

## ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO



Documento de ordenación | Abril 2021



### PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN "LA MAYORDOMÍA" (SG-15)



Cód. Validación: 4GQK5QLXGR3W3H3SPN669YZFM | Verificación: <https://geursa.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Páágina 1 de 23

## EQUIPO REDACTOR

### COORDINACIÓN MUNICIPAL

M<sup>a</sup> Luisa Dunjó Fernández. Arquitecta

### COORDINACIÓN DE GEURSA

Ruth Navarro Delgado. Arquitecta

### EQUIPO REDACTOR

Elvira Monzón García. Arquitecta

M<sup>a</sup> Inmaculada Morales Guerra. Técnico jurídico

Ruth Navarro Delgado. Arquitecta

### SOPORTE TÉCNICO Y EQUIPO DE APOYO

María del Pino Jansson Mayor. Edición cartográfica. SIG

María Zoraida López León. Colaboración en la edición

Argelia Esther Martín Martín. Soporte informático

Jorge Cortadellas Izquierdo. Soporte informático



Cód. Validación: 4GQK5QLXGR3W3H3SPN668YZF5M | Verificación: <https://geursa.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 23



|   |         |
|---|---------|
| 1. ALCANCE DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO .....       | Pág. 1  |
| 2. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES .....                 | Pág. 5  |
| 3. CUANTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES ..... | Pág. 15 |
| 4. RESUMEN Y CONCLUSIÓN.....                            | Pág. 20 |



## 1 ALCANCE DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El Estudio Económico-Financiero es uno de los documentos que deben integrar un Plan Especial, como instrumento de ordenación urbanística y conforme al artículo 140 de la Ley 4/2017. Tiene como objetivo la evaluación económica de los medios con que cuenta la administración ejecutora del Plan para hacerlo efectivo, así como la valoración de las actuaciones propuestas, expresando su coste aproximado, sin necesidad de cantidades precisas o concretas, conforme al artículo 64 del Reglamento de Planeamiento, con determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la materialización de las previsiones del planeamiento.

Tal y como se ha pronunciado la jurisprudencia en numerosas ocasiones, el Estudio económico-financiero implica un estudio analítico de las posibilidades económicas y recursos financieros, pero no es necesaria una evaluación económica detallada y una precisión de los recursos en orden a expropiaciones, implantación de servicios, abono de indemnizaciones, etc., pues si bien su existencia constituye un requisito esencial del que no puede prescindirse y debe constar documentalmente (lo que no se autoriza es su ausencia total), su falta de concreción permite como perfectamente adecuada una mera referencia a los medios económicos y financieros y a los plazos en que deban desarrollarse las actuaciones previstas. Pues ello no puede en modo alguno suponer la necesidad de una pormenorizada previsión específica más propia de los instrumentos de ejecución.

De conformidad con el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento, el Estudio Económico-Financiero deberá contener la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, considerando, en particular, los siguientes extremos:

- a) Explanación, pavimentación y señalización de las vías, incluyendo zonas de aparcamiento.
- b) Espacios de jardinería y zonas verdes.
- c) Ejecución de zonas de uso público, como plazas, parques y su correspondiente mobiliario urbano.
- d) Red de abastecimiento de agua, riego y contra incendios.



- e) Red de alcantarillado y, en su caso, depuración de aguas.
- f) Red de recogida y evacuación de aguas pluviales y otras redes que sean necesarias.
- g) Red de distribución de la energía eléctrica, incluyendo el alumbrado público, así como la de los servicios de telecomunicaciones.
- h) Establecimiento de servicios de transporte.
- i) Servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, incluso la selectiva, u otras infraestructuras de residuos necesarias en relación a la escala de ordenación utilizada.
- j) Obras especiales que deban realizarse, tales como pasos a distinto nivel, desviación de redes o servicios, además de las de accesibilidad universal y eficiencia energética.
- k) Indemnizaciones a las que se deban hacer frente por diversos conceptos, tales como derribos, destrucción de plantaciones u otras.

En referencia a lo anterior, el Estudio Económico Financiero se ha redactado en consideración a la condición del sector ordenado como Sistema General de Espacios Libres, en el que todo el suelo y las edificaciones que éste alberga se entienden de carácter público, y por tanto, todas las acciones habrán de ser cuantificadas (únicamente se exceptúa el área de cafetería y su entorno, que se gestionará por medio de una concesión administrativa). Por consiguiente, se ha procedido de la siguiente manera:


- Este Espacio Libre está estructurado y organizado en una serie de zonas abiertas destinadas a distintos usos (que se especifican en la Norma y en la Memoria justificativa del Plan Especial), en las que se ubican las edificaciones que forman parte del BIC de las Casas de La Mayordomía y la Ermita de San Antonio Abad, así como otras edificaciones tradicionales que se pretende rehabilitar y algunas edificaciones nuevas propuestas. Estas zonas están comunicadas entre sí por continuidad y por una red de vías y recorridos peatonales que recorren el sector. Además de estas vías, el sistema general cuenta con un acceso rodado desde la GC-300 adyacente, que conecta directamente con una gran zona de aparcamientos.
- En coherencia con esta estructura organizativa, para los cálculos del Estudio Económico Financiero se han considerado cuatro bloques de actuaciones: las acciones relativas al viario, la accesibilidad y la movilidad, las actuaciones previstas para las



zonas abiertas, las acciones relativas a la edificación y las actuaciones relacionadas con las infraestructuras e instalaciones en general. En estos cuatro bloques se incluirán, entre otras actuaciones, las obras de urbanización e implantación de servicios públicos señaladas en el citado artículo 64 del Reglamento de Planeamiento, a excepción de las previstas en el apartado k), por la inexistencia de causas indemnizables a las que se deba hacer frente. En cuanto a los apartados h) y j), como obras especiales y obras relacionadas con el sistema de transportes se consideran únicamente el reacondicionamiento de las dos paradas de guaguas situadas en la GC-300 y la GC-340, así como la preparación del terreno para acoger la pasarela que se propone que cruce el barranco de Tamaraceite en la zona del dique de la presa, cuya ejecución no corresponde al Plan Especial por quedar fuera de sus límites.

