

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN

II.01. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1. CONTENIDO

1. Introducción
2. Contenido
 - 2.1. Contenidos del Tomo II. Documentos de Ordenación

CAPÍTULO 2. CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN

3. Introducción
4. Justificación de la figura de planeamiento aplicable
5. Justificación de la ordenación del Plan Especial
6. Justificación del interés público

CAPÍTULO 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

7. Introducción
8. Objetivos generales
9. Objetivos particulares
10. Oportunidades
11. Coherencia con los objetivos de protección ambiental y desarrollo sostenible en el marco de la Agenda 2030
12. Criterios y recomendaciones para el logro de los objetivos
13. Criterios, objetivos y principios de la ordenación
 - 13.1. Criterios y condicionantes de la ordenación

CAPÍTULO 4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN

14. Introducción
15. Invariables de la ordenación
 - 15.1. Componentes funcionales
 - 15.2. Tratamiento de las edificaciones preexistentes
 - 15.3. Régimen de usos
 - 15.4. Modificación de los accesos al Recinto Ferial
 - 15.5. Cuestiones ambientales comunes a las alternativas
 - 15.6. Establecimiento de las rasantes en el Plan Especial de Ordenación
 - 15.7. Tipologías y volumetrías edificatorias
 - 15.8. Acceso a infraestructuras próximas
16. Alternativas de ordenación
 - 16.1. Alternativa 1
 - 16.2. Alternativa 2
 - 16.3. Alternativa 3
 - 16.4. Análisis de las alternativas de ordenación
17. Valoración de las alternativas
 - 17.1. Componentes funcionales y parcelario
 - 17.2. Usos
 - 17.3. Espacios libres, equipamientos y dotaciones
 - 17.4. Parámetros de ordenación

18. Alternativa más favorable propuesta

- 18.1. Respuesta a objetivos

19. Justificación del cumplimiento del Artículo 61 del RPC en cuanto a contenidos mínimos de la Memoria Justificativa

- 19.1. Justificación del cumplimiento de los parámetros del PGO
- 19.2. Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes
- 19.3. Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del modelo elegido
- 19.4. Justificación de la clase y categorización del suelo
- 19.5. Justificación de las zonas de expansión o crecimiento
- 19.6. Justificación de los usos globales del territorio
- 19.7. Justificación de las edificaciones y construcciones que deben desaparecer

20. Gestión y Ejecución

- 20.1. Sistemas Generales

II.02. PLANOS DE ORDENACIÓN

II.03. ANEXOS DE ORDENACIÓN

A1. Informe Impacto de Género

1. Fundamentación y objetivo del Informe

- 1.1. Introducción
- 1.2. Contenido y estructura

2. Identificación de la pertinencia del Análisis del Impacto de Género en el Plan Especial

- 2.1. Introducción
- 2.2. Urbanismo inclusivo
- 2.3. Informe de Impacto de Género

3. Valoración del Informe de Impacto de Género

- 3.1. Introducción
- 3.2. Marco normativo
- 3.3. Legislación de carácter sustantivo
- 3.4. Legislación y estrategias de carácter sectorial
- 3.5. Contexto, descripción y valoración del impacto
- 3.6. Grado de respuesta y valoración del impacto

