serie de directrices y normas para el Planeamiento Municipal. Así, respecto a los S.A.U., se recogen en el artículo 74 lo siguiente: *"Se justificará la elección de cada uno de los sectores de suelos urbanizables, analizando las características naturales y paisajísticas de los mismos y justificando la aptitud para su urbanización..."*. La consecución de tales recomendaciones pasa por la aplicación de la normativa vigente en cuanto a la tipología y contenido del estudio de impacto ambiental a desarrollar. Así, la aplicación de la categoría de evaluación adecuada se justifica por la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 11/1990, de 13 de julio, de Prevención del Impacto Ecológico, donde textualmente se expone: *"Mientras la legislación urbanística no determine el contenido de las medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje y de los elementos naturales que deben incorporarse a los Planes Generales Municipales de Ordenación y a las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, éstos se someterán a Evaluación Detallada de Impacto Ecológico"*.

Esta disposición transitoria pretende que, en ausencia de otras medidas, se asegure la consideración de los factores del medio natural en la planificación territorial. Esta necesidad se fundamenta en la incidencia ambiental que se deriva de la aplicación de las determinaciones del planeamiento general ya que este instrumento, a través de la clasificación y calificación del suelo, define las pautas para la utilización del suelo y la asignación de usos al territorio.

Por tanto, la **Evaluación Detallada de Impacto Ecológico** constituye la categoría de evaluación, de entre las recogidas por la Ley 11/1990, que mejor se ajusta a las disposiciones legales, a las características e incidencia territorial del planeamiento que nos ocupa.

Evaluación

A continuación se establece la evaluación del impacto previsible para cada uno de los sectores de Suelo Apto para Urbanizar recogidos por el presente documento de planeamiento. Tal evaluación se expone mediante una serie de fichas en las que quedan recogidas todas las características ambientales, nivel de impacto y medidas correctoras de cada una de las piezas de suelo consideradas.

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente
expediente
Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**
El Secretario de la Comisión

Rafael Lezano

CLASIFICACIÓN				DENOMINACIÓN		SUPERFICIE MUNICIPAL	
Suelo apto para Urbanizar				1 - Cambalud Norte		0,08%	
Plano donde se localiza en el documento						1, 2.1, 3.1	

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES		
Superficie total del S.A.U.	13.860	100
Superficie edificada existente	772	5,56
Superficie susceptible de transformación	13.088	94,43

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES			
ALTITUD		EXPOSICIÓN	PENDIENTE
Máxima	Mínima		
230 m.	220 m.	Norte	Suave - 0%-15%
CLIMA			
Estación nº: 77		Localización: Cambalud	
Precipitación Media Anual		Temperatura Media Anual	
181 mm		18,7 °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		Inexistentes	
SUELOS			
Tipo de suelo		Clase Agrológica	Calidad Ambiental
Litosol - Ochrept		D	Media-Baja
VEGETACIÓN			
Formación vegetal dominante: Cerrillar y formaciones nitrófilas			
% Cobertura vegetal	Dinámica	Especies dominantes	
Formación arbustiva: 7 Pastizal / herbazal: 93	Regresiva	<i>Mesembryanthemum crystallinum</i> (Barrilla) <i>Mesembryanthemum nodiflorum</i> (Barrilla) <i>Aizoon canariensis</i> (Pata perro, Patilla) <i>Ricinus communis</i> (Tártago) <i>Tamarix canariensis</i> (Tarajal) <i>Rumex lunaria</i> (Vinagrera) <i>Foeniculum vulgare</i> (Hinojo)	
Estado de conservación	Capacidad de regeneración	Especies protegidas	
Muy Bajo	Muy Baja	-	
FAUNA			
Interés faunístico: Muy Bajo			
USOS			
Históricos	Actuales	Cultivos	
Cultivo de plataneras	Abandono Agrícola Residencial	Tipo: Plataneras / otros frutales % de superficie en cultivo: 30	
Observaciones (infraestructuras y dotaciones): Tendido de alta tensión / acequias abandonadas			
IMPACTOS ACTUALES			
Residuos sólidos: Inexistentes			
Geomorfológicos: Inexistentes			
Otros: Abandono agrícola			
DIAGNÓSTICO AMBIENTAL			
Calidad Visual del Paisaje: Muy Baja			
Calidad para la Conservación: Muy Baja			
Capacidad de Uso Agrario: Moderada			

DESCRIPCIÓN	EVALUACIÓN DE IMPACTO
Esta pieza de suelo urbanizable se localiza al Noroeste del núcleo de Cambalud, siendo accesible por la carretera comarcal C-814 (Aruacas-Telde), que une el núcleo con la cabecera municipal, y por la carretera insular C.I. 4-5 (Cambalud-Bañaderos), que lo hace con la zona costera del vecino municipio de Arucas. Se inserta en el núcleo de Cambalud, colindando en todo su perímetro con Suelo Urbano o Zona Verde, según lo previsto por este mismo documento de planeamiento. Se trata de una bolsa de suelo cuya urbanización permitirá la consolidación y regularización del tejido urbano del barrio, existiendo ya algunas edificaciones residenciales en su interior. Territorialmente, se trata de un conjunto de banales aterrazados de escasa pendiente cubiertos por vegetación propia de las áreas agrícolas abandonadas y de nulo interés. No existen causas ambientales o ecológicas que puedan desaconsejar la clasificación de suelo propuesta.	Signo: Negativo
	Magnitud: Notable
	Relación Causa-Efecto: Directa
	Complejidad: Simple
	Plazo: Medio - largo
	Duración: Permanente
	Reversibilidad: Irreversible
	Recuperabilidad: Irrecuperable
	Periodicidad: -
	Continuidad: Continuo
	Valoración Global: COMPATIBLE

MEDIDAS CORRECTIVAS

En consonancia con las condiciones naturales y ambientales de escaso interés que existe en el ámbito de estudio, no se precisan medidas correctoras, pues los efectos negativos que pudieran derivarse de la actuación urbanística son de escasa incidencia. En todo caso, se remite a las medidas correctoras generales recomendadas para la totalidad de los Suelos Aptos para Urbanizar que figuran en este mismo documento.



