

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 o comentar, a cerca del Informe Tecnico, elaborado por esa Consejeria de Politica Territorial, subsanando por medio de este algunos aspectos o clarificando aquellos apartados que pueden inducir a error.

A los efectos de que se pueda seguir de forma sistemática, las aclaraciones etc., se mantiene el mismo orden, establecido por el Informe Tecnico de esa Consejeria. De esta forma EXPONEMOS:

INTRODUCCION

La inclusion del Poligono de Anfidelmar, dentro del Sector tres, que ahora se desarrolla, no se debe a un error, ya que dicha inclusion era obligada por la densidad establecida en el poligono costero, que no tenia sentido, ni se podia justificar (por sobrepasar los standares de la Ley del Suelo) si no era incluido en un sector mayor que compensara dicho exceso.

En relacion con los espacios libres, nemos de decir que el Parque Urbano de 100.687 m², se nos dijo siempre, durante los Convenios establecidos, que era un Equipamiento que podiamos contabilizar a los efectos de dotacion de espacios libres de este sector, ya que su edificabilidad, no estaba repercutida, en ninguno de los sectores y por tanto compensada, luego era un sistema general que como todos o se obtiene por expropiacion o con cargo a los excesos de aprovechamiento (en los planes generales etc) o bien se pactaba contabilizara como dotacion del Plan de Ordenacion, con esa situacion y forma. De lo contrario quedaria ese sistema general, sin compensacion por nuestra parte. Asi fue entendido por el Ayuntamiento tambien.

No obstante, dado que el razonamiento expuesto, en el Informe tecnico es coherente con lo establecido en la Ley del Suelo y sus reglamentos, en que efectivamente dichos sistemas no pueden computar como dotacion, arbitramos una solucion que permita el cumplimiento del standar del 10% de espacios libres publicos Asi, se cederian:

V1	7530 m ²
V2	7790 m ²
V3	1190 m ²
V4	840 m ²

Total cedido por Anfidelmar y Aprobado definitivamente 17350 m².

17	12000 m ²
19	40008 m ²

Total 52008 m²

11	1120 m ²
13	1680 m ²

Total 2800 m²

Que junto con la parcela deportiva publica de 11833 m², hace una cesion total de 83991 m², algo superior a la establecida reglamentariamente.

Quedando pendiente la compensacion por el Parque Urbano, ya que el total de zonas verdes cedidas seria de 184678 m².

De otra parte la parcela 17 tiene dos accesos rodados, que junto a los que tiene la 19 quedaria perfectamente comunicado.

En relacion , con los equipamientos cultural-docente etc.. dado que Anfidelmar, forma parte del sector los equipamientos cedidos, son equipamientos a cuenta de los totales, no se van a dar dos veces, si estamos considerando todo como una unidad.

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.

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:

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

APROVECHAMIENTO MEDIO

Consideramos que el calculo del aprovechamiento medio, esta bien realizado, considerando que el Poligono de Anfidelmar, cedio lo que le correspondia con respecto a las 825 viviendas, al Ayuntamiento. Por tanto los coeficientes a utilizar serian practicamente los mismos en el ambito de la C-814 hacia el interior, optando por situar dicha cesion en un punto intermedio y con un indice de edificabilidad medio, independientemente de los pactosa que se llego por este concepto, que abarco a otros usos como a los verdes privados etc...

Para su comprobacion aportamos fotocopia del documento de acuerdos entre el Ayuntamiento y los promotores, con motivo de la aprobacion inicial.

RED VIARIA

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.

OTROS

Se aportan, la autorizacion de la canalizacion del Barranco de la Verga.

Carta de UNELCO, referente a las garantias de suministro de Energia Electrica, dando la venia para redactar el correspondiente proyecto electrico que en este momento se encuentra en Informacion Publica.

Certificado de Aguas de Arguineguin referente, tambien a las garantias de suministro. (Independientemente de las instalaciones que se situan en el ambito del Plan).

Por ultimo, evaluados en el correspondiente proyecto de Urbanizacion, que se encuentra en el Ayuntamiento de Mogan para realizar el tramite que le corresponde (de acuerdo con los compromisos contraidos por las partes, en cuanto a plazos), los movimientos de tierra en desmonte y terraplen, ellos se encuentran practicamente compensados.

ORDENANZAS

Se admiten, todas las sugerencias del Informe Tecnico, tal y como estan especificadas.

Las Palmas 13 de Marzo de 1989

UNION ELECTRICA DE CANARIAS, S. A.
OP. 478/88

AVDA. JOSE RAMIREZ BETHENCOURT, 83
APARTADO, N.º 161
TELEFONOS: 23 21 22 - 23 25 33
TELEGRAMAS: UNELCO
TELEX N.º 95-166
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

13 de Diciembre de 1.988

D. JOSE MANUEL SANTANA REYES
c/Padre Anchieta, nº 6-7º A
35011 LAS PALMAS

ASUNTO: Electrificación de la Urb.
"La Verga". T.M. Mogan.