4. Modificaciones y medidas tomadas para asegurar un impacto positivo

- 4.1. Introducción
- 4.2. Medidas de ordenación

5. Revisión del lenguaje del documento

- 5.1. Introducción
- 5.2. Recursos

6. Bibliografía

II.01

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1. CONTENIDO	5
1. Introducción	6
2. Contenido	6
2.1. Contenidos del Tomo II. Documentos de Ordenación	6
CAPÍTULO 2. CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN	7
3. Introducción	8
4. Justificación de la figura de planeamiento aplicable	8
5. Justificación de la ordenación del Plan Especial	8
6. Justificación del interés público	9
CAPÍTULO 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	11
7. Introducción	12
8. Objetivos generales	12
9. Objetivos particulares	12
10. Oportunidades	12
11. Coherencia con los objetivos de protección ambiental y desarrollo sostenible en el marco de la Agenda 2030	12
12. Criterios y recomendaciones para el logro de los objetivos	14
13. Criterios, objetivos y principios de la ordenación	14
13.1. Criterios y condicionantes de la ordenación.....	14
CAPÍTULO 4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN	15
14. Introducción	16
15. Invariables de la ordenación	16
15.1. Componentes funcionales	17
15.2. Tratamiento de las edificaciones preexistentes	18
15.3. Régimen de usos	19
15.4. Modificación de los accesos al Recinto Ferial	20
15.5. Cuestiones ambientales comunes a las alternativas	20
15.6. Establecimiento de las rasantes en el Plan Especial de Ordenación	22
15.7. Tipologías y volumetrías edificatorias	23
15.8. Acceso a infraestructuras próximas	23
16. Alternativas de ordenación	24
16.1. Alternativa 1	24
16.2. Alternativa 2	27
16.3. Alternativa 3	30
16.4. Análisis de las alternativas de ordenación	34
17. Valoración de las alternativas	34
17.1. Componentes funcionales y parcelario	34
17.2. Usos	35
17.3. Espacios libres, equipamientos y dotaciones	38
17.4. Parámetros de ordenación	40
18. Alternativa más favorable propuesta	41
18.1. Respuesta a objetivos	41
19. Justificación del cumplimiento del Artículo 61 del RPC en cuanto a contenidos mínimos de la Memoria Justificativa	43
19.1. Justificación del cumplimiento de los parámetros del PGO.....	43
19.2. Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes.....	43
19.3. Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del modelo elegido.....	43
19.4. Justificación de la clase y categorización del suelo	43
19.5. Justificación de las zonas de expansión o crecimiento.....	43
19.6. Justificación de los usos globales del territorio	44
19.7. Justificación de las edificaciones y construcciones que deben desaparecer.....	44
20. Gestión y Ejecución	44
20.1. Sistemas Generales.....	44

CAPÍTULO 1

CONTENIDO

1. Introducción	6
2. Contenido	6
2.1. Contenidos del <i>Tomo II. Documentos de Ordenación</i>	6

1. Introducción

A continuación, se especifica el contenido de este Plan Especial de Ordenación, conforme a la legislación vigente.

2. Contenido

Los documentos técnicos del presente Plan Especial de Ordenación se organizan en tres tomos diferenciados, según lo establecido en el **artículo 58** del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias* (en adelante, RPC), tal y como se concretó en el bloque I.01. *Datos Previos, del Tomo I. Documentos de Información.*

2.1. Contenidos del Tomo II. Documentos de Ordenación

Este Tomo II abarca los contenidos establecidos en los **artículos 61 y 62** del RPC, referentes a la Memoria Justificativa y a los Planos de Ordenación, respectivamente. Se dará cumplimiento a aquellos apartados que resulten de aplicación a este instrumento en concreto, considerando la fase en la que se encuentra este Plan Especial de Ordenación.

La **Memoria Justificativa** incluye los aspectos que se concretan a continuación. Cabe destacar que en el apartado 19 de esa Memoria se incorpora la justificación del cumplimiento del artículo 61 del RPC:

"a) Justificación general del nuevo planeamiento, con diferenciación de la ordenación estructural y pormenorizada.

b) Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes.

c) Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del modelo elegido.

(...)

g) Justificación de las edificaciones, construcciones que deben desaparecer.

h) Cualquier otro aspecto que sea necesario para explicar las soluciones adoptadas.

2. Como anexo de la Memoria se incorporarán los diversos estudios que se hubieran realizado, así como una síntesis de la misma, acompañada de cuadros sobre características de superficies, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes."

En cuanto a la síntesis de la Memoria Justificativa, determinada en el punto 2 de dicho artículo, no correspondería su inclusión en esta fase de **Evaluación Ambiental**.

Los **Planos de Ordenación** reflejarán los siguientes contenidos.

"a) La clasificación, categorización y subcategorización del suelo, indicando su situación y superficie.

b) Los usos globales a los que se destina el territorio según su clasificación, categoría o subcategoría.

c) Los sistemas generales y dotaciones locales.

d) Cualquier otro que se considere necesario para una mejor comprensión gráfica del contenido del plan.

2. Los planos de ordenación se realizarán a la escala que sea adecuada, incorporando elementos de georreferencia que permitan una mejor identificación.