Rafael Lleras

La Comisión de Ordenación de Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
 Las Palmas de GC **01 OCT 2001**
 El Secretario de la Comisión



ENIG
Rafael Leraño

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES		
CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE MUNICIPAL
Suelo Apto para Urbanizar	2 - Cambalud	0,12%
Plano donde se localiza en el documento		1; 2.1 y 2.2; 3.1 y 3.2

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES		
Superficie total del S.A.U.	21.443	100
Superficie edificada existente	437	2,03
Superficie susceptible de transformación	21.006	97,96

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES			
ALTITUD		EXPOSICIÓN	PENDIENTE
Máxima	Mínima		
245 m.	230 m.	Norte	Suave – 0%-15%
CLIMA			
Estación nº: 77		Localización: Cambalud	
Precipitación Media Anual		Temperatura Media Anual	
181 mm		18,7 °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		Inexistentes	
SUELOS			
Tipo de suelo		Clase Agrológica	Calidad Ambiental
Xerert		C	Alta
VEGETACIÓN			
Formación vegetal dominante: Área agrícola			
% Cobertura vegetal	Dinámica	Especies dominantes	
-	-	-	
Estado de conservación	Capacidad de regeneración		Especies protegidas
-	-		-
FAUNA			
Interés faunístico: Muy Bajo			
USOS			
Históricos	Actuales	Cultivos	
Cultivo de plataneras	Cultivo de plataneras	Tipo: Plataneras / Otros frutales	
		% de superficie en cultivo: 90	
Observaciones (infraestructuras y dotaciones): Canalizaciones para riego (acequias)			
IMPACTOS ACTUALES			
Residuos sólidos: No se detectan			
Geomorfológicos: No se detectan			
Otros: No se detectan			

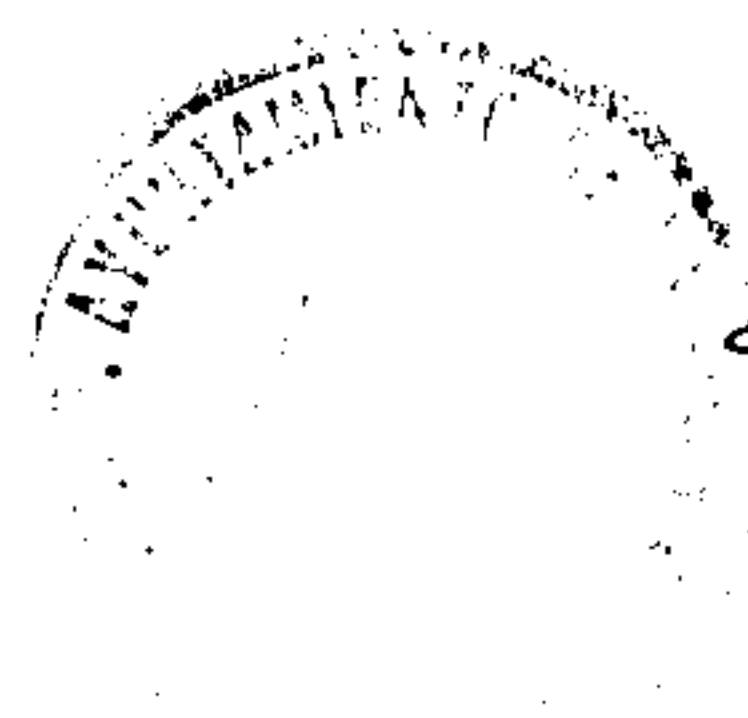
DIAGNÓSTICO AMBIENTAL	
Calidad Visual del Paisaje: Alta	
Calidad para la Conservación: Alta	
Capacidad de Uso Agrario: Alta	

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 09 ABR. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente

Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001

El Secretario de la Comisión

DESCRIPCIÓN	EVALUACIÓN DE IMPACTO
El S.A.U. propuesto se localiza inmediatamente al Sur del núcleo de Cambalud, estando únicamente comunicado por una estrecha vía, la calle Buenavista, que conecta con la carretera comarcal C-814 (Aruca-Telde) y lo delimita por su flanco occidental. Asimismo, lo bordean otros accesos secundarios que forman parte del tejido urbano del núcleo mencionado. La pieza queda delimitada, según la propuesta de planeamiento que se presenta, principalmente por el Suelo Urbano de Cambalud - Buenavista, limitando por el Sureste con un Suelo Rústico de Protección Paisajística. Se trata de una finca agrícola en explotación, estando en su mayor parte ocupada por plataneras, cerrada al exterior por un muro de piedra coronado por un vallado. Dentro de la unidad se localiza una edificación residencial de tipología tradicional que conviene preservar. La ejecución de la urbanización propuesta supondrá la unión entre el núcleo principal de Cambalud y el periférico de Buenavista, posibilitando una regularización de la trama urbana del conjunto. Territorialmente, se trata de una zona de escasa pendiente, al borde de la vertiente del barranco de Los Palmitos, cuyo mayor valor ambiental deriva de su explotación agrícola, lo que asegura la actual conservación de un recurso limitado como es el suelo, y de un cierto valor paisajístico. En este sentido, la urbanización del sector abundará en la regresión agrícola que se constata en todo el entorno inmediato.	Signo: Negativo
	Magnitud: Notable
	Relación Causa-Efecto: Directa
	Complejidad: Simple
	Plazo: Medio - largo
	Duración: Permanente
	Reversibilidad: Irreversible
	Recuperabilidad: Irrecuperable
	Periodicidad: -
	Continuidad: Continuo
	Valoración Global: MODERADO



Rafael Lezcano

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente

Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**
El Secretario de la Comisión

[Signature]



VI MEDIDAS CORRECTIVAS

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

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

 *Rafael Lleras*

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente

Las Palmas de GC **01 OCT 2001**

El Secretario de la Comisión



Rafael Lirio

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES		
CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE MUNICIPAL
Suelo Apto para Urbanizar	3 - Mesetas de Casablanca	0,26%
Plano donde se localiza en el documento		1; 2.2; 3.2

DESCRIPCIÓN DE SUPERFICIES		
Superficie total del S.A.U.	43.813	100
Superficie edificada existente	365	0,83
Superficie susceptible de transformación	43.448	99,16

