

octavio fernández perdomo

arquitectos

isabel megías rosales

PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR 3-POLIGONO 28 (LA VERGA)

El objeto del presente escrito, es dar respuesta, aclarar y en algunos casos complementar, los tres apartados en que quedo centrada la reunion tecnica, mantenida con esa Consejeria de Politica Territorial, dejando constancia de las soluciones instrumentadas para algunos de los casos, subsanando aspectos del Informe Tecnico, realizado a cerca del Plan Parcial de Ordenacion que nos ocupa.

Para mejor seguimiento sistematico, expondremos cada uno de los apartados de forma independiente, tal como sigue:

a) EQUIPAMIENTOS

Se sitúan dentro del ambito del Plan, la diferencia resultante que por acuerdo anterior del Poligono de Anfidelmar, se habia dejado fuera de el, en lo que respecta a las dotaciones de social y deportiva. Quedando por tanto este Plan de Ordenacion, completo y de acuerdo con la Ley del Suelo y sus Reglamentos, cumpliendo con los standares dimanados de ellos, dentro del Sector ordenado.

Para ello, se cambia el uso de 7.195 m² de la parcela de Patrimonio Municipal, en la situacion expresada en el plano adjunto, a continuacion del equipamiento social y deportivo existente.

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

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

Con lo cual se completa la cuantia de 12.594 m² construidos que debe tener este sector dentro de su propio ambito.

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.

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 ampliacion 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 ocupacion de la edificacion de estas parcelas con respecto al total es muy baja, en unos casos es el 20% y en otros el 25% como ocupacion 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 podria llegar a ocupaciones solamente del 17% y del 15% segun los casos, como ocupaciones minimas, dejando este margen precisamente para que la solucion sea mas rica volumetricamente y pueda escalonarse con mayor facilidad produciendo el que sean diseños con cierta categoria espacial que en algunos casos son precisamente la fachada de la urbanizacion.

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

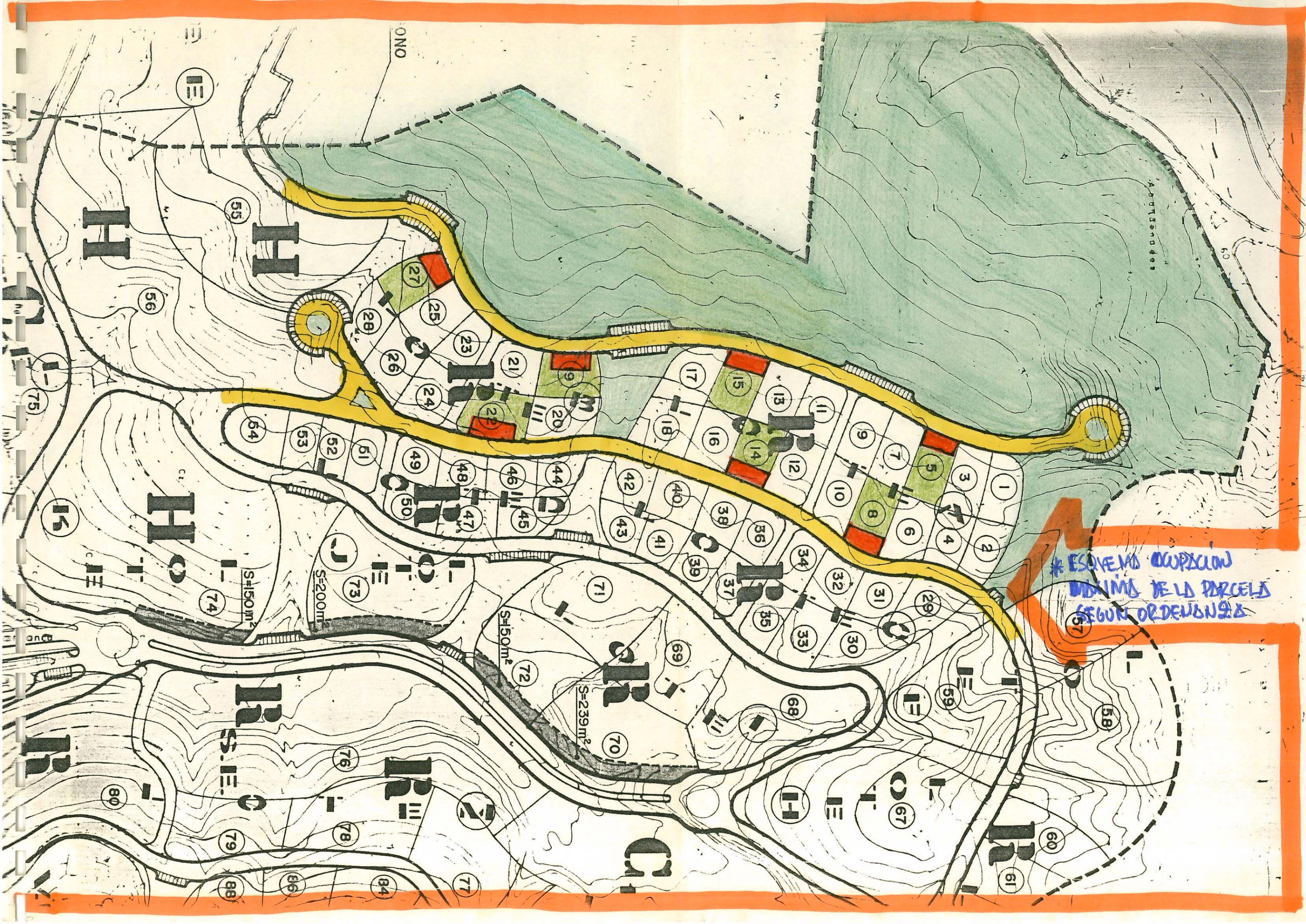
Entendemos por tanto que el plan, es respetuoso con los espacios libres, con las zonas de pendiente fuerte (que zonas turísticas de este término municipal, no tienen una pendiente fuerte y sin embargo el tratamiento dado es muy diferente y muchísimo menos respetuoso que el que propone este Plan) no teniendo 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 atiende a todo tipo de normativa existente en el sentido expresado.

c) VIALES

Por último 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 jurídicamente) a lo pactado con el Ayuntamiento de Mogán 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 quedaría subsanada, en el momento que se tramite la modificación del sistema general viario a la posición de la calle I o se apruebe definitivamente el Plan Parcial colindante que se encuentra en tramitación y en el que figura la citada calle I

Las Palmas 28 de Marzo de 1989



* ESQUEMA OCUPACION
MÁXIMA DE LA PARCELA
SEGUN ORDENANZA

S=150m²

S=200m²

S=150m²

S=239m²