3. Con carácter general la escala a utilizar será la de 1:5000, salvo para las determinaciones en suelo urbano consolidado, urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y asentamiento rural, que será de 1:2000. Estas serán, en todo caso, las utilizadas por el plan general de ordenación."



Vista general de la entrada norte del Recinto Ferial de Canarias.
Fuente: LPA Studio.

CAPÍTULO 2

CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN

3. Introducción.....	8
4. Justificación de la figura de planeamiento aplicable.....	8
5. Justificación de la ordenación del Plan Especial.....	8
6. Justificación del interés público	9

3. Introducción

En este capítulo se procede a justificar tanto la figura de planeamiento aplicable (Plan Especial de Ordenación), como la ordenación propuesta en dicho instrumento, además del interés público de su redacción.

4. Justificación de la figura de planeamiento aplicable

El suelo ordenado por este instrumento se corresponde con el **Sistema General Dotacional SG-11**, Recinto Ferial de Canarias (Suelo Urbano Consolidado - SUCO -), establecido en el Plan General de Ordenación (en adelante, PGO) de Las Palmas de Gran Canaria.

Como se ha adelantado en la Memoria Informativa, el PGO incluye una ficha de Áreas Diferenciadas (SG-11), que incorpora ciertas determinaciones de ordenación, ambientales y de gestión. En dicho documento **se remite** la ordenación pormenorizada al **Plan Especial de Ordenación** existente (2003), lo cual ya sucedía en el anterior PGO/2000 -Adaptación Básica-, en el que la figura del **OAS-22** (Ordenación de Áreas Singulares) se remitía al **Plan Especial "Recinto Ferial de Canarias"**.

Todo ello, de conformidad con el **artículo 146** de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* (en adelante, LSENPC), el cual se transcribe a continuación:

"Artículo 146. Planes especiales de ordenación

1. *Los planes especiales de ordenación tienen por objeto desarrollar o completar las determinaciones de los planes generales, ordenando elementos específicos de un ámbito territorial determinado.*
2. *Sin perjuicio de lo anterior, los ayuntamientos podrán aprobar planes especiales, en desarrollo del plan general o de forma autónoma, con las siguientes finalidades:*
 - a) *Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento, en todo o en parte, del suelo urbano consolidado y del suelo rústico de asentamiento rural.*
 - b) *Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.*
 - c) *Proteger, conservar y rehabilitar el patrimonio histórico canario.*
 - d) *Establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma o de renovación urbanas, sin perjuicio de las actuaciones sobre el medio urbano previstas en esta ley.*
 - e) *Definir las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar.*
 - f) **Ordenar los sistemas generales, cuando así lo determine el plan general.**
 - g) *Cualesquiera otras análogas que se prevean reglamentariamente.*
3. *Los planes especiales de ordenación que se refieren a la ordenación y gestión de un área afectada por la declaración de un conjunto histórico según las previsiones de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, se registrarán por su normativa específica y, adicionalmente, por lo que reglamentariamente se establezca.*
4. *Para alcanzar la finalidad que los justifica, los planes especiales de ordenación podrán modificar la ordenación pormenorizada establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, sin que contravenga la ordenación estructural y justificando su coherencia con la misma."*

Teniendo en cuenta lo expuesto en el **apartado 4** del supracitado artículo, el presente instrumento mejora la ordenación pormenorizada contenida en el Plan Especial en vigor, con el objetivo de adaptarla a las demandas actuales del sector de ferias, eventos y congresos, así como para responder a las propias necesidades del Recinto Ferial de Canarias.

Por lo tanto, en función del marco jurídico aplicable descrito en la Memoria Informativa, el instrumento de planeamiento aplicable sería, efectivamente, el de **Plan Especial de Ordenación**.

5. Justificación de la ordenación del Plan Especial

La propuesta incluida en este Borrador de Plan Especial abarca exclusivamente la **ordenación pormenorizada** del ámbito, manteniendo la ordenación estructural y los parámetros de ordenación pormenorizada incorporados en la ficha del SG-11 del PGO.

Esto se debe a que el PGO incorpora en su ficha de Áreas Diferenciadas (SG-11) una serie de determinaciones de ordenación (estructural y pormenorizada), ambientales y de gestión que se deberán conservar en el instrumento de desarrollo al que se refiere para la definición de la ordenación finalista (Plan Especial), como ya se adelantó en el apartado anterior.