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES			
ALTITUD		EXPOSICIÓN	PENDIENTE
Máxima	mínima		
320	280	Norte	Suave - 0%-15%

CLIMA	
Estación nº: 77	Localización: Cambalud
Precipitación Media Anual	Temperatura Media Anual
181 mm	18,7°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	Inexistentes

SUELOS		
Tipo de suelo	Clase Agrológica	Calidad Ambiental
Xerert	C	Alta

VEGETACIÓN		
Formación vegetal dominante: Cerrillar y formaciones xeronitrófilas		

% Cobertura vegetal	Dinámica	Especies dominantes
Formación arbórea: 3 Formación arbustiva: 97	Regresiva	Foeniculum vulgare (Hinojo) Opuntia dillenii (Tunera india) Opuntia ficus-indica (Tunera) Phoenix canariensis (Palmera canaria) Ricino communis (Tártago) Rumex lunaria (Vinagrera) Senecio kleinia (Verode) Mesembryanthemum sp. (Barrilla) Aizoon canariensis (Pata perro, Patilla)

Estado de conservación	Capacidad de regeneración	Especies protegidas
Muy Bajo	Baja	Phoenix canariensis

FAUNA	
Interés faunístico: Bajo	

USOS		
Históricos	Actuales	Cultivos
Agricultura medianías	Agrícola abandonado Residencial Agrícola	Tipo: Frutales % de superficie en cultivo: <5

Observaciones (infraestructuras y dotaciones): Acequias y tuberías / Tendido de alta tensión

IMPACTOS ACTUALES

Residuos sólidos: Chatarras / Basuras dispersas

Geomorfológicos: No se detectan

Otros: No se detectan

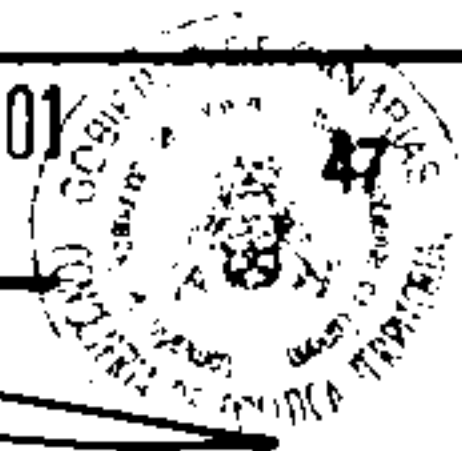
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 09 ABR. 2001, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente

Gesplán, S.A.

MEMORIA

Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001

El Secretario de la Comisión

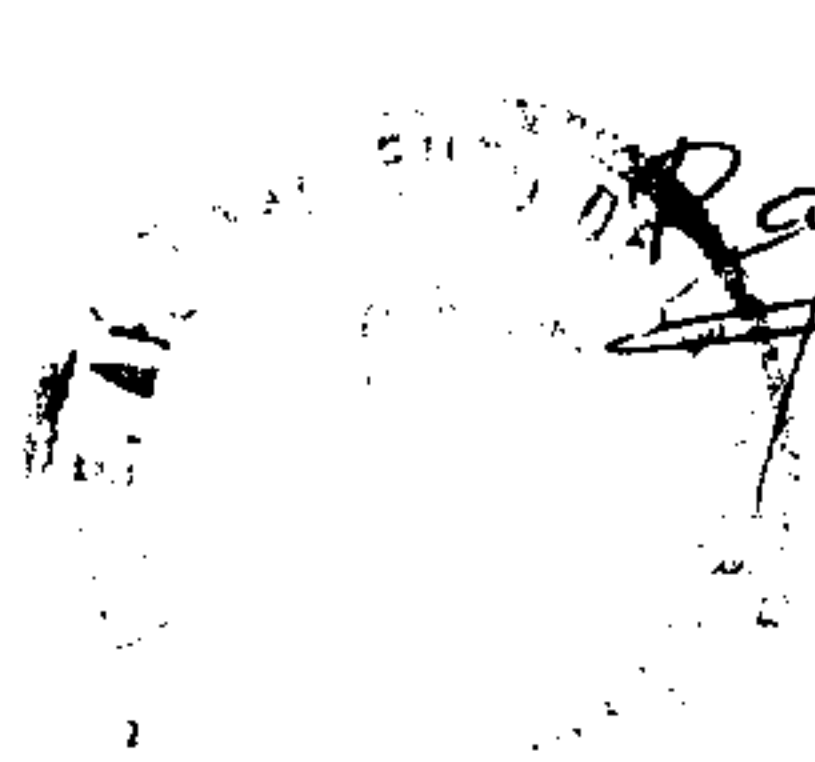


DIAGNOSIS AMBIENTAL

Calidad Visual del Paisaje: Baja

Calidad para la Conservación: Baja

Capacidad de Uso Agrario: Alta

 *Rafael Leraño*

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha

09 ABR. 2001

acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente

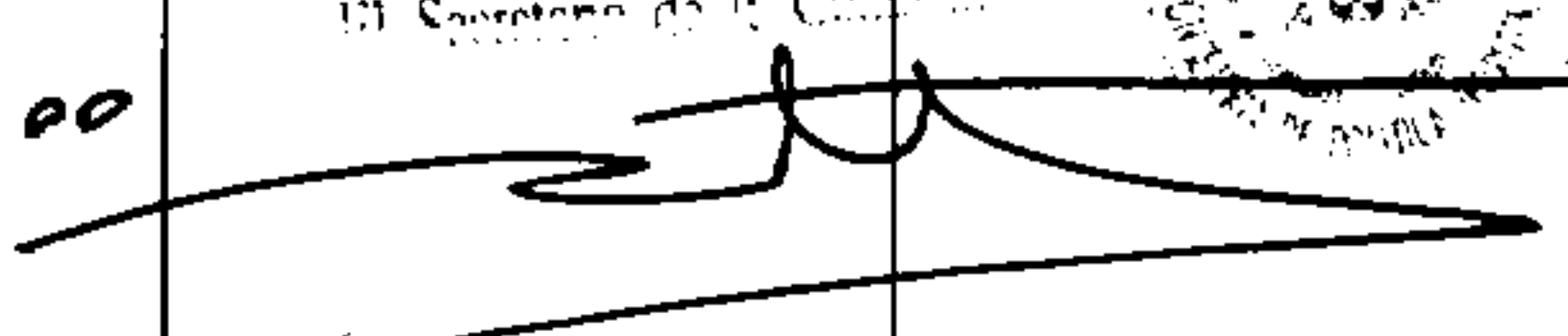
Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**