Muy Sr. nuestro:

Acusamos recibo a su escrito del 29 de Noviembre -
ppdo., así como de planos con la ubicación de la nueva urbaniza-
ción. Dado que se nos solicita el punto de enganche en M.T. de la
nueva urbanización, hemos de hacerle las siguientes observaciones:

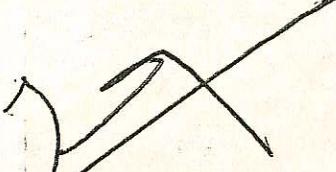
En primer lugar informarle que con fecha 8 de Marzo
de 1.988 Baymo Ingenieros, S.A. nos solicitó el punto de enganche
para las mismas instalaciones.

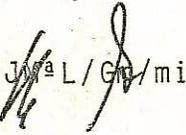
Tal y como se le especificó a Baymo Ingenieros, S.
A. el punto de enganche se efectuará mediante línea de doble cir-
cuito de LARL-145 ESP. la cual irá conectada a nuestra línea deno-
minada S.E. Arguineguin - E.M. Puerto Rico; para ello deberán --
construir un centro de reparto en los límites de la urbanización
y lo más próximo posible a la línea mencionada.

Con el fin de que pueda redactar el correspondiente
proyecto a continuación le especificamos los siguientes datos:

Tensión nominal de la red: 20 kV.
Nivel de aislamiento: 24 kV.
Intensidad máxima de cortocircuito: 500 A.
Tiempo máximo de desconexión: 0'12 seg.
Potencia de cortocircuito: 500 MVA.

Sin otro particular le saluda atentamente,


Edmundo Rodríguez Cruz
Director de la Provincia Las Palmas


JML/GM/mi

Obras y Proyectos
Oficina técnica

AGUAS DE ARGUINEGUIN

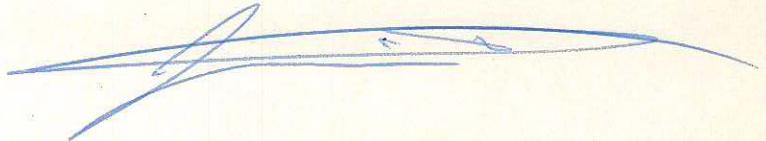
C/. ISLA DE CUBA, 6
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

D. JAIME MARTI PRATDESABA, actuando en representación de la
Compañía de abastecimiento de agua "AGUAS DE ARGUINEGUIN, S.A.",

CERTIFICA:

Que en base a los acuerdos que tiene suscritos con los
promotores del Plan Parcial de La Verga, y a las obras de infraestructura
que los propietarios de cada uno de los sectores tienen previstas en el
desarrollo de los mismos, se compromete efectuar el suministro de agua
potable, desde el mismo momento en que las obras de infraestructura sean
puestas a su disposición y en base a las mismas.

Las Palmas de Gran Canaria, a quince de Marzo de mil
novecientos ochenta y nueve.





Las Palmas de Gran Canaria 14 de Abril de 19 88

S/R.

Expte. 110-C.C.P.

DIRECCION GENERAL DE AGUAS
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
VIVIENDA Y AGUA
GOBIERNO DE CANARIAS

j.f.r.

SERVICIO HIDRAULICO DE LAS PALMAS

AVDA. JUAN XXIII, 7-2º

TELEFONO (928) 242940 DE CANARIAS

35071 - LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Ordenación del Territorio y Medio Ambiente
LAS PALMAS

REGISTRO GENERAL

21 ABR. 1988

SALIDA

Nº. 042-1058

Destinatario

Don Luis Oller Daza en nombre de D^a. Pi-
lar Morales y Unión Guanche Catalana S.A.

c/ Isla de Cuba, 6-2º

35007-LAS PALMAS

ASUNTO: CANALIZACION UN TRAMO BARRANCO DE LA VERGA.- AUTORIZACION.

Examinado el expediente de referencia, incoado a su instancia en solitud de autorización para canalizar un tramo del cauce público del barranco de La Verga, en el término municipal de Mogán.

VISTOS el informe técnico emitido al respecto, el Reglamento de Policía de Aguas y sus Cauces de 14 de noviembre de 1.958, modificado por Decreto de 25 de mayo de 1.972; y el Real Decreto 482/1.985 de 6 de marzo, sobre traspaso a la Comunidad Autonoma de Canarias las funciones y servicios en materia de Obras Hidráulicas.

Esta DIRECCION GENERAL DE AGUAS, ha resuelto acceder a lo interesado — por Vd. conforme a las siguientes condiciones:

1ª.- Esta autorización se concede en precario, sin perjuicio de tercero y dejando a salvo el derecho de propiedad, siendo el titular responsable de los daños que se puedan ocasionar con las obras que se realicen.