Entre otros motivos, dado que se trata de una **actuación sistemática**, es decir, determinada por un instrumento de planeamiento superior al que ha de atender en lo que a parámetros de ordenación estructural se refiere, las alternativas de ordenación que se describen más adelante son considerablemente parecidas entre sí, diferenciándose fundamentalmente en la distribución de los usos y de la edificabilidad, entre otras cuestiones.



Fachada naciente del Pabellón 6, una de las preexistencias que se trata de diferentes maneras en las alternativas propuestas.
Fuente: LPA Studio.

6. Justificación del interés público

Tal y como se concretó en el apartado 3. *Objeto* de la Memoria Informativa, el presente encargo se desarrolla para adaptar la ordenación del Recinto Ferial a las demandas actuales del sector de ferias y eventos, así como a las necesidades actuales de la Institución Ferial de Canarias (INFECAR), asegurando la competitividad de este Sistema General.

Al tratarse de un **Sistema General** cuya titularidad ostenta en su práctica totalidad una administración pública de rango insular, en este caso el Cabildo de Gran Canaria: INFECAR y la Sociedad de Promoción Económica de Gran Canaria (en adelante SPEGC), así como otras entidades estatales como Radiotelevisión Española (en adelante RTVE) y Correos, la justificación del interés público es intrínseca a la ordenación que se pretende llevar a cabo, garantizando así el interés general de la intervención.

Desde el PGO se dispone la necesidad de llevar a cabo el desarrollo de este Plan Especial mediante un Sistema General, cuya definición ya justifica el interés público aludido:

El punto 2.c) del **Artículo 2. Definiciones** de la LSENPC dispone que:

“c) Sistema general: Categoría comprensiva de los usos y servicios públicos, a cargo de la Administración competente, así como de los servicios de interés económico general, básicos para la vida colectiva, junto con el suelo y las infraestructuras y construcciones y sus correspondientes instalaciones, que requiera su establecimiento. En función del ámbito territorial y poblacional al que sirvan, los sistemas generales pueden ser insulares, comarcales o supramunicipales y municipales.”

A todo lo expuesto se suma también el hecho de que el PGO le asigna al ámbito el **uso Dotacional**, en la **clase Servicio Público** y categoría **Recinto Ferial**, ya que comprende los espacios destinados a ferias y grandes exposiciones.

Además, en esta línea, cabe mencionar que las actividades que se llevan a cabo en el Recinto Ferial tienen una importante influencia en el **desarrollo socioeconómico** de la ciudad y de la isla, siendo actualmente el único espacio que alberga estas infraestructuras a nivel insular.

Los Recintos Feriales son puntos de encuentro para la actividad y promoción económica de empresas y administraciones públicas. Unas instalaciones multidisciplinarias que albergan servicios e infraestructuras para la celebración de ferias, congresos y cualquier tipo de evento para la promoción empresarial a nivel insular, acciones que se llevan realizando en el Recinto Ferial de Canarias durante más de 50 años.



Espacios interiores del Recinto Ferial al aire libre, en la celebración de un evento.
Fuente: LPA Studio.

CAPÍTULO 3

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

7. Introducción.....	12
8. Objetivos generales.....	12
9. Objetivos particulares	12
10. Oportunidades.....	12
11. Coherencia con los objetivos de protección ambiental y desarrollo sostenible en el marco de la Agenda 2030	12
12. Criterios y recomendaciones para el logro de los objetivos	14
13. Criterios, objetivos y principios de la ordenación.....	14
13.1. Criterios y condicionantes de la ordenación.....	14

7. Introducción

Los objetivos de este instrumento de planeamiento se concretan en los siguientes apartados, los cuales ya se definieron previamente en la Memoria Informativa del *Tomo I. Documentos de Información*. A su vez, la redacción del Plan Especial genera una serie de oportunidades que pueden contribuir al incremento de la competitividad del propio Recinto Ferial, así como a la mejora de su entorno urbano inmediato y de la experiencia de sus visitantes y habitantes de los barrios aledaños.