El Secretario de la Comisión



[Signature]

Rafael Lezcano

DESCRIPCION	EVALUACION DE IMPACTO	
Esta pieza de Suelo Urbanizable se localiza a medio camino entre los núcleos de Casablanca, al Norte, y Buenlugar, al Sur. El acceso se establece principalmente por el camino vecinal (C.I. 5-3) que une ambos pagos, y que conecta con la carretera comarcal C-814. Secundariamente, a la pieza se puede acceder, desde Casablanca, por la calle Agustín Millares Carló, y desde Buenlugar, por la calle Guanche. Se trata de la segunda bolsa en extensión de suelo urbanizable previsto, pudiendo estar en cierta medida sobredimensionada en relación a las necesidades de crecimiento real de los núcleos urbanos inmediatos. Presenta unos límites bien definidos: Al Norte queda delimitada por la calle Agustín Millares Carló y las edificaciones más meridionales de Casablanca; al Oeste, por el camino vecinal 5-3; al Sur, por una infraestructura hidráulica (acequia); y al Este, por una zona de invernaderos, localizada al borde del Barranco de Rosales. Además, desde el punto de vista del planeamiento urbanístico, el sector queda enmarcado parcialmente por los Suelos Urbanos de Casablanca y Buenlugar, por dos sectores de Suelo Rústico Potencialmente Productivo de Agricultura de Zona Baja, y por uno de Suelo Rústico Potencialmente Productivo de Agricultura de Medianías. Territorialmente, se trata de una amplia alomada en rampa que declina topográficamente hacia el Barranco de Rosales. Las formaciones vegetales son las propias de un matorral de sustitución degradado y de los ambientes caracterizados por el abandono agrícola y la cercanía a núcleos urbanizados en este ambiente de medianías del Norte insular. Además, se localizan en el sector una serie de plantaciones (palmeras y frutales), en estado de degradación.	Signo:	Negativo
	Magnitud:	Notable
	Relación Causa-Efecto:	Directa
	Complejidad:	Simple
	Plazo:	Medio - largo
	Duración:	Permanente
	Reversibilidad:	Irreversible
	Recuperabilidad:	Irrecuperable
	Periodicidad:	-
	Continuidad:	Continuo
	La Comisión de Ordenación del Territorio de Canarias, en sesión de fecha 09 ABR. 2001, acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001 El Secretario de la Comisión 	
	Valoración Global:	MODERADO

La Comisión de Ordenamiento Urbanístico y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el día 09 ABR. 2001 acordó la APROBACION DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001

El Secretario de la Comisión

MEDIDAS CORRECTIVAS

No se han detectado elementos naturales singulares que pudieran aconsejar la desestimación del SAU.

Los usos del suelo se corresponden con terrenos de labor actualmente abandonados en su mayor parte, por lo que la pérdida que pudiera generarse en relación a este concepto es prácticamente nula.

La vegetación (exceptuando las palmeras existentes, que deben ser preservadas) no cuenta con interés especial que justifique su salvaguarda. La incorporación de especies exóticas en las zonas verdes puede contribuir al aumento de la densidad vegetal, aunque debe cuidarse el tipo arbolado empleado en el ajardinado de este espacio, con el fin de evitar efectos no deseados.

La ejecución del SAU supone romper con la linealidad dominante en la trama urbanística de los asentamientos inmediatos. Por ello, se debe intentar adecuar el desarrollo edificatorio a las condiciones generales del entorno, debiéndose propiciar una baja densidad edificatoria y la conveniente dotación de áreas verdes. De igual manera, las características arquitectónicas deberían, en lo posible, mimetizar a las del entorno.

Rafael Lleras

La Comisión de Ordenación de Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente

Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**
El Secretario de la Comisión

[Firma]



Rafael Lezcano

N.N.S.S. de Planeamiento del Municipio de Firgas

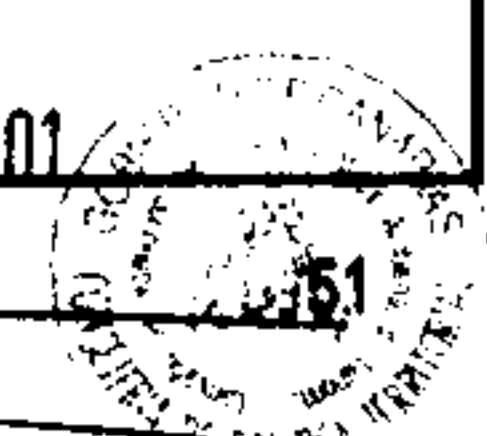
LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES			
CLASIFICACIÓN		DENOMINACIÓN	SUPERFICIE MUNICIPAL
Suelo Apto para Urbanizar		4 - La Cruz	0,57%
Plano donde se localiza en el documento			1; 2.2 y 2.3; 3.2 y 3.3
DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES			
Superficie total del S.A.U.		91.581	100
Superficie edificada existente		2.419	2,52
Superficie susceptible de transformación		89.162	97,47
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	
Formación arbórea: 10 Formación arbustiva: 35 Pastizal / Herbazal: 55	Estable	<i>Rubus ssp.</i> (Zarzas) <i>Chamaecytisus proliferus</i> (Escobón) <i>Pteridium aquilinum</i> (Helechos) <i>Micromeria ssp.</i> (Tomillo) <i>Dittrichia viscosa</i> (Altabaca) <i>Rumex lunaria</i> (Vinagrera) <i>Opuntia ficus-indica</i> (Tunera) <i>Eucalyptus globulus</i> (Eucalipto)	
Estado de conservación	Capacidad de regeneración	Especies protegidas	
Bajo	Medio	-	
FAUNA			
Interés faunístico: Medio			
USOS			
Históricos	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:			

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 09 ABR. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. 1 OCT 2001

Gesplán, S.A.

