

octavio fernández perdomo

arquitectos

isabel megías rosales

octavio fernández perdomo

isabel megías rosales

arquitectos

ANEXO ACLARACIONES Y SUBSANACIÓN DE REPAROS .

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL POLÍGONO 3 - SECTOR LA

VERGA . - TÉRMINO MUNICIPAL DE MOGÁN .

Las Palmas 31 - Marzo - 1.989

octavio fernández perdomo

isabel megías rosales

arquitectos

El objeto del presente escrito es dar respuesta o comentar acerca de las determinadas deficiencias del Acuerdo de la CUMAC , acerca del Plan Parcial de Ordenación del Sector 3 , Polígono 28 ( La Verga ) .

Subsanando por medio de este , algunos aspectos o clarificando aquellos apartados que podrían inducir a error .

A los efectos de que se pueda seguir de forma sistemática , las aclaraciones etc ... , se mantiene el mismo orden , establecido en dicho Acuerdo .

De esta forma EXPONEMOS :

a) EQUIPAMIENTOS

Se sitúan dentro del ámbito del Plan, la diferencia resultante que por acuerdo anterior del Polígono de Anfidelmar, se había dejado fuera de él, en lo que respecta a las dotaciones de social y deportiva. Quedando por tanto este Plan de Ordenación, completo y de acuerdo con la Ley del Suelo y sus Reglamentos, cumpliendo con los estándares dimanados de ellos, dentro del Sector ordenado.

Para ello, se cambia el uso de 7.195 m<sup>2</sup> de la parcela de Patrimonio Municipal, en la situación expresada en el plano adjunto, a continuación del equipamiento social y deportivo existente.

La cual queda con los usos de social y deportivo, en la cuantía que se expresa a continuación:

Equipamiento social	Parcela de 2236 m <sup>2</sup> para construir 3130 m <sup>2</sup> (se mantiene la misma edificabilidad)
---------------------	---

Con lo cual se completa la cuantía de 12.594 m<sup>2</sup> construidos que debe tener este sector dentro de su propio ámbito.

Equipamiento deportivo Parcela de 4959 m2.

Con lo cual se complementa hasta un total de 16792 m2 de parcela que es lo establecido reglamentariamente, en el interior de este sector, para dicho uso deportivo.

No obstante, a los efectos de que el Ayuntamiento, no pierda la edificabilidad residencial, que por el concepto de cesion del 10% del Aprovechamiento Medio, le corresponde. Se pasan los 2817 m2 construidos de uso residencial que contenia la parcela que se cambia de uso, al resto del patrimonio municipal, manteniendo de esta forma el Ayuntamiento dicho aprovechamiento residencial.

Resultando por tanto una parcela Patrimonio Municipal de 26805 m2 para construir los mismos m2 que tenia anteriormente.

La situacion para dichos equipamientos se considera la idonea, bien comunicada, en un lugar de encuentro, singularmente situada, con una zona verde publica delante de aproximadamente 53000 m2.

Se entiende que una urbanizacion turistica, no va a tener vistas sobre las cubiertas de un BUP o un EGB, alterando la volumetria de un equipamiento de este tipo, aunque fuera cultural el paisaje de la zona.

Tambien debemos tener en cuenta su idoneidad con respecto a la totalidad de los planes que integran el area de Cornisa, quedando dicho equipamiento en su centro de gravedad.

b) ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres publicos, resultan de la siguiente forma y cuantia:

V1	7530 m2
V2	7790 m2
V3	1190 m2
V4	840 m2

Total cedido por Anfidelmar y Aprobado definitivamente  
17350 m2

17	12000 m2
19	40008 m2 (antes verde privado)
11	1120 m2
13	1680 m2

Total 54808 m2

Zonas verdes de proteccion 10680 m2

Parque Urbano 100687 m2 (que quedaria sin compensacion, ni objeto de expropiacion que seria el instrumento de obtencion para este caso).

Parcela deportiva publica 16792 m2 (aumentada en 4959 m2, con respecto a la anterior)

Todo ello hace un total de 200.317 m2.

Lo cual en resumen queda, como se expresa a continuacion:

Zonas verdes publicas 88950 m2

Zonas verdes de proteccion 10680 m2

Parque Urbano 100687 m2

Por la simple observacion de las cifras, puede entenderse que este Plan de Ordenacion en lo que se refiere a espacios libres, cumple sobradamente todos los standares existentes.

Todo ello ademas sin contar los espacios libres de dominio privado que tambien existen en el Plan y que no los contabilizamos, pero que enriquecen aun mas la cuantia de estas superficies, sirviendo a su vez de ambientacion para la ordenacion propuesta.

Por todo ello, entendemos que no tiene mayor sentido, la ampliación de dichos espacios libres, eliminando aun mas el numero de parcelas, en concreto las que lindan con los bordes superiores, de los espacios libres situados en las cotas mas altas, para aumentar su cuantia y establecer "mayor proteccion".