Con respecto a la obtención del suelo, ha de señalarse que el SG-15 “Parque de La Mayordomía”, según se indica en el Plan General de 2012, está adscrito al sector de suelo urbanizable no ordenado UZR-10 Plan Parcial “Llano de Guinea”.

| ÁREAS DIFERENCIADAS                             |                        | SG-15       |
|---|------------------------|-------------|
| Denominación:                                   | "PARQUE LA MAYORDOMÍA" | hoja 3 de 3 |
| DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN                 |                        |             |
| Titularidad del suelo: Privada                  |                        |             |
| Obtención: Adscrito al UZR-10                   |                        |             |
| Organismo/s actuante/s: Ayto. Las Palmas de G.C |                        |             |

| ÁREAS DIFERENCIADAS  |                                     | UZR-10  |
|--|-------------------------------------|---|
| Denominación:  | PLAN PARCIAL "Llano de Guinea"      | hoja 2 de 2   |
| ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES   |                                     |   |
| Uso característico:  | Industrial, Terciario               | Nº máximo de viviendas:   |
| Edificabilidad bruta:  | 1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | Densidad máxima:  |
| Edificabilidad complementaria mínima:  | 5%                                  | Altura máxima de la edificación:  |
| DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN   |                                     |   |
|  |                                     | <p>La superficie de la unidad de actuación al efecto de la gestión del suelo urbanizable, asciende a 679.228 m<sup>2</sup>, los cuales corresponden: 571.228 m<sup>2</sup> a este Plan Parcial y 108.000 m<sup>2</sup> al SG-15 adscrito de la Mayordomía.</p> <p>El sistema de ejecución será privado.</p> <p>Las reservas para dotaciones se calcularán conforme al Reglamento de Planeamiento Urbanístico y con las limitaciones que establece el artículo 36 del Texto Refundido de las leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.</p> |

Recortes de las fichas SG-15 y UZR-10 del PGO-2012



Cód. Validación: 4GQK5QLXGR3W3H3SPN668Y ZFM | Verificación: <https://e.gu.ursa.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | P. Página 6 de 23



Por lo tanto, en virtud a lo dispuesto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, el suelo se adquirirá cuando se proceda a la ordenación y a la gestión del sector UZR-10. En ese momento, los propietarios deberán “Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al sector correspondiente” (artículo 43 de la citada Ley).

Con respecto a la ejecución de las obras de los Sistemas Generales, se seguirá el criterio adoptado por el Plan General en su Estudio Económico Financiero, que en función del destino del SG establece varias opciones:

- Adscripción del 100% al Ayuntamiento de la inversión en suelo destinado a Sistema General;
- Adscripción del 100% al Gobierno Autónomo de la inversión en suelo destinado a Sistema General;
- Adscripción del 100% al Gobierno Central de la inversión en suelo destinado a Sistema General;
- Adscripción del 100% al Cabildo de la inversión en suelo destinado a Sistema General;
- Adscripción compartida entre Cabildo, Ayuntamiento y Gobierno Autónomo a determinar mediante Planes de Cooperación.

En este caso, al tratarse de un Sistema General de Espacios Libres, se establecen los porcentajes de adscripción que el Plan General fija para este uso, es decir: “25% de la inversión a costa del Ayuntamiento y el 75% de la inversión al Cabildo en virtud de la tradición que ambas Administraciones mantienen mediante Planes de Cooperación<sup>1</sup>”.

---

<sup>1</sup> Apartado 2.1 La Financiación del Plan General, del Estudio Económico Financiero del PGO-2012, páginas 5 y 9.





## 2 DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES

Las actuaciones a considerar en el Estudio Económico Financiero de este Plan Especial son las siguientes (ver plano de Gestión, incluido en el documento de planos):

### ACTUACIONES PROPUESTAS

#### VIARIO ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD

|  |                     |  |
|--|---------------------|--|
|   | <b>CÓDIGO</b>       | <b>VAM 01</b>  |
|  | <b>DENOMINACIÓN</b> | <b>Ejecución del acceso rodado</b>   |
|  | <b>USO</b>          | <b>Viario</b>  |
|  | <b>DESCRIPCIÓN</b>  | <p>Se ejecutará una vía de doble sentido para la entrada y salida de vehículos motorizados en el Parque. El acceso rodado se ha dispuesto en conexión con el carril en sentido sur de la GC-340, y atravesará la zona de aparcamientos hasta enlazar con la antigua vía principal que recorría el parque, ahora transformada en peatonal pero habilitada para el paso ocasional de vehículos de servicio y emergencias.</p>  |
|  |                     |  |
|  | <b>CÓDIGO</b>       | <b>VAM 02</b>  |
|  | <b>DENOMINACIÓN</b> | <b>Ejecución de caminos y sendas peatonales</b>  |
|  | <b>USO</b>          | <b>Viario</b>  |
|  | <b>DESCRIPCIÓN</b>  | <p>Se dispondrá una red única de vías peatonales interconectadas que recorran todas las zonas del Parque. Esta red de vías está compuesta, por un lado, por un conjunto de vías peatonales que permiten el paso ocasional de vehículos para las labores de mantenimiento y correcto funcionamiento del Parque, así como para el paso de vehículos de emergencias; y por otro lado, por algunos caminos exclusivamente peatonales que facilitan el acceso al recinto desde el exterior (la vía de acceso sur -antiguo camino de acceso a la finca-, dos senderos en las laderas orientales, una senda que enlaza con la futura pasarela que cruzará el barranco y varios caminos entre las zonas de cultivo).</p> |
|  |                     |  |







|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>CÓDIGO</b>       | <b>VAM 03</b>                            |
| <b>DENOMINACIÓN</b> | <b>Ejecución del Recorrido Deportivo</b> |
| <b>USO</b>          | <b>Espacio Libre / Deportivo</b>         |
| <b>DESCRIPCIÓN</b>  |  |