MEMORIA

El Secretario de la Comisión



DIAGNOSIS AMBIENTAL**Calidad Visual del Paisaje:** Moderada**Calidad para la Conservación:** Moderada**Capacidad de Uso Agrario:** Moderada

DESCRIPCION	EVALUACION DE IMPACTO
Este S.A.U. se localiza al Noreste del núcleo urbano de La Cruz – La Pedrera, en el sector conocido como Lomo del Marqués. El acceso queda garantizado por la vía secundaria que comunica los núcleos firguenses de La Cruz y El Palmarete con el aruquense de La Goleta. Según la clasificación de suelo propuesta, la pieza se ubica a modo de cuña entre el Suelo Urbano de La Cruz, por el Sureste, un Suelo Rústico Potencialmente Productivo Agrícola, por el Norte y Este, y un Suelo Rústico de Protección Paisajística, por el Oeste. Se trata de una bolsa de suelo, que por sí sola supone el 45% del urbanizable propuesto, caracterizada por el abandono agrícola, el uso recreativo asociado al eucaliptal y a la cancha deportiva y plaza existentes. Territorialmente, se trata de una unidad con moderada a fuerte pendiente que se distribuye, topográficamente, entre una amplia alomada y la ladera de un cauce encajado de barranco. La mayor densidad de vegetación se concentra en la vertiente del barranco, destacando también la arboleda localizada en el sector central de la unidad. Además, el sector cuenta con una alta cuenca visual que lo hace muy visible desde su entorno cercano.	Signo: Negativo
	Magnitud: Notable
	Relación Causa-Efecto: Directa
	Complejidad: Simple
	Plazo: Medio - largo
	Duración: Permanente
	Reversibilidad: Irreversible
	Recuperabilidad: Irrecuperable
	Periodicidad: Periódico
	Continuidad: Continuo
	Valoración Global: SEVERO (se puede considerar MODERADO de aplicarse las medidas correctoras propuestas)



Rafael Lezcano

La Comisión de Ordenación del Territorio y Acción Urbana de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente
 Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**
 El Secretario de la Comisión

[Signature]



MEDIDAS CORRECTIVAS

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 recomendaciones:

- * 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 recomienda destinar a zona verde todo el sector perteneciente al barranco. Además se aconseja retranquear las edificaciones respecto a la ruptura de pendiente, debiéndose estudiar el tránsito desde el edificio a la zona verde mediante la implantación de un corredor verde o paseo peatonal arbolado.

- * Se recomienda realizar 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.

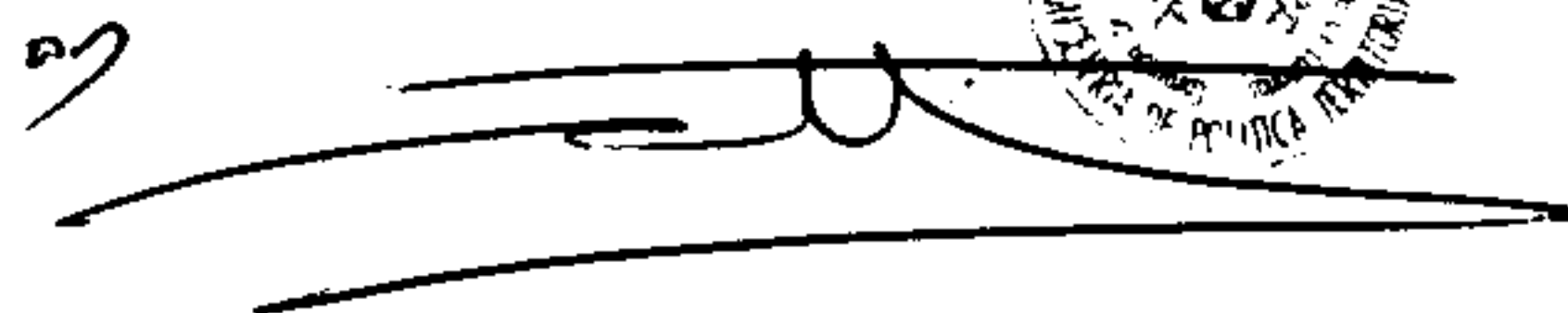
- * En cuanto a las condiciones de la urbanización y edificación, el parcelario deberá propiciar una baja densidad edificatoria, asegurándose la conveniente dotación de áreas verdes. No se considera conveniente que las edificaciones superen las dos plantas de altura (lo dominante en el entorno urbano), debiéndose también evitar el contraste cromático de las mismas respecto a su entorno.



La Comisión de Ordenación de Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente

Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**

El Secretario de la Comisión



Rafael Lezcano

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES		
CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE MUNICIPAL
Suelo Apto para Urbanizar	5 - Los Dolores	0,38%
Plano donde se localiza en el documento		1 / 2-1

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES		
Superficie total del S.A.U.	59.956	100
Superficie edificada existente	1.532	2,52
Superficie susceptible de transformación	58.424	97,48

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES			
ALTITUD		EXPOSICIÓN	PENDIENTE
Máxima	Mínima		
185 m.	170 m.	Norte	Suave – 0%-15%
CLIMA			
Estación nº: 77		Localización: Cambalud	
Precipitación Media Anual		Temperatura Media Anual	
181 mm		18,7°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		Inexistentes	
SUELOS			
Tipo de suelo		Clase Agrológica	Calidad Ambiental
Paleorthid		C	Media
VEGETACIÓN			
Formación vegetal dominante: Cerrillar y formaciones nitrófilas			
% Cobertura vegetal	Dinámica	Especies dominantes	
Formación arbórea: 15 Formación arbustiva: 25 Pastizal/Herbazal: 60	Regresiva	<i>Rubus ssp.</i> (Zarzas) <i>Senecio kleinia</i> (Verode) <i>Nicotiana glauca</i> (Tabaco moro) <i>Ricino comunis</i> (Tártago) <i>Mesembryanthemum crystallinum</i> (Barrilla) <i>Mesembryanthemum nodiflorum</i> (Barrilla) <i>Aizoon canariensis</i> (Pata perro, Patilla) <i>Phoenix canariensis</i> (Palmera canaria)	
Estado de conservación	Capacidad de regeneración		Especies protegidas
Bajo	Medio		<i>Phoenix canariensis</i>
FAUNA			
Interés faunístico: Moderado (Presencia de <i>B. oedecnemus</i>)			
USOS			
Históricos	Actuales	Cultivos	
Cultivo de plataneras	Abandono Agrícola (frutales) Residencial	Tipo: Frutales	
		% de superficie en cultivo: 14	
Observaciones (infraestructuras y dotaciones): Tendido eléctrico y telefónico/Obras hidráulicas			
IMPACTOS ACTUALES			
Residuos sólidos: Escombros			
Geomorfológicos: Inexistentes			
Otros: Abandono agrícola			

La Comisión de Planeamiento del Municipio de Firgas, en su sesión de 09 de ABRIL de 2001, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.

Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001

09 ABR. 2001



Rafael Lirio

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

Calidad Visual del Paisaje: Moderada

Calidad para la Conservación: Moderada

Capacidad de Uso Agrario: Alta

DESCRIPCIÓN

Esta pieza de suelo urbanizable se localiza culminando el interfluvio basáltico de Lomo Grande, al Norte del caserío conocido como Los Dolores. El acceso se realiza por un camino vecinal, conocido como "camino de Los Dolores" (Firg. 8-3-9), que conecta la carretera comarcal C-814 con la C-810 (con un importante tramo de tierra), y que une el mencionado caserío con el cercano núcleo de Cambalud.

Según el planeamiento propuesto desde la Normas, la pieza, que presenta un contorno relativamente irregular, colinda en gran parte de su perímetro con Suelo Rústico Potencialmente Productivo; aunque por el Sur, lo hace con un equipamiento escolar y por el Oeste con un Suelo Rústico de Protección Paisajística.

Los usos actuales del sector pasan por una amplia superficie agrícola, hoy abandonada, pero que presenta un elevado valor agrológico. No obstante, en las parcelas cercanas a las edificaciones residenciales se registran importantes explotaciones de frutales, entre los que destacan cítricos, nispereros y aguacateros.

Territorialmente, nos encontramos ante un espacio de escasa pendiente, que corresponde con la explanada cenital de un amplio interfluvio alomado. Se trata de antiguas parcelas dedicadas al cultivo de la platanera, que se encuentran en su mayor parte cerradas por cortavientos debidos a ese uso histórico. Desde el punto de vista de los valores naturales, destaca la presencia de algunos ejemplares dispersos de palmera canaria, siendo también el sector zona de campeo de una interesante avifauna (destacando la presencia del alcaraván). No cabe olvidar en este punto el potencial agrológico de la zona, así como su amplia cuenca visual, que la hace visible desde numerosos puntos del Norte insular.

EVALUACIÓN DE IMPACTO

Signo:	Negativo
Magnitud:	Notable
Relación Causa-efecto:	Directa
Complejidad:	Simple
Plazo:	Medio - largo
Duración:	Permanente
Reversibilidad:	Irreversible
Recuperabilidad:	Irrecuperable
Periodicidad:	Periódico
Continuidad:	Continuo
Valoración Global:	SEVERO

Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión celebrada el **09 ABR. 2001**
acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente
Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**

El Secretario de la Comisión

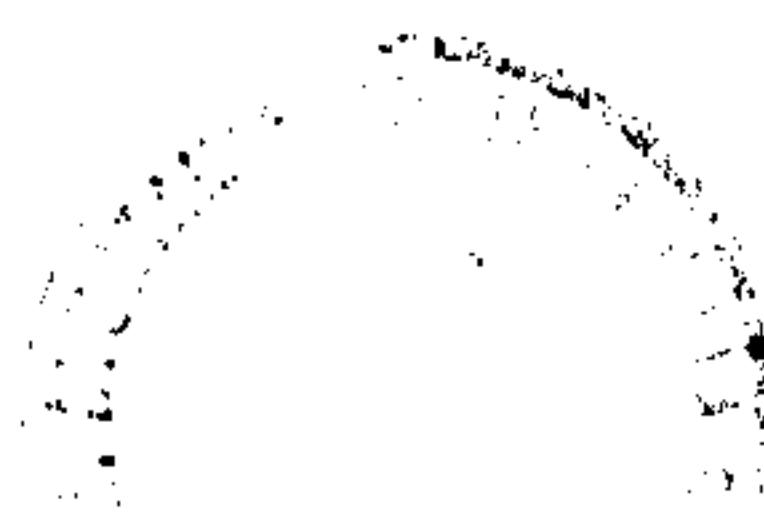


MEDIDAS CORRECTIVAS

Esta pieza de suelo urbanizable es la única propuesta en las Normas que no colinda parcialmente con un Suelo Urbano, por lo que su desarrollo podría determinar la consolidación edificatoria de un área, relativamente amplia, en la que actualmente sólo se constata la existencia de un disperso residencial, de carácter lineal y abierto. De hecho, el desarrollo de este SAU determinaría la urbanización y edificación de un suelo vocacionalmente agrícola, limítrofe a un espacio de alto valor paisajístico (Barranco de Los Dolores), y que cuenta con especies de vegetación protegidas (*Phoenix canariensis*). Por tanto, la primera medida correctora a introducir sería la "congelación" del desarrollo de este SAU hasta que los restantes previstos en el municipio estén ejecutados.

En cualquier caso, y presuponiendo un desarrollo del SAU, se plantean las siguientes medidas para corregir sus efectos ambientales:

- Dadas las características del SAU, como zona de nueva implantación edificatoria ajena a cualquier suelo urbano colindante, la mejor medida correctora sería someter el **proyecto de ejecución** al procedimiento de evaluación de impacto.
- Dado el considerable problema de visibilidad que plantea el sector de la actuación, así como la posibilidad de compactación de la trama urbanística en un ámbito escasamente edificado, se aconseja un urbanizado de baja densidad que reproduzca tipologías unifamiliares con jardín. En cualquier caso, debería adoptarse un tratamiento paisajístico (colores de fachadas, pantallas vegetales...) que minimice la incidencia visual de la actuación.
- Se considera muy importante el tratamiento de borde, esto es, las actuaciones a desarrollar en el área perimetral de la actuación y que facilite su tránsito hacia el suelo rústico colindante y, en especial, hacia el calificado como de "Protección Paisajística".
- Preservación de los ejemplares de palmera canaria existentes en el sector.
- Aplicación de las medidas correctoras generales recomendadas para la totalidad de los SAU que figuran en este mismo documento.