Por otra parte, en este capítulo se incluye también una referencia a la coherencia de dichos objetivos con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030, así como una serie de criterios y recomendaciones para su logro.

Por último, se definen también los criterios y condicionantes de la ordenación.

8. Objetivos generales

Se recogen en el apartado 12.1. *Objetivos generales* de la Memoria Informativa.

9. Objetivos particulares

Se recogen en el apartado 12.2. *Objetivos particulares* de la Memoria Informativa.

10. Oportunidades

Se recogen en el apartado 12.3. *Oportunidades* de la Memoria Informativa.



Vista de la franja verde colindante con la C/Alfárez Provisional, con posibilidad de transformarla en una infraestructura verde.
Fuente: LPA Studio.

11. Coherencia con los objetivos de protección ambiental y desarrollo sostenible en el marco de la Agenda 2030

A continuación, se describe y justifica la relación existente entre los objetivos generales y particulares de este instrumento de ordenación, así como las oportunidades detectadas, con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (en adelante, ODS) de la Agenda 2030; los cuales han sido incluidos en la Memoria Informativa del *Tomo I. Documentos de Información*.

Por otra parte, tal y como se explicará en el apartado 16.3 de esta Memoria Justificativa, la alternativa 3 incorpora, con el alcance correspondiente a este instrumento, la ordenación del Plan Maestro, la cual se certificará con el sello internacional BREEAM ES Urbanismo, que también tiene una relación directa con la consecución de los ODS.

La ordenación propuesta contribuye al cumplimiento de los siguientes ODS, en los términos explicados a continuación, en los siguientes puntos y en la tabla resumen incluida más adelante:

- 5. Igualdad de género.
- 6. Agua limpia y saneamiento.
- 7. Energía asequible y no contaminante.
- 8. Trabajo decente y crecimiento económico.
- 9. Industria, innovación e infraestructura.
- 10. Reducción de las desigualdades.
- 11. Ciudades y comunidades sostenibles.
- 12. Producción y consumo responsable.
- 13. Acción por el clima.
- 15. Vida de ecosistemas terrestres.
- 16. Paz, justicia e instituciones sólidas.

A partir de dicha tabla, se relacionan de manera general los objetivos del Plan Especial con los ODS que la ordenación propuesta contribuiría a lograr:

- **Multifuncionalidad y competitividad**
 - **ODS 8:** lograr niveles elevados de productividad económica mediante la diversificación, la modernización tecnológica y la innovación. También se promueve políticas orientadas al desarrollo que apoye la creación de puestos de trabajo decentes, la innovación, la creatividad, etc.
 - **ODS 9:** desarrollar infraestructuras fiables, sostenibles, resilientes y de calidad para apoyar el desarrollo económico y el bienestar humano.
- **Movilidad Sostenible**
 - **ODS 11:** proporcionar acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles, en particular mediante la ampliación del transporte público.
 - **ODS 13:** incorporar medidas relativas al cambio climático.

• **Accesibilidad**

- **ODS 10:** potenciar y promover la inclusión social de todas las personas independientemente de su edad, sexo, discapacidad, etnia, origen, religión o situación económica.
- **ODS 11:** acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para mujeres y niños, personas de edad y personas con discapacidad.

• **Soluciones Basadas en la Naturaleza (SbN)**

- **ODS 6:** aumentar considerablemente el uso eficiente de los recursos hídricos en todos los sectores y asegurar la sostenibilidad de la extracción y el abastecimiento de agua dulce para hacer frente a la escasez de agua.
- **ODS 12:** reducir considerablemente la generación de desechos mediante actividades de prevención, reducción, reciclado y reutilización; lograr la gestión sostenible y el uso eficiente de los recursos naturales.
- **ODS 13:** incorporar medidas relativas al cambio climático.
- **ODS 15:** luchar contra la desertificación, rehabilitar las tierras y los suelos degradados.

• **Zonas Verdes**

- **ODS 11:** proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para mujeres y niños, personas de edad y personas con discapacidad.

• **Economía Circular**

- **ODS 7:** aumentar considerablemente la proporción de energía renovable.
- **ODS 12:** reducir considerablemente la generación de desechos mediante actividades de prevención, reducción, reciclado y reutilización; lograr la gestión sostenible y el uso eficiente de los recursos naturales.
- **ODS 13:** incorporar medidas relativas al cambio climático.