Se ejecutará un espacio dotacional que conectará la GC-340 en la zona sur del barrio de Las Perreras con la GC-300 en su encuentro con la zona de Casas de Abajo en Tamaraceite. En este espacio se desarrollará principalmente el uso deportivo, en continuidad con las actividades dotacionales previstas en el entorno cercano. El Recorrido Deportivo albergará un carril-bici de doble circulación, una franja para deporte al aire libre (con aparatos de gimnasia y/o fitness), y un corredor peatonal, que enlazará con la cota del acceso peatonal al Parque por el sur. En el recorrido se habilitarán áreas para el reposo y la contemplación del Parque, con bancos y elementos que produzcan sombra. Al final del Recorrido Deportivo (en las proximidades de Casas de Abajo) se dispondrá un área de mayor sección que acogerá una zona deportiva al aire libre, destinada preferentemente a la realización de deportes y juegos tradicionales canarios, como la lucha canaria, la bola canaria o el juego del palo.



|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>CÓDIGO</b>       | <b>VAM 04</b>                             |
| <b>DENOMINACIÓN</b> | <b>Ejecución del área de aparcamiento</b> |
| <b>USO</b>          | <b>Aparcamiento en superficie</b>         |
| <b>DESCRIPCIÓN</b>  |   |

En contigüidad con el acceso rodado al Parque se ejecutará el área de aparcamiento, que estará destinada al estacionamiento de vehículos (automóviles, motocicletas y autobuses). Será un área abierta sin mobiliario, ejecutada con materiales de resistencia al uso previsto, y con calidad perceptiva y estética adecuada al entorno. No se permitirá en la zona de aparcamientos el lavado de coches ni ninguna otra actividad más allá de la instalación de un módulo de control de accesos cuyo coste se calculará en el apartado específico para construcciones ligeras.



Cód. Validación: 4GQK5QLXGR3W3H3SPN668Y ZFM | Verificación: <https://eureka.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Páágina 9 de 23



**CÓDIGO** VAM 05

**DENOMINACIÓN** Acondicionamiento de aceras

**USO** Viario

**DESCRIPCIÓN**

Se dotará a las carreteras GC- 300 y GC-340 de una acera de ancho mínimo de 2 metros en el margen coincidente con el límite del sector. Esta acera incluirá una franja ajardinada con vegetación de densidad que a la vez contribuya a minimizar los efectos negativos producidos por los impactos sonoros, visuales o contaminantes de las carreteras sobre el Parque. La ejecución de la acera también conllevará el traslado dentro del recinto de los individuos pertenecientes al Hábitat de Interés Comunitario de “Matorrales termomediterráneos y preestépicos” afectados por las obras. La acera de la GC-340 se ensanchará en los dos tramos cercanos a las maretas de barro (aprovechando dos ensanchamientos existentes) para albergar dos miradores-observatorios de aves, que se tratarán estéticamente como partes integrantes del Parque y se dotarán de mobiliario urbano adecuado (bancos, elementos que aporten sombra como árboles o pérgolas, telescopios urbanos, etc.). La acera de la GC-300 se adaptará al proyecto que está desarrollando en paralelo la Administración local para dar carácter urbano a esta vía, que incluye un carril bici, zonas deportivas, de paseo y estancia. Este proyecto cuenta con su propio presupuesto, por lo que en este EEF sólo se incluirá en los cálculos la superficie de aceras de la GC-340.



**CÓDIGO** VAM 06

**DENOMINACIÓN** Reacondicionamiento de las paradas de guaguas existentes

**USO** Viario

**DESCRIPCIÓN**

Se reacondicionarán las dos paradas de guaguas existentes, que podrán situarse, si así se estima conveniente, en zonas próximas a los accesos este (Recorrido Deportivo) y sur (antiguo camino de acceso a la finca) del Parque. Se incluirá el mobiliario urbano correspondiente (marquesina, banco, paneles cortavientos e informativos, etc.) con una estética adecuada al lugar. Se introducirán además en el sector las nuevas paradas de guaguas propuestas en el proyecto de acondicionamiento de las aceras de la GC-300 que está realizando en paralelo la Administración local, sin embargo, no se incluye el coste de estas nuevas paradas de guaguas en los cálculos de este Plan Especial porque el proyecto de reacondicionamiento de la vía cuenta con su propio presupuesto.



Cód. Validación: 4GQK5QLXGR3W3H3SPN668Y ZFM | Verificación: <https://eureka.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 23



|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>CÓDIGO</b>       | <b>VAM 07</b>   |
| <b>DENOMINACIÓN</b> | <b>Ejecución del acceso a la pasarela sobre el barranco de Tamaraceite</b>  |
| <b>USO</b>          | <b>Viaro</b>  |
| <b>DESCRIPCIÓN</b>  | Se acondicionará un área pavimentada especialmente preparada para la futura conexión con la entrada/salida de la boca del puente o pasarela que se ejecutará cruzando el barranco de Tamaraceite, a la altura del dique de la presa, para conectar el SG-15 "Parque de La Mayordomía" con el SG-54 "Parque de Los Cuarteles". |

### TRATAMIENTO DE ZONAS ABIERTAS



|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>CÓDIGO</b>       | <b>ZAB01</b>  |
| <b>DENOMINACIÓN</b> | <b>Tratamiento de áreas de especial sensibilidad</b>  |
| <b>USO</b>          | <b>Áreas de conservación de los valores naturales</b>   |
| <b>DESCRIPCIÓN</b>  | Se delimitan varias zonas naturales de especial sensibilidad por la vegetación y el paisaje asociados a ellas. Se realizarán labores orientadas a su mantenimiento, así como a la regeneración y la reforestación de estas áreas, que se ubican en el margen del barranco y la presa, los alrededores de las maretas rehabilitadas, el hábitat de interés comunitario de las laderas orientales y los terrenos situados al sur del la carretera GC-300. |