 *Rafael Lezcano*

La Comisión de Urbanismo, Medio Ambiente
de Canarias, en su sesión de fecha **09 ABR. 2001**
acordó la **APROBACIÓN DEFINITIVA** del presente
expediente

Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**
El Secretario de la Comisión

Rafael Lázaro

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES		
CLASIFICACIÓN	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE MUNICIPAL
Suelo Apto para Urbanizar	6 - Cambalud Sur	0,19%
Plano donde se localiza en el documento		1 / 2-1 / 2-2

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES		
Superficie total del S.A.U.	31.015	100
Superficie edificada existente	168	0,5
Superficie susceptible de transformación	30.847	99,4

CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES			
ALTITUD		EXPOSICIÓN	PENDIENTE
Máxima	Mínima		
230 m.	220 m.	Norte	Moderada - 15%-30%

CLIMA	
Estación nº: 77	Localización: Cambalud
Precipitación Media Anual	Temperatura Media Anual
181 mm	18,7 °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	Inexistentes

SUELOS		
Tipo de suelo	Clase Agrológica	Calidad Ambiental
Xerert	C	Alta

VEGETACIÓN		
Formación vegetal dominante: Área agrícola		
% Cobertura vegetal	Dinámica	Especies dominantes
-	-	-
Estado de conservación	Capacidad de regeneración	Especies protegidas
-	-	-

FAUNA	
Interés faunístico: Muy Bajo	

USOS		
Históricos	Actuales	Cultivos
Cultivo de plataneras	Cultivo de plataneras	Tipo: Plataneras / Otros frutales
		% de superficie en cultivo: 95

Observaciones (infraestructuras y dotaciones): Pistas		
IMPACTOS ACTUALES		
Residuos sólidos: No se detectan		
Geomorfológicos: No se detectan		
Otros: No se detectan		

DIAGNOSIS AMBIENTAL	
Calidad Visual del Paisaje: Alta	
Calidad para la Conservación: Alta	
Capacidad de Uso Agrario: Alta	

La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha **09 ABR. 2001** acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente.
Las Palmas de G.C. **01 OCT 2001**
El Secretario de la Comisión

DESCRIPCION	LA VALUACION DE IMPACTO
Esta pieza de suelo urbanizable propuesta se localiza al Suroeste del núcleo de Cambalud, colindando con el asentamiento abierto de Buenavista, periférico al primero. El sector queda comunicado directamente por la carretera comarcal C-814 (Arucas- Telde), que lo delimita por su flanco septentrional y, secundariamente, por la calle Buenavista y por las pistas agrícolas internas que lo atraviesan. Estas vías secundarias conectan en todos los casos con la vía comarcal mencionada. El S.A.U. considerado supone extender potencialmente el crecimiento del núcleo de Cambalud sobre una superficie que por sí sola es casi tan extensa como los S.A.U. 1 y 2 propuestos en las cercanías. Según la clasificación de suelo que se propone, el sector colinda por el Noreste con el Suelo Urbano de Buenavista, aunque en la mayor parte de su perímetro lo hace con un Suelo Rústico Potencialmente Productivo Agrícola. Se trata de una finca agrícola en explotación, estando en su mayor parte ocupada por plataneras, cerrada al exterior por muros de piedra y cortavientos tradicionales. Dentro de la unidad se localizan al menos dos edificaciones, de las que no se ha podido constatar su uso. Territorialmente, se trata de una zona abancalada, de moderada pendiente, cercana a la vertiente del Barranco de Los Palmitos, cuyo mayor valor ambiental deriva de su explotación agrícola. Esto asegura la actual conservación de un recurso limitado como es el suelo, y de un cierto valor paisajístico. En este sentido, la urbanización del sector repercutirá en la regresión agrícola que se constata en todo el entorno inmediato.	Signo: Negativo Magnitud: Notable Relación Causa-Efecto: Directa Complejidad: Simple Plazo: Medio – largo Duración: Permanente Reversibilidad: Irreversible Recuperabilidad: Irrecuperable Periodicidad: - Continuidad: Continuo Valoración Global: MODERADO
	<i>Rafael Berano</i>
	La Comisión de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Canaries, en sesión de fecha 09 ABR. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001 El Secretario de la Comisión
	<i>GO</i>
	<i>[Firma]</i>
	<i>[Firma]</i>
	<i>[Firma]</i>
	<i>[Firma]</i>
	<i>[Firma]</i>
	<i>[Firma]</i>
	<i>[Firma]</i>

MEDIDAS CORRECTIVAS

Las características ambientales de este suelo son similares a las existentes en el SAU 2 anteriormente descrito. Sin embargo, en este caso, y debido a la localización periférica del SAU, no se produce una colmatación lógica del tejido urbano, sino que se presenta un apéndice separado de lo que es actualmente el núcleo principal de Cambalud. Esta circunstancia aconseja que, de ejecutarse, este SAU sea cronológicamente el último en desarrollarse de los tres que existen en el entorno de Cambalud.

La corrección de efectos negativos sobre los terrenos agrícolas pasa por la reutilización del suelo existente. La recuperación paisajística es difícil, pues son previsibles transformaciones irreversibles del paisaje.