• **Mejorar la gestión del ciclo del agua**

- **ODS 6:** aumentar considerablemente el uso eficiente de los recursos hídricos en todos los sectores; apoyar y fortalecer la participación de las comunidades locales en la mejora de la gestión del agua y el saneamiento.
- **ODS 13:** incorporar medidas relativas al cambio climático.

• **Carbón 0**

- **ODS 7:** aumentar la proporción de energía renovable en el conjunto de fuentes energéticas.

• **Paisaje urbano e integración**

- **ODS 11:** asegurar el acceso de todas a servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales; aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación; reducir el impacto ambiental negativo de las ciudades.

• **Urbanismo inclusivo**

- **ODS 5:** poner fin a todas las formas de discriminación contra todas las mujeres y niñas.
- **ODS 10:** potenciar y promover la inclusión social, económica y política de todas las personas, independientemente de su edad, sexo, discapacidad, etnia, origen, religión o situación económica.
- **ODS 11:** asegurar el acceso de todas las personas a servicios básicos adecuados, seguros, y asequibles y mejorar los barrios marginales. También aumentar la urbanización inclusiva y sostenible. Proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para mujeres y niños, personas de edad y personas con discapacidad.
- **ODS 16:** garantizar la adopción en todos los niveles de decisiones inclusivas, participativas y representativas que respondan a las necesidades.

• **Urbanismo participado**

- **ODS 11:** aumentar la capacidad para la planificación y la gestión participativa, integradas y sostenible.
- **ODS 16:** garantizar la adopción en todos los niveles de decisiones inclusivas, participativas y representativas que respondan a las necesidades.

OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS)																	
Objetivos de protección ambiental en la ordenación del Plan Especial del Recinto Ferial de Canarias	1. Fin de la pobreza	2. Hambre cero	3. Salud y bienestar	4. Educación de calidad	5. Igualdad de género	6. Agua Limpia y Saneamiento	7. Energía asequible y no contaminante	8. Trabajo decente y crecimiento económico	9. Industria, innovación e infraestructura	10. Reducción de las desigualdades	11. Ciudades y comunidades sostenibles	12. Producción y consumo responsables	13. Acción por el clima	14. Vida submarina	15. Vida de ecosistemas terrestres	16. Paz, justicia e instituciones sólidas	17. Alianzas para lograr los objetivos
Multifuncionalidad y competitividad																	
Movilidad Sostenible																	
Accesibilidad																	
Soluciones Basadas en la Naturaleza (SbN)																	
Zonas Verdes																	
Economía Circular																	
Mejorar la gestión del ciclo del agua																	
Carbón 0																	
Paisaje urbano e integración																	
Urbanismo inclusivo																	
Urbanismo participado																	

12. Criterios y recomendaciones para el logro de los objetivos

Para que el Recinto Ferial cumpla con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) determinados en el apartado anterior se propicia, entre otras cuestiones, la **naturalización de la ciudad**. Teniendo en cuenta, asimismo, el actual y futuro escenario de **cambio climático** en el que se encuentra la sociedad actual.

Para ello se propone planificar con principios propios del **biourbanismo** (metabolismos cíclicos), en lugar de con los correspondientes al urbanismo clásico (metabolismos lineales). En dicha práctica se interpretan las ciudades como ecosistemas (planificación ecosistémica), replicando los procesos presentes en la naturaleza y en los seres vivos.

Una de las herramientas básicas de acción del biourbanismo son las **Soluciones Basadas en la Naturaleza (SbN)**, por ejemplo. Es el caso de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), planteados para la absorción de agua de lluvia, evitando así las escorrentías por saturación hídrica del suelo y la expulsión de las aguas pluviales como si se tratara de un residuo.

Estas soluciones permiten almacenar el agua su reutilización para el riego, lo cual permitirá el incremento de superficies verdes que ayudarán a la mejora de la biodiversidad existente. En este escenario, el supuesto residuo se transforma en recurso y se puede reciclar.