2ª.- Las obras autorizadas se ejecutarán de acuerdo con el proyecto presentado.

3ª.- No se permitirá realizar construcciones de caracter fijo a distancia inferior a los 4 metros contados a partir del eje de la canalización.

4ª.- El plazo de ejecución de las obras es de un año, contado desde el siguiente día al de recibo de la presente, debiendo el titular comunicar por escrito a este Servicio Hidráulico la terminación de las mismas.

5ª.- Esta autorización es independiente de las que deban obtenerse de otros Organismos o Corporaciones.

6ª.- Las obras serán dirigidas por personal técnico, al que según la legislación vigente, compete su dirección.

7ª.- Deberá exhibir esta autorización cuando le fuese reclamada por personal dependiente de este Organismo, quedando el titular obligado a seguir las indicaciones que sobre estos trabajos le sean formuladas por el referido personal.



Cornisa del Suroeste S.A.
Patalavaca

Avda. Francisco Navarro N.º, s.n.
Arguineguín
Tlf. 73 58 28

ILTRE. SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL ILTMO. AYUNTAMIENTO DE MOGAN. -

D. Luis Oller Daza, mayor de edad, casado, con domicilio en la Calle Isla de Cuba, 6, 2º, de esta Ciudad, con D.N.I. nº 37.668.522, y Doña Pilar Morales Milán, mayor de edad, viuda, con domicilio en la Calle León y Castillo, 306, de esta Ciudad, con D.N.I. 42.520.008, actuando en nombre y representación de los Herederos de D. Francisco Navarro Navarro y familia, así como de la = Compañía Cornisa del Suroeste, S.A.,

EXPONEN:

Que con fecha 23 de Agosto de 1.988, recibieron comunicación del acuerdo de fecha 9 de Julio pasado en el que se procedía a la aprobación inicial del Plan Parcial de Ordenación Cornisa del Suroeste, Area de la Verqa, así como de los condicionantes y requisitos expli citados en el informe del departamento Técnico Municipal.

Que mediante este escrito se procede a presentar las correcciones, aclaraciones y compromisos conducentes a cumplimentar los condicionantes y requisitos antes señalados. La documentación se ha ordenado de forma acorde con los apartados del informe técnico antes señalado, con objeto de facilitar la revisión de la misma.

Que los firmantes de este escrito, por las representaciones que ostentan, detentan la propiedad de un total de 71,25 hectáreas dentro del polígono P-28, lo = que corresponde al 84,87 % del suelo contenido en el Plan y que D. Luis Oller Daza actúa en nombre de ^{Vedos} ~~ambos~~ en todos los asuntos relacionados con esta tramitación.

Que por todo ello,

SOLICITAN: Se dé traslado de este escrito y de la documentación adjunta al departamento Técnico, para que una vez examinado y unida al expediente correspondiente, se den por cumplimentados los requisitos y condicionantes señalados en el informe Técnico, si así procede, y se continúe la tramitación del citado expediente.

Es gracia que espera alcanzar de V.I., cuya vida guarde Dios muchos años.

Las Palmas, 7 de Septiembre de 1.988

PLAN PARCIAL " LA VERGA "
=====

DOCUMENTACION RELATIVA A LOS CONDICIONANTES Y REQUISITOS
APROBACION INICIAL.

I-a. Este punto del informe Técnico Municipal queda cumplimentado en el escrito de presentación de esta documentación.

I-b. Las conexiones viarias entre los distintos sectores, se han planeado de acuerdo a lo previsto en los planos de las Normas Subsidiarias para garantizar una fluida = comunicación entre ellos, de forma que en el futuro constituya un conjunto coherente.

El suministro eléctrico será realizado por UNELCO = en todos los sectores mediante las instalaciones y redes construídas por los promotores.

Igualmente el servicio de abastecimiento de agua potable y el saneamiento será realizado por la Compañía Aguas de Arguineguín, a la que de forma similar a lo que sucede en el caso anterior, los distintos promotores deberán dotar de todas las instalaciones necesarias (desalinizadora, depósitos, sondeos, bombes, depuradoras, etc.), para poder realizar los servicios citados. Las instalaciones, en lo posible se centralizarán y se construirán de forma mancomunada, con el fin de garantizar una gestión óptima desde los puntos de vista técnico y económico.

En concreto existen ya acuerdos en este sentido para unificar la producción de agua para los sectores P-26, P-27 y P-28, y coordinarla con las producciones de las áreas ahora abastecidas por Aguas de Arguineguín, y así mismo sabemos que Aguas de Arguineguín ha ofrecido a los promotores del sector P-25 la posibilidad de unirse a dicho acuerdo. Se adjunta documentación al respecto.