Cód. Validación: 4GQK5QLXGR3W3H3SPN668Y ZFM | Verificación: <https://geursa.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | P. 8 de 23





|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| <b>CÓDIGO</b>       | <b>ZAB 02</b>                        |
| <b>DENOMINACIÓN</b> | <b>Ejecución de áreas de cultivo</b> |
| <b>USO</b>          | <b>Agrícola</b>                      |
| <b>DESCRIPCIÓN</b>  |                                      |

En el Parque, en los alrededores del Conjunto Histórico, se ejecutarán dos áreas de cultivo en las que se plantarán especies vegetales cuyo cultivo se ha desarrollado tradicionalmente en Tamaraceite y sus inmediaciones. En los antiguos bancales de la finca se habilitarán tres jardines temáticos: el jardín de palmeras y dragos, aprovechando la gran cantidad de palmeras existentes que conforman el hábitat de interés comunitario; un jardín de frutales, con especies que han sido características de la zona de la Mayordomía a lo largo del tiempo, y un jardín de cactus y suculentas, como transición hacia la zona de la ladera. Además, se incluye en este apartado, la ejecución del huerto experimental vinculado a la edificación reconstruida como Experimentalario (antigua Casa del Hacendado).



|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| <b>CÓDIGO</b>       | <b>ZAB 03</b>                        |
| <b>DENOMINACIÓN</b> | <b>Ejecución de área recreativa</b>  |
| <b>USO</b>          | <b>Espacio Libre-Recreativo ocio</b> |
| <b>DESCRIPCIÓN</b>  |                                      |

Al norte del sector se dispondrá un área boscosa con merendero, con mobiliario y equipamientos propios de este tipo de espacios (mesas, bancos, papeleras, dispensadores de agua, etc.). Esta zona se repoblará con vegetación abundante, principalmente con especies autóctonas como la palmera -que será el elemento natural central del diseño de esta zona-, el drago, la retama blanca o el tajinaste blanco de Gran Canaria, así como otras especies propias del bosque termófilo como almácigos, acebuches, lentiscos y guaydiles. Los árboles se ubicarán formando bosquetes de tamaños diversos, con distancias variables entre ellos, huyendo de los diseños geométricos y/o homogéneos, y parte de los árboles incluidos serán especímenes de medio y gran porte que produzcan sombra sobre todas las zonas de mesas que se dispongan.



Cód. Validación: 4GQK5QLXGR3W3H3SPN668YZF5M | Verificación: <https://eureka.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 23



**CÓDIGO** ZAB 04

**DENOMINACIÓN** Ejecución de área polivalente

**USO** Multifuncional: Cultural, Social, Espacio Libre, Recreativo-ocio, etc.

**DESCRIPCIÓN**

En la zona sureste del sector, en el entorno de los antiguos establos y del estanque pequeño, se ubicará una zona polivalente. Esta parcela se destinará a usos diversos relacionados con las necesidades del Parque en cada momento, tales como exposiciones temporales, ferias de artesanía y ganado, charlas y coloquios, teatro y otras manifestaciones artísticas, exposición y estancia de animales al aire libre, actividades deportivas, y actividades educativas y socioculturales en general. Se dispondrá en este espacio de mobiliario urbano como bancos, dispensadores de agua y papeleras y se ejecutará un anfiteatro o graderío, cuyos materiales y técnica de ejecución se adecuarán al medio, dándole prioridad a la utilización de la piedra y la madera.



**CÓDIGO** ZAB 05

**DENOMINACIÓN** Ejecución de áreas pavimentadas

**USO** Espacio Libre, Cultural asociado

**DESCRIPCIÓN**

Entre el área de recepción -ubicada junto al acceso peatonal sur- y la pasarela que cruzará el barranco para unir el sector con el barrio de Tamaraceite, se han delimitado las zonas culturales y recreativas del Parque. En esas zonas, asociadas a las edificaciones existentes y a los usos asignados, se ejecutarán una serie de plataformas pavimentadas al aire libre tanto para la estancia y el descanso como para el desarrollo de actividades culturales, de ocio y esparcimiento: área de recepción, plazas en el entorno de la ermita y las casas, área de exposiciones al aire libre, área experimental para talleres al aire libre, un mirador hacia el barranco y una zona de juegos para niños. Estas plataformas pavimentadas irán acompañadas del mobiliario urbano habitual para los usos a los que están destinadas (bancos, papeleras, dispensadores de agua, aparatos para juegos infantiles, etc.).



Cód. Validación: 4GQK5QLXGR3W3H3SPN668Y ZFM | Verificación: <https://geursa.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 23



|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| <b>CÓDIGO</b>       | <b>ZAB 06</b>                         |
| <b>DENOMINACIÓN</b> | <b>Ejecución de áreas ajardinadas</b> |
| <b>USO</b>          | <b>Espacio Libre</b>                  |

**DESCRIPCIÓN**

En las zonas culturales y recreativas descritas en el apartado anterior, además de las plataformas pavimentadas, se ejecutarán varias zonas ajardinadas asociadas a las edificaciones existentes y a los usos asignados, cuyo destino será: el embellecimiento del entorno de la ermita y las casas de La Mayordomía; la estancia y el esparcimiento en una zona al noroeste que se habilitará como mirador ajardinado hacia la presa; y a reducción del impacto visual y sonoro del área de aparcamientos. En estas zonas ajardinadas se dispondrá vegetación abundante y césped. En el mirador hacia la presa se incorporará además el mobiliario urbano habitual en este tipo de espacios (bancos, papeleras, dispensadores de agua, etc.) así como recorridos que faciliten el tránsito.

### ACCIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN



|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>CÓDIGO</b>       | <b>EDI01</b>  |
| <b>DENOMINACIÓN</b> | <b>Rehabilitación de las edificaciones protegidas</b> |
| <b>USO</b>          | <b>Cultural</b>                                       |

**DESCRIPCIÓN**

Se realizarán labores de adaptación de las edificaciones a sus nuevos usos culturales asignados, así como las obras necesarias para garantizar la adecuada protección de los valores por las que han sido protegidas: actuaciones de mantenimiento y mejora del aspecto exterior (enfoscado y pintado, eliminación de rejería, recuperación o sustitución de piezas de carpintería deterioradas, etc.); intervenciones de consolidación, restauración y rehabilitación en el interior de las casas y la ermita (recuperación del sistema estructural original, eliminación de grietas, modificación de los pavimentos, sustitución de las carpinterías y herrajes inadecuados, etc.); y la reconstrucción del módulo pequeño situado al norte de las casa, hoy en día con los paramentos a media altura. También se realizarán las obras necesarias para adaptar las edificaciones para la accesibilidad universal.





**CÓDIGO EDI 02**

**DENOMINACIÓN Reconstrucción de edificaciones en ruinas**

**USO Cultural**

**DESCRIPCIÓN**

Se reconstruirán las siguientes edificaciones tradicionales no protegidas -en estado de ruina o abandono- que se encuentran en el interior del Parque de La Mayordomía: la Casa del Hacendado, los antiguos Establos y el cuarto anexo y las dependencias de la entrada. Se les asignarán usos culturales complementarios a los ofertados en las edificaciones protegidas. Las intervenciones procurarán realizarse con técnicas y materiales tradicionales siguiendo el modelo de las edificaciones originales, pero sin ocultar que son reinterpretaciones (no se tratarán los materiales para que parezcan envejecidos ni antiguos, sino que se permitirá reconocer lo añadido frente a lo original).



**CÓDIGO EDI 03**

**DENOMINACIÓN Ejecución de la cafetería y entorno**

**USO Recreativo-ocio**

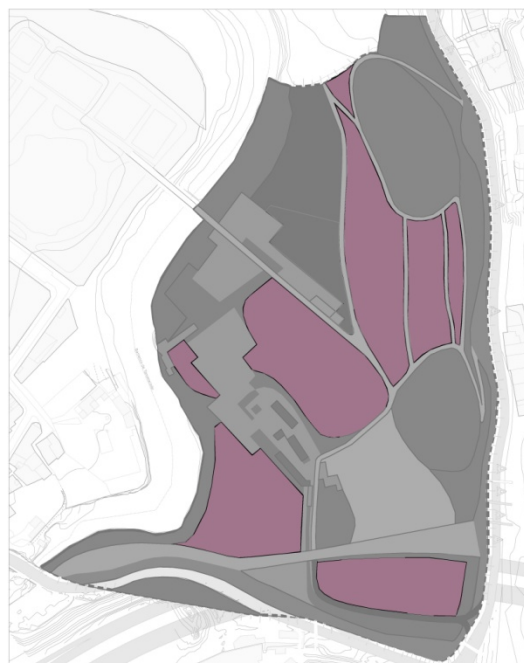
**DESCRIPCIÓN**

En la zona central del Parque se instalará una cafetería con una terraza para el consumo de bebidas y comidas, que irán asociadas en su gestión y uso al área de huertos urbanos y el almacén colindantes. Las dos piezas edificadas se diseñarán conjuntamente, bien como un único volumen, bien como dos piezas separadas. La cafetería será un módulo de superficie máxima de 120 m<sup>2</sup> y el almacén tendrá una superficie máxima de 20 m<sup>2</sup>, y ambos una altura de 1 planta. Estas piezas se diseñarán con un lenguaje contemporáneo, pero garantizando su integración en el entorno, con acabados preferentemente naturales y ejecutados con técnicas y materiales sostenibles. El suministro de energía deberá realizarse por medio de energías renovables. En el interior, la cafetería albergará una zona de mesas, una cocina y aseos. En el exterior, la terraza tendrá el mobiliario urbano característico de este uso (mesas, sillas, sombrillas, etc.). Los huertos se destinarán al cultivo de hortalizas y otras especies vegetales ecológicas, que serán plantados con fines didácticos por colectivos de vecinos, personas mayores, grupos escolares, etc. Parte de su producción se destinará a la cafetería, para su uso en cocina. La gestión de esta actuación EDI03 se realizará por medio de una concesión administrativa que se encargará de la ejecución de las edificaciones y las zonas abiertas, así como de su posterior explotación.



Cód. Validación: 4GQK5QLXGR3W3H3SPN668Y ZFM | Verificación: <https://geursa.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 23





|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>CÓDIGO</b>       | <b>EDI 04</b>  |
| <b>DENOMINACIÓN</b> | <b>Instalación de estructuras y construcciones ligeras</b> |
| <b>USO</b>          | <b>Usos asociados a los de la zona donde se ubican</b>     |
| <b>DESCRIPCIÓN</b>  |  |

En algunas zonas del Parque se contempla la posibilidad de introducir pequeñas piezas de carácter eventual, fácilmente desmontables, que son necesarias para el adecuado funcionamiento del Parque: los cuartos de apero necesarios para la actividad agrícola y un módulo de control de acceso rodado. A pesar de que la instalación de estas piezas es opcional, a efectos de este Estudio Económico Financiero se considerará la ejecución de cuatro cuartos de aperos (uno por cada zona de cultivo grande), y del módulo de control de accesos para la estimación presupuestaria.

### INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES



|                     |  |
|---------------------|--|
| <b>CÓDIGO</b>       | <b>INF01</b>   |
| <b>DENOMINACIÓN</b> | <b>Instalaciones, infraestructuras, señalización e información</b> |
| <b>USO</b>          | <b>Infraestructuras y servicios</b>                                |
| <b>DESCRIPCIÓN</b>  |  |

Se ejecutará, para todo el sector que se ordena, el paquete de instalaciones e infraestructuras básicas necesarias para el adecuado funcionamiento del Parque y sus edificaciones. Se incluye la conexión a la red de abastecimiento energético general, introducción de fuentes de energía renovable y sistemas de distribución, ejecución del proyecto de iluminación del parque, colocación de luminarias, conexión con las redes de comunicaciones -teléfono, internet, etc.-, ejecución del sistema de abastecimiento de agua para servicios, dispensadores de agua potable y láminas ornamentales en áreas ajardinadas, etc., ejecución de las redes de evacuación de aguas pluviales y fecales y alcantarillado, introducción de bocas de incendio y otros elementos asociados a la seguridad del Parque, recogida de residuos, etc. Se incluye también en este paquete la instalación de un sistema de señalización e información -señales, paneles, carteles, etc.- tanto en espacios abiertos como en edificaciones.



Cód. Validación: 4GQK5QLXGR3W3H3SPN668Y7FM | Verificación: <https://eureka.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Páágina 16 de 23





|                     |                                       |
|---------------------|---------------------------------------|
| <b>CÓDIGO</b>       | <b>INF 02</b>                         |
| <b>DENOMINACIÓN</b> | <b>Ejecución del sistema de riego</b> |
| <b>USO</b>          | <b>Infraestructuras y servicios</b>   |
| <b>DESCRIPCIÓN</b>  |                                       |

Se rehabilitarán las acequias y canalizaciones de distribución de agua de las que aún quedan trazados, los dos embalses de barro y el estanque pequeño, con una doble función: como equipamiento didáctico y ornamental (juego de agua), para lo que dispondrá de un sistema de recirculación de agua por las acequias en funcionamiento continuo; y como sistema de riego tradicional por inundación de canales. Estas infraestructuras preexistentes se complementarán con nuevas redes y equipamientos para los diferentes tipos de aguas (riego, depurada, abasto y recuperada) e instalaciones de riego eficiente (preferentemente goteo) y bocas de riego. La red de nuevas tuberías y los hidrantes del sistema de bocas de riego irán enterrados, en lugares de fácil acceso y señalizados. Al estanque pequeño se le colocará una válvula de apertura y cierre para que pueda ser utilizado como depósito regulador que almacene al menos el agua necesaria para una semana de riego. En el cuarto situado entre este estanque y los antiguos establos se instalará un sistema de riego (acometida, filtración, dosificación, bombeo y automatismos) con el fin de obtener las condiciones necesarias para el funcionamiento de la red de riego. El estanque y el cuarto de riego deberán conectarse a la red general de aguas depuradas, red de aguas de riego y red de aguas de abasto de la que se abastecerá en los supuestos en que el agua acumulada naturalmente en los embalses fuera insuficiente.



Cód. Validación: 4GQK5QLXGR3W3H3SPN668Y ZFM | Verificación: <https://eureka.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 23

### 3 CUANTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES

Las actuaciones por ejecutar, y que, por tanto, deben cuantificarse económicamente en el presente Estudio Económico Financiero, son las que se exponen en este apartado.

La valoración de la ejecución de las obras se hará tomando como referencia los siguientes módulos (€/m<sup>2</sup>) facilitados por la Oficina Técnica de GEURSA:

#### A. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD:

- a) Ejecución de caminos y sendas peatonales (incluyendo también la posibilidad del paso ocasional de vehículos motorizados): 35 €/m<sup>2</sup>.
- b) Ejecución del acceso rodado (enlace de entrada y salida con la GC-340): 120 €/m<sup>2</sup>.
- c) Ejecución de paradas de guaguas: 1.800 €/unidad.
- d) Acondicionamiento de aceras (incluyendo vegetación, pavimentación, disposición de carril bici y mobiliario urbano): 50 €/m<sup>2</sup>.
- e) Acondicionamiento del terreno para la entrada/salida de bocas de puente: 150 €/m<sup>2</sup>.
- f) Ejecución de recorrido deportivo (área deportiva al aire libre con paseo peatonal pavimentado, zonas de descanso y sombra, vegetación ornamental asociada, carril bicicleta y maquinaria para gimnasia y demás mobiliario urbano, además de una superficie para la práctica de deportes canarios tradicionales): 65 €/m<sup>2</sup>.
- g) Ejecución del área de aparcamientos (adecuación del terreno, conexión con el viario, ejecución del firme, etc.): 100 €/m<sup>2</sup>.

#### B. TRATAMIENTO DE ZONAS ABIERTAS:

- a) Tratamiento de protección, regeneración y reforestación de áreas de especial sensibilidad ubicadas en el margen del barranco y la presa, los alrededores de las maretas, las laderas orientales y al sur del la carretera GC-300 (acondicionamiento, estabilización y refuerzo del terreno, detección y mantenimiento de individuos de



interés, reforestación de con las especies del lugar, introducción de otras especies compatibles concretadas en las Normas): 20 €/m2.