Otros de los principios de esta práctica es la **economía circular**, por citar solo algunos. Estrategias de este tipo se encuentran presentes de nuevo en el ejemplo anterior, así como en la implementación de otras soluciones como pueden ser, por ejemplo, los **muros ecológicos**. Estos se ejecutan con materiales del lugar y permiten evitar el traslado al vertedero. De esta forma se propicia de nuevo el reciclaje de materiales, reduciendo de forma importante la huella de carbono.

13. Criterios, objetivos y principios de la ordenación

13.1. Criterios y condicionantes de la ordenación

A continuación, se incluyen diversas cuestiones que han sido determinantes para la definición de la ordenación en la presente fase de Evaluación Ambiental de este instrumento de planeamiento:

- **Actuación urbanística:** el presente Plan Especial se limita a mejorar la ordenación pormenorizada, sin incluir ninguna cuestión “ex novo” que difiera a nivel de ordenación estructural, de lo establecido en el PGO. Por lo tanto, podría considerarse una actuación de renovación urbana y edificatoria (“cirugía urbana”) debido a lo expuesto en el siguiente punto.
- **Preexistencias:** se reconoce un importante número de edificaciones y elementos ejecutados, así como otros aún en proyecto (como es el caso del Pabellón 7), los cuales forman parte de todas las alternativas de ordenación.
- **Cuestiones ambientales:** existe también una serie de asuntos de carácter medioambiental que se presentan de forma común en todas las alternativas de ordenación planteadas. Aunque se recogen a continuación de forma resumida, se describen pormenorizadamente en el *apartado 15.5. Cuestiones ambientales comunes a las alternativas:*



Vista naciente del aparcamiento principal y del Pabellón 7 del Recinto Ferial de Canarias.
Fuente: LPA Studio.

CAPÍTULO 4

PROPUESTA DE ORDENACIÓN

14. Introducción	16	17. Valoración de las alternativas	34
15. Invariables de la ordenación	16	17.1. Componentes funcionales y parcelario.....	34
15.1. Componentes funcionales	17	17.2. Usos	35
15.2. Tratamiento de las edificaciones preexistentes.....	18	17.3. Espacios libres, equipamientos y dotaciones.....	38
15.3. Régimen de usos	19	17.4. Parámetros de ordenación	40
15.4. Modificación de los accesos al Recinto Ferial	20	18. Alternativa más favorable propuesta	41
15.5. Cuestiones ambientales comunes a las alternativas.....	20	18.1. Respuesta a objetivos	41
15.6. Establecimiento de las rasantes en el Plan Especial de Ordenación	22	19. Justificación del cumplimiento del Artículo 61 del RPC en cuanto a contenidos mínimos de la Memoria Justificativa	43
15.7. Tipologías y volumetrías edificatorias	23	19.1. Justificación del cumplimiento de los parámetros del PGO.....	43
15.8. Acceso a infraestructuras próximas	23	19.2. Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes.....	43
16. Alternativas de ordenación	24	19.3. Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del modelo elegido.....	43
16.1. Alternativa 1	24	19.4. Justificación de la clase y categorización del suelo	43
16.2. Alternativa 2	27	19.5. Justificación de las zonas de expansión o crecimiento.....	43
16.3. Alternativa 3	30	19.6. Justificación de los usos globales del territorio	44
16.4. Análisis de las alternativas de ordenación	34	19.7. Justificación de las edificaciones y construcciones que deben desaparecer.....	44
		20. Gestión y Ejecución	44
		20.1. Sistemas Generales.....	44

14. Introducción

La redacción del Plan Especial busca incrementar la competitividad del Recinto Ferial, así como contribuir a la mejora de su entorno urbano inmediato y de la experiencia de sus visitantes y habitantes de los barrios aledaños. Para ello se plantean diversas alternativas de ordenación que recogen distintas propuestas de crecimiento y mejora de las instalaciones.

Antes de comenzar con la descripción de los 3 escenarios de trabajo, se incluye una serie de cuestiones previas **invariables** que son comunes a todos ellos debido, entre otros factores, a que estamos ante una actuación urbanística de carácter sistemático. Dichas invariables son: las componentes funcionales del proyecto, el tratamiento de las edificaciones preexistentes, el régimen de usos, la modificación de los accesos al Recinto Ferial, las cuestiones ambientales comunes a todas las actuaciones, la interpretación de las rasantes, las tipologías y volumetrías edificatorias o el acceso a infraestructuras próximas.