Rafael Lezcano

N.N.S.S. de Planeamiento del Municipio de Firgas

LOCALIZACIÓN Y DATOS GENERALES			
CLASIFICACIÓN		DENOMINACIÓN	SUPERFICIE MUNICIPAL
Suelo Apto para Urbanizar		7 - Padilla	0,30%
Plano donde se localiza en el documento			1 / 2-2
DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES			
Superficie total del S.A.U.		70.351	100
Superficie edificada existente		122	0,3
Superficie susceptible de transformación		70.229	99,7
CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES			
ALTITUD		EXPOSICIÓN	PENDIENTE
Máxima	Mínima		
450 m.	420 m.	Norte	Moderada- 15%30%
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	
Palexeralf - Litosol	C	Media	
VEGETACIÓN			
Formación vegetal dominante: Cerrillar y formaciones xerofíticas			
% Cobertura vegetal	Dinámica	Especies dominantes	
Formación arbustiva: 5 Pastizal / Herbazal: 95	Estable	<i>Foeniculum vulgare</i> (Hinojo) <i>Opuntia ficus-indica</i> (Tunera) <i>Sideritis dasygaphala</i> (Salvia) <i>Mesembryanthemum crystallinum</i> (Barrilla) <i>Mesembryanthemum nodiflorum</i> (Barrilla) <i>Aizoon canariensis</i> (Pata perro, Patilla)	
Estado de conservación	Capacidad de regeneración	Especies protegidas	
Muy Bajo	Muy Bajo	-	
FAUNA			
Interés faunístico: Bajo			
USOS			
Históricos	Actuales	Cultivos	
Agricultura de medianías	Abandono Deportivo Residencial Agrícola	Tipo: Frutales % de superficie en cultivo: <1	
Observaciones (infraestructuras y dotaciones): Pista / tendido de alta tensión			
IMPACTOS ACTUALES			
Residuos sólidos: Basuras dispersas			
Geomorfológicos: Desmonte / Pistas			
Otros: Visuales, producto de las edificaciones colindantes			
DIAGNOSIS AMBIENTAL			
Calidad Visual del Paisaje: Baja			
Calidad para la Conservación: Baja			
Capacidad de Uso Agrario: Moderada			

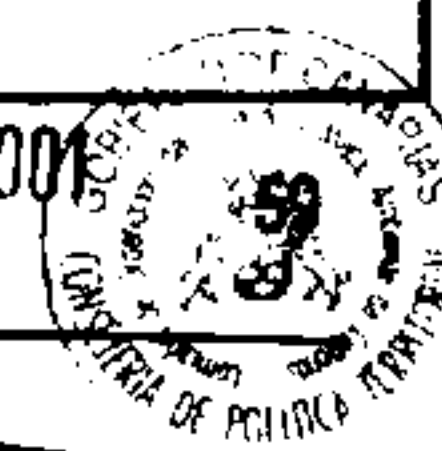
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión de fecha 09 ABR. 2001 acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente

Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001
El Secretario de la Comisión

Gesplán, S.A.

MEMORIA

07



Rafael Lezano

DESCRIPCIÓN	EVALUACIÓN DE IMPACTO
Este S.A.U. se localiza al Sureste del núcleo de Padilla, realizándose el acceso por las dos vías secundarias que conectan el barrio: la pista de La Cruz a Los Rosales (Camino del Repartimiento), y la de Padilla a La Goleta, en el vecino municipio de Arucas (Camino del Norao). Se trata de la segunda bolsa, en extensión, de suelo urbanizable previsto, que presenta unos límites definidos por su flanco septentrional, que linda con el Camino del Norao, y por su flanco oriental que coincide con antiguos terrenos de cultivo y con una pista que conecta en el núcleo de Padilla. El sector queda enmarcado, a partir de la propuesta de planeamiento que se presenta, parcialmente por el Suelo Urbano de Padilla y, en su mayor parte, por un Suelo Rústico Potencialmente Productivo Agrícola. Territorialmente, se trata de una amplia alomada en rampa que declina topográficamente hacia una vaguada. Las formaciones vegetales son las propias de un matorral de sustitución degradado y de los ambientes caracterizados por el abandono agrícola y la cercanía a núcleos urbanizados. Constituye un sector que se ve favorecido por una amplia cuenca visual, lo que se traduce en que presenta una alta visibilidad desde su entorno cercano.	Signo: Negativo Magnitud: Notable Relación Causa-Efecto: Directa Complejidad: Simple Plazo: Medio - largo Duración: Permanente Reversibilidad: Irreversible Recuperabilidad: Irrecuperable Periodicidad: Periódico Continuidad: Continuo Valoración Global: MODERADO
La Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en su reunión de fecha 09 ABR. 2001, acordó la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente expediente. Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001 El Secretario de la Comisión	

MEDIDAS CORRECTIVAS
Salvando la existencia de un suelo con cierto potencial agrológico, no se han detectado elementos naturales singulares que hagan conflictivo el desarrollo del SAU y, por su parte, los usos del suelo actuales corresponden principalmente a terrenos de labor abandonados. Sin embargo sí, existe un problema derivado de la alta visibilidad de la actuación, así como de la compactación de una trama urbanística que hasta el momento se caracteriza por la dispersión del edificado. Es aconsejable, por tanto, el diseño de un urbanizado laxo de baja densidad que reproduzca tipologías unifamiliares con jardín, como forma de atenuar las disfunciones que puedan generarse con motivo de la urbanización y edificación del suelo.

MEDIDAS CORRECTORAS GENERALES DE APLICACIÓN EN LA TOTALIDAD DE LOS SECTORES PREVISTOS

Con anterioridad se ha ido haciendo referencia a las medidas correctoras particulares que pueden contribuir a reducir los efectos negativos que pudieran generarse. Eran actuaciones orientadas a cada caso concreto. Pero existen también recomendaciones de índole general cuya aplicación puede extenderse a la totalidad de los Suelos Aptos para Urbanizar, como son las que a continuación se refieren:

1. 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.
2. Las aguas fecales deberán ser evacuadas hacia alguna estación depuradora, evitándose su vertido directo.
3. 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.
4. El impacto visual de los tendidos eléctrico y telefónico queda solventado mediante la realización subterránea del cableado.
5. Se acometerán actuaciones de mejora del tratamiento de borde de calzadas en la vía de acceso, así como en las perimetrales.
6. Habrá de realizarse una labor de desescombro en las unidades afectadas por este tipo de impacto.
7. 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.
8. 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.
9. La tipología edificatoria debería adaptarse, en lo posible, a la dominante en el entorno.
10. Se deberá mantener una coherencia cromática en el tratamiento de las fachadas.
11. Todos los paramentos visibles deberán quedar completamente finalizados, sin que se observen bloques y muros sin enfoscados.
12. Las alturas de las edificaciones no superarán la media de su entorno inmediato.

 Rafael Lezcano

Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
de Canarias, en sesión celebrada el 09 ABR. 2001
acorda la APROBACIÓN DEFINITIVA del presente
expediente
Las Palmas de G.C. 01 OCT 2001
El Secretario de la Comisión