- b) Ejecución de áreas de cultivo (preparación física y química de de los terrenos, fertilización, selección de especies -entre las indicadas en la Norma-, plantación y mantenimiento; instalación de construcciones desmontables asociadas como invernaderos; incorporación de maquinaria agrícola asociada; introducción de caminos, sendas, puntos de encuentro y reunión; localización, mantenimiento e integración de árboles y otros elementos vegetales de interés; introducción de mobiliario urbano en los puntos de encuentro y reunión): 20 €/m2.
- c) Ejecución de área boscosa recreativa (preparación física y química de de los terrenos; fertilización; localización, mantenimiento e integración de árboles y otros elementos vegetales de interés; selección de especies -entre las indicadas en la Norma- para repoblación y generación de zonas boscosas; instalación de mobiliario característico de merenderos; introducción de caminos, sendas, puntos de encuentro y reunión): 30 €/m2.
- d) Ejecución de áreas pavimentadas como plazas, zonas de estancia, puntos de reunión, miradores o similares (ejecución, si procede, de pequeños muros de contención, colocación de pavimento e introducción de mobiliario urbano y vegetación ornamental asociados): 40 €/m2.
- e) Ejecución de áreas ajardinadas (preparación del terreno, introducción de césped, picón y otros acabados característicos de este tipo de áreas, selección y plantación de especies ornamentales, introducción de elementos decorativos como láminas de agua, pérgolas, etc.): 30 €/m2.
- f) Ejecución área polivalente (acondicionamiento del terreno, aplicación y compactación de picón y ejecución de un graderío de piedra natural): 50 €/m2.

### C. ACCIONES RELATIVAS A LA EDIFICACIÓN:

- a) Obras de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las edificaciones que conforman el Conjunto Histórico (comprobación y, en su caso, refuerzo estructural, eliminación de grietas, humedades y desperfectos, repavimentación, sustitución de algunas carpinterías y herrajes, enfoscado y pintado de paredes, tratamiento de limpieza, mejora y embellecimiento de acabados -maderas y canterías-, eliminación



de rejería añadida, adaptación a la accesibilidad y movilidad universales, adecuación al uso asignado por la Norma, etc.) y reconstrucción parcial del módulo ubicado al norte del Conjunto y de los actuales baños: 500 €/m<sup>2</sup>.

- b) Reconstrucción de edificaciones en ruinas (comprobación y, en su caso, refuerzo de la cimentación, ejecución de estructura -muros de carga- y/o refuerzo de los muros recuperables, ejecución de paramentos, huecos, pavimentos y cubiertas -con las condiciones especificadas en la Norma-, realización de acabados, adaptación a la accesibilidad y movilidad universales, adecuación al uso asignado por la Norma, introducción de instalaciones de luz, agua, comunicaciones, etc.): 1.000 €/m<sup>2</sup>.
- c) Construcción de nuevas edificaciones para uso dotacional o equipamiento (cimentación, ejecución de estructura, tabiquería, huecos, pavimentos y cubiertas -con las condiciones especificadas en la Norma-, realización de acabados, adaptación a la accesibilidad y movilidad universales, adecuación al uso asignado por la Norma, introducción de instalaciones de luz, agua, comunicaciones, etc.): 600 €/m<sup>2</sup>.
- d) Instalación de estructuras y construcciones ligeras, fácilmente desmontables, relacionadas con el buen funcionamiento del Parque, tales como el módulo de control de acceso rodado y los cuartos de aperos y mantenimiento (montaje, adecuación al uso asignado por la Norma, introducción de instalaciones básicas necesarias): 40 €/m<sup>2</sup>.

#### D. INFRAESTRUCTURAS:

- a) Ejecución de un sistema de riego (incluye rehabilitación de antiguas canalizaciones, introducción de nuevos conductos, recuperación de las dos maretas y el estanque pequeño, introducción de una bomba de impulsión de agua junto al estanque pequeño, conexión a la red de abastecimiento general y tendido de la red de puntos de riego, etc.): 20 €/m<sup>2</sup>.
- b) Ejecución del paquete de instalaciones e infraestructuras (conexión a la red de abastecimiento energético general, introducción de fuentes de energía renovable y sistemas de distribución, ejecución del proyecto de iluminación del parque, colocación de luminarias, conexión con las redes de comunicaciones -teléfono, internet, etc.-, ejecución del sistema de abastecimiento de agua para servicios, dispensadores de agua potable y láminas ornamentales en áreas ajardinadas, etc., ejecución de las redes de evacuación de aguas pluviales y fecales y alcantarillado,



introducción de bocas de incendio y otros elementos asociados a la seguridad del Parque, recogida de residuos, etc.); e introducción de los sistemas de señalización e información necesarios para el buen funcionamiento del parque (señales, paneles, carteles, etc.): 50 €/m<sup>2</sup>.

A cada parcela del Parque, zona de intervención o edificación propuestas se le se aplica el módulo correspondiente a las obras que en cada caso se requieran, tal como se puede ver en el cuadro de cálculos incluido al final de este apartado.

En cuanto a las superficies de referencia, serán las correspondientes a las zonas marcadas en los esquemas gráficos incluidos en la tabla de descripción de las actuaciones en el apartado 2 de este documento.

Se realizan las siguientes observaciones:

- VAM05: La acera de la GC-300 no se ha presupuestado porque su financiación está ligada al proyecto que se está redactando para esta vía, con un presupuesto aparte. En el cuadro se tendrá en cuenta únicamente la superficie de la acera de la GC-340.
- VAM06: en este caso el módulo para el cálculo de la ejecución de obra se ha tomado en €/unidad, y por tanto, no se ha multiplicado por la superficie sino por el número de paradas existentes que se van a reacondicionar, es decir, 2. Las otras paradas de guaguas que se plantea ejecutar a lo largo de la GC-300 no se tendrá en cuenta a efectos de cálculo, porque su financiación está ligada al proyecto que se está redactando en paralelo para esta vía, con un presupuesto aparte.
- EDI03: esta parcela corresponde a un equipamiento cuya edificación y explotación se realizará a través de una concesión administrativa, por lo tanto, no se tendrá en cuenta para este Estudio Económico Financiero.
- EDI04: la incorporación de estructuras ligeras es opcional, y deberá estar justificada en cada caso. A efectos de este cálculo se ha hecho una simulación que propone la introducción de cuatro cuartos de aperos y un módulo de control de acceso, de 15 m<sup>2</sup> cada uno, con una superficie total para el cálculo de 75 m<sup>2</sup>.
- INF01: la superficie que se ha tomado como referencia para el cálculo del paquete de instalaciones es la superficie del sector, eliminando las zonas de especial sensibilidad que quedarán en su estado natural, y multiplicando por un factor de



reducción de 0.25, al entenderse que las instalaciones, si bien abastecen a todo el Parque, no ocupan toda su superficie (se ha estimado a efectos de este EEF un cuarto de la superficie abastecida).