No solo por lo expresado hasta el momento y que queda reflejado en los numeros expuestos sino tambien por las consideraciones, recogidas en este plan y que a continuacion comentamos:

1) La ocupación de la edificación de estas parcelas con respecto al total es muy baja, en unos casos es el 20% y en otros el 25% como ocupación maxima, con lo que queda de espacios libres, en unos casos el 80% de la parcela y en otros el 75%.

Todo ello considerando ocupaciones maximas, pero si tenemos en cuenta el coeficiente de edificabilidad, se podría llegar a ocupaciones solamente del 17% y del 15% segun los casos, como ocupaciones minimas, dejando este margen precisamente para que la solución sea mas rica volumetricamente y pueda escalonarse con mayor facilidad produciendo el que sean diseños con cierta categoría espacial que en algunos casos son precisamente la fachada de la urbanización.

Como puede verse, en el plano aportado, los espacios libres aumentan su cuantia casi hasta los limites propuestos, pero con el dominio privado.

2) En el parque Urbano se ha respetado totalmente los limites establecidos por las Normas Subsidiarias, dejando libre el borde de la red viaria que limita con el a efectos de dejarlo mas atractivo y accesible. Cumpliendo perfectamente por tanto con la normativa de rango superior.

No existe ninguna normativa, de ningun planeamiento existente en la zona que indique ninguna proteccion mas alla de la subjetividad de cada uno.

3) Se ha cedido la superficie del espacio libre n-19 como espacio libre publico, cuando con anterioridad estaba como espacio privado, con lo cual a pasado a manos publicas esa zona que se

pretende proteger.

4) El planeamiento aprobado recientemente (no hace dos años), en la zona (Calas de Gran Canaria) marca la cota de lo que es zona residencial, a partir de la cual comienza el Parque Urbano.

El plan Parcial de ordenación de la Verga, lo coloca a cotas inferiores, produciéndose si se quiere un agravio comparativo con un plan del que la Verga en esa zona es continuación de la Ordenación propuesta.

Se presenta plano indicativo, de lo expresado

Entendemos por tanto que el plan, es respetuoso con los espacios libres, con las zonas de pendiente fuerte (que zonas turísticas de este término municipal, no tienen una pendiente fuerte y sin embargo el tratamiento dado es muy diferente y muchísimo menos respetuoso que el que propone este Plan) no teniendo las construcciones situadas en esa disposición carácter tapizante, ni excesiva edificabilidad etc.. sino todo lo contrario, manteniendo carácter de singularidad y generosidad de espacios libres ajardinados. Siendo el plan considerado con la topografía y con las vistas exteriores desde el mar.

Así como se atiene a todo tipo de normativa existente en el sentido expresado.

EDIFICABILIDAD

Consideramos que cumple con exactitud, ya que la suma de

las superficies residenciales construidas son:

$$45852+540+5472+14238+15372+4000+34848+12803=133125 \text{ m}^2$$

En cuanto los equipamientos:

$$273+5164+29664+739+1950+4197=41987 \text{ m}^2$$

## OTROS

Se aportan, la autorización de la canalización del Barranco de la Verga.

Carta de UNELCO, referente a las garantías de suministro de Energía Eléctrica, dando la venia para redactar el correspondiente proyecto eléctrico que en este momento se encuentra en Información Pública.

Certificado de Aguas de Arguineguin referente, también a las garantías de suministro. (Independientemente de las instalaciones que se sitúan en el ámbito del Plan).

Por último, evaluados en el correspondiente proyecto de Urbanización, que se encuentra en el Ayuntamiento de Mogan para realizar el trámite que le corresponde (de acuerdo con los compromisos contraídos por las partes, en cuanto a plazos), los movimientos de tierra en desmonte y terraplen, ellos se encuentran prácticamente compensados.

## ORDENANZAS

Se admiten, todas las sugerencias del Informe Técnico, tal y como están especificadas.

c) VIALES

Por ultimo en cuanto al vial en concreto, que da acceso a las parcelas de la 102 a la 108, ambas inclusive, nos reiteramos (porque es viable juridicamente ) a lo pactado con el Ayuntamiento de Mogan de tal manera que queden garantizados los intereses de todas las partes

Reforzado con el asesoramiento del Abogado del Estado, que coincide en que esta circunstancia quedaria subsanada, en el momento que se tramite la modificacion del sistema general viario a la posicion de la calle I o se apruebe definitivamente el Plan Parcial colindante que se encuentra en tramitacion y en el que figura la citada calle I

El acceso a las parcelas que linda con la calle I, esta perfectamente garantizado, tanto por acuerdo entre las partes como por la ejecucion subsidiaria por parte de este promotor, que dando ello aun mas avalado por la consideracion de ese vial como sistema general de comunicacion, que es como se esta tramitando en estos momentos por el plan del poligono colindante y perfectamente aclarado en el apartado B-6-1 de su memoria.