I-c. Al respecto y a la vista de que no se admite com pensar en este sector los déficits de zonas verdes existentes en otros ámbitos del Plan, se hará dicha compensación en la forma prevista inicialmente en los convenios urbanísticos, es decir, en la antigua "Area de Las Lomas". Al presentarse el Plan Parcial correspondiente al sector S-2, se adjuntará estudio detallado al respecto. En los planos revisados correspondiente a cesiones y equipamientos, se reflejan las zonas verdes definitivas del sector S-3.

I-d. Se da cumplimiento a este punto incrementando las superficies para centros docentes en 452 m² de Preescolar y en 1260 m² de E.G.B., de acuerdo a lo solicitado, con objeto de completar las superficies de 3.000 m² y 14.000 m² indicadas por el Ayuntamiento. Así consta en el plano de cesiones y equipamientos corregido.

I-e. El promotor acepta costear la urbanización de las cesiones correspondientes al aprovechamiento medio. Dichas obras se coordinarán con las generales de urbanización del sector, y como aquéllas quedan garantizadas por el aval que debe prestar el promotor.

Dicho suelo estará libre de cargas y gravámenes. Las edificaciones actualmente ocupadas son dependencias de la Finca que se desalojarán cuando así lo indique el Ayuntamiento.

Tal como desea el Ayuntamiento se ha reubicado la edificabilidad comercial del aprovechamiento medio en la siguiente forma:

- 250 metros de local totalmente construido en la parcela 75. Dentro de la misma se pactará la ubicación de dicho local.

- 2.982 m² de edificabilidad en la parcela III, que se definirán en el proyecto de edificación de mutuo acuerdo y que el Ayuntamiento construirá con sus propios medios. La ordenanza de dicha parcela se modifica y se adjunta la revisión de la misma.

La edificabilidad comercial que inicialmente se ubi-

caba en la zona de "Patrimonio Municipal", se ha reubicado, de acuerdo a sus peticiones, dejando en dicha zona los = 13.312 metros de edificabilidad para viviendas que le correspondan (ya que la comercial se ha dado en otros puntos), manteniéndose en dicha zona los índices de ocupación, altura y previstos inicialmente, y adaptando en consecuencia la superficie de dicha zona.

Las parcelas de verde privado 11 y 13, forman parte también del Patrimonio Municipal.

Al respecto se han modificado los planos de parcelación y cesiones, así como los anexos del capítulo IX ajustando a las edificabilidades y densidades previstas las variaciones solicitadas por el Ayuntamiento.

I-f. El promotor y en relación con la calle I que limita el polígono por su linde Este, y dejando constancia de que la obligación de ejecutar el mismo corresponde al promotor del sector S-1, acepta respecto al mismo una responsabilidad subsidiaria de ejecución en caso de que no lo realice el promotor del sector S-1 (pasando a continuación a reclamar el importe de las obras a aquél), y se compromete a no proceder a la venta de las parcelas 102 a 110, hasta que dicho vial esté realizado.

* Este Plan estará dotado de desalinizadoras capaces de cubrir el 100% de las necesidades del mismo, que serán costeadas por el promotor.

Esta capacidad de desalinización podrá concretarse en unidades independientes o en cuotas de participación en unidades comunes con otros sectores.

Las unidades se pondrán en marcha de forma escalonada, acomodada al desarrollo de la zona y la ejecución de las mismas está garantizada por el aval que en su día se prestará = por todas las obras.

Los depósitos reguladores de 5.037 m³, definidos para capacidad de almacenamiento, se colocarán en la división entre los barrancos de La Verga y de Patalavaca por encima de la cota 170, con objeto de garantizar la posibilidad de suministrar

por gravedad toda el área.

La ubicación exacta de estas instalaciones se realizan en el Proyecto de urbanización.

Así mismo el importe de las desalinizadoras, depósitos, depuradoras, etc., se recogerá en el presupuesto que se presentará con dicho proyecto de urbanización.

Las parcelas de verde privado serán dotadas todas - ellas de acometida de saneamiento, así como del recto de los servicios. ^S

En el proyecto de urbanización se incluirá la red de evacuación de pluviales.

I-g. Los sufragios de los costes de urbanización responderán a lo previsto en los artículos 59 y siguiente del Reglamento de Gestión y se incluirá la red telefónica.

- La entidad urbanística colaboradora de conservación responderá a lo previsto en el artículo 68 del Reglamento de Gestión unicamente.

-La recepción de las obras de Urbanización se realizará de acuerdo a lo previsto en los apartados 4.52 y 4.53 de las Normas Generales.

- El aval del 6% del exacto cumplimiento del compromiso se presentará de acuerdo a lo previsto en la Ley.

- El proyecto de urbanización se presentará en un = plazo máximo de 1 mes a partir de la aprobación provisional, no de la inicial, como por error figuraba en la memoria del Plan Parcial.