- IFN02: se ha tomado como referencia para la superficie de riego la misma superficie de referencia que para el resto de instalaciones.

A continuación se incluye la tabla de cálculos:

| CÓDIGO | DENOMINACIÓN  | TIPO DE ACTUACIÓN                 | SUPERFICIE DE CÁLCULO (m <sup>2</sup> ) | MÓDULOS EJECUCIÓN OBRA (€/m <sup>2</sup> ) | COSTE DE LA OBRA (€) | ADSCRIPCIÓN AL AYUNTAMIENTO (€) | ADSCRIPCIÓN AL CABILDO (€) |
|--------|---|-----------------------------------|---|--|----------------------|---------------------------------|----------------------------|
| VAM01  | Ejecución del acceso rodado   | VIARIO, MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD | 1.050                                   | 120  | 126.000              | 31.500                          | 94.500                     |
| VAM02  | Ejecución de caminos y sendas peatonales                            | VIARIO, MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD | 4.500                                   | 35   | 157.500              | 39.375                          | 118.125                    |
| VAM03  | Ejecución del Recorrido Deportivo                                   | VIARIO, MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD | 4.079                                   | 65   | 265.135              | 66.284                          | 198.851                    |
| VAM04  | Ejecución del área de aparcamiento                                  | VIARIO, MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD | 4.630                                   | 100  | 436.000              | 115.750                         | 347.250                    |
| VAM05  | Acondicionamiento de aceras   | VIARIO, MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD | 3.043                                   | 50   | 152.150              | 38.038                          | 114.113                    |
| VAM06  | Reubicación de paradas de guaguas                                   | VIARIO, MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD | 2                                       | 1.800                                      | 3.600                | 900                             | 2.700                      |
| VAM07  | Ejecución del acceso a la pasarela sobre el barranco de Tamaraceite | VIARIO, MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD | 50                                      | 150  | 7.500                | 1.875                           | 5.625                      |
| ZAB01  | Tratamiento de áreas de especial sensibilidad                       | ZONA ABIERTA                      | 29.003                                  | 20   | 580.060              | 145.015                         | 435.045                    |
| ZAB02  | Ejecución de áreas de cultivo                                       | ZONA ABIERTA                      | 27.036                                  | 20   | 540.720              | 135.180                         | 405.540                    |
| ZAB03  | Ejecución de área recreativa  | ZONA ABIERTA                      | 4.902                                   | 30   | 147.060              | 36.765                          | 110.295                    |
| ZAB04  | Ejecución de área polivalente                                       | ZONA ABIERTA                      | 6.096                                   | 50   | 304.800              | 76.200                          | 228.600                    |
| ZAB05  | Ejecución de áreas pavimentadas                                     | ZONA ABIERTA                      | 9.086                                   | 40   | 363.440              | 90.860                          | 272.580                    |
| ZAB06  | Ejecución de áreas ajardinadas                                      | ZONA ABIERTA                      | 5.709                                   | 30   | 171.270              | 42.818                          | 128.453                    |
| EDI01  | Rehabilitación de las edificaciones protegidas                      | EDIFICACIÓN/ DOTACIÓN             | 590                                     | 500  | 295.000              | 73.750                          | 221.250                    |
| EDI02  | Reconstrucción de edificaciones en ruinas                           | EDIFICACIÓN/ DOTACIÓN             | 607                                     | 1.000                                      | 607.000              | 151.750                         | 455.250                    |
| EDI03  | Ejecución de la cafetería y entorno                                 | EDIFICACIÓN/ EQUIPAMIENTO         |   |  |                      |                                 |                            |



|              |   |                                     |                  |                  |                  |         |         |
|--------------|---|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|---------|---------|
| EDI04        | Instalación de estructuras y construcciones ligeras         | EDIFICACIÓN/<br>DOTACIÓN            | 75               | 40               | 3.000            | 750     | 2.250   |
| INF01        | Instalaciones, infraestructuras, señalización e información | INFRAESTRUCTURAS<br>E INSTALACIONES | 17.100           | 50               | 855.000          | 213.750 | 641.250 |
| INF02        | Ejecución del sistema de riego                              | INFRAESTRUCTURAS<br>E INSTALACIONES | 17.100           | 20               | 342.000          | 85.500  | 256.500 |
| <b>TOTAL</b> |   |                                     | <b>5.384.235</b> | <b>1.346.059</b> | <b>4.038.176</b> |         |         |

## 4 RESUMEN Y CONCLUSIÓN

El SG-15 “Parque de La Mayordomía” es un Sistema General de Espacios Libres adscrito al sector de suelo urbanizable no ordenado UZR-10 Plan Parcial “Llano de Guinea”. Por lo tanto, la **adquisición del suelo se realizará por cesión gratuita** por parte de los propietarios durante el desarrollo del correspondiente sistema de ejecución del UZR-10.

En cuanto a **la ejecución de las obras**, según los cálculos realizados en el apartado anterior, el coste total de las actuaciones asciende a **5.384.235 €**.

Con respecto al agente financiador, se siguen los criterios adoptados por el Plan General en su Estudio Económico Financiero para los Sistemas Generales de Espacios Libres: el 25% de la inversión será asumido por el Ayuntamiento y el 75% de la inversión será adscrito al Cabildo, en virtud de la tradición que ambas Administraciones mantienen mediante Planes de Cooperación. Así pues, de los 5.384.235 €, **el Ayuntamiento deberá sufragar 1.346.059 €**.