El propio alcance del instrumento de planeamiento determina la necesidad de cumplir, en todo momento, con las **Directrices de Ordenación** recogidas en la ficha del Sistema General que se ordena, independientemente del modelo de ordenación por el que se opte a tenor de la alternativa/escenario elegido.

Posteriormente, se procede a describir cada una de las **alternativas de ordenación** y a analizarlas de forma comparativa. Por otra parte, se lleva a cabo una **valoración** de estas en función de sus componentes funcionales y parcelario, usos, espacios libres, equipamientos y dotaciones y parámetros de ordenación, finalizando con la justificación de la propuesta de la alternativa más favorable.

Se continúa con la justificación del cumplimiento del **artículo 61** del RPC, para finalizar con un apartado dedicado a la **gestión y ejecución** del desarrollo urbanístico del Recinto Ferial.

15. Invariables de la ordenación

Tal y como se indicó en el apartado 9. *Alcance y vigencia* de la Memoria Informativa, el presente instrumento de planeamiento ultima la ordenación urbanística del Sistema General SG-11. De esta forma, el presente instrumento de planeamiento se limita a mejorar la **ordenación pormenorizada**, ya que el PGO establece una serie de directrices de ordenación (estructural y pormenorizada) en su ficha de Áreas Diferenciadas SG-11, como también se indicó en el *Tomo I. Documentos de Información*.

El **carácter sistemático** de la ordenación, y la existencia de un gran número de **preexistencias** (ejecutadas y proyectadas, recogidas en la Memoria Informativa) que conforman las invariables de la ordenación, provocan que las alternativas planteadas sean considerablemente parecidas entre sí; concentrando su alcance en alteraciones de los parámetros urbanísticos de la ordenación pormenorizada que componen el modelo.

Por otro lado, diferentes circunstancias que se exponen a continuación, predisponen un punto de partida común a todas las alternativas propuestas, diseñando un modelo que inevitablemente, presentará invariables inamovibles y definitorias del mismo.



Zona sur del ámbito de ordenación, todavía sin ejecutar, cuyo desarrollo se planifica en el presente instrumento.
Fuente: LPA Studio.

15.1. Componentes funcionales

En la ordenación propuesta se distinguen varios componentes funcionales que determinan el establecimiento de una **estructura parcelaria** común a todas las alternativas, la cual toma como referencia la distribución funcional establecida en la ficha del SG-11 del PGO. Esta luego se desarrolla de diferentes formas en cada uno de los escenarios planteados, organizando y agrupando las edificaciones en distintas subparcelas en cada caso.

A continuación, se describen tanto dichos componentes como las parcelas que forman parte de cada uno de ellos, en su caso:

15.1.1. Componente 1. Recinto Ferial multifuncional

Esta primera componente funcional abarca las parcelas RF, AP y ZV.

- **Parcela RF:** se divide en distintas **subparcelas** en cada una de las alternativas. Abarca las edificaciones existentes y previstas del propio Recinto, así como los viales de servicio interiores (naciente y poniente), cuyo trazado original se mantiene.

En el apartado 15.2 de esta Memoria Justificativa se incluye una descripción de la organización de las **preexistencias** (ejecutadas y proyectadas) en subparcelas de la presente RF.

Por otra parte, se adelanta que todas las alternativas cuentan con una **Plaza Ferial** en esta parcela (a cota + 184 m), a modo de plataforma ajardinada horizontal, cuyo objetivo es resolver los accesos a los pabellones y edificaciones garantizando las condiciones de accesibilidad pertinentes.

- **Parcela AP:** incorpora el aparcamiento existente ubicado a naciente, así como su ampliación futura, teniendo en cuenta la calificación de *“aparcamiento al aire libre con carácter de parque urbano”* del PGO.
- **Parcela ZV:** abarca la zona verde indicada en el PGO, la cual incluye también una mejora de las conexiones viarias. Como se concretará en apartados posteriores, en la alternativa 3 esta zona se amplía y transforma en un Anillo Verde que rodea la totalidad de las parcelas RF y AP.

15.1.2. Componente 2. Otros usos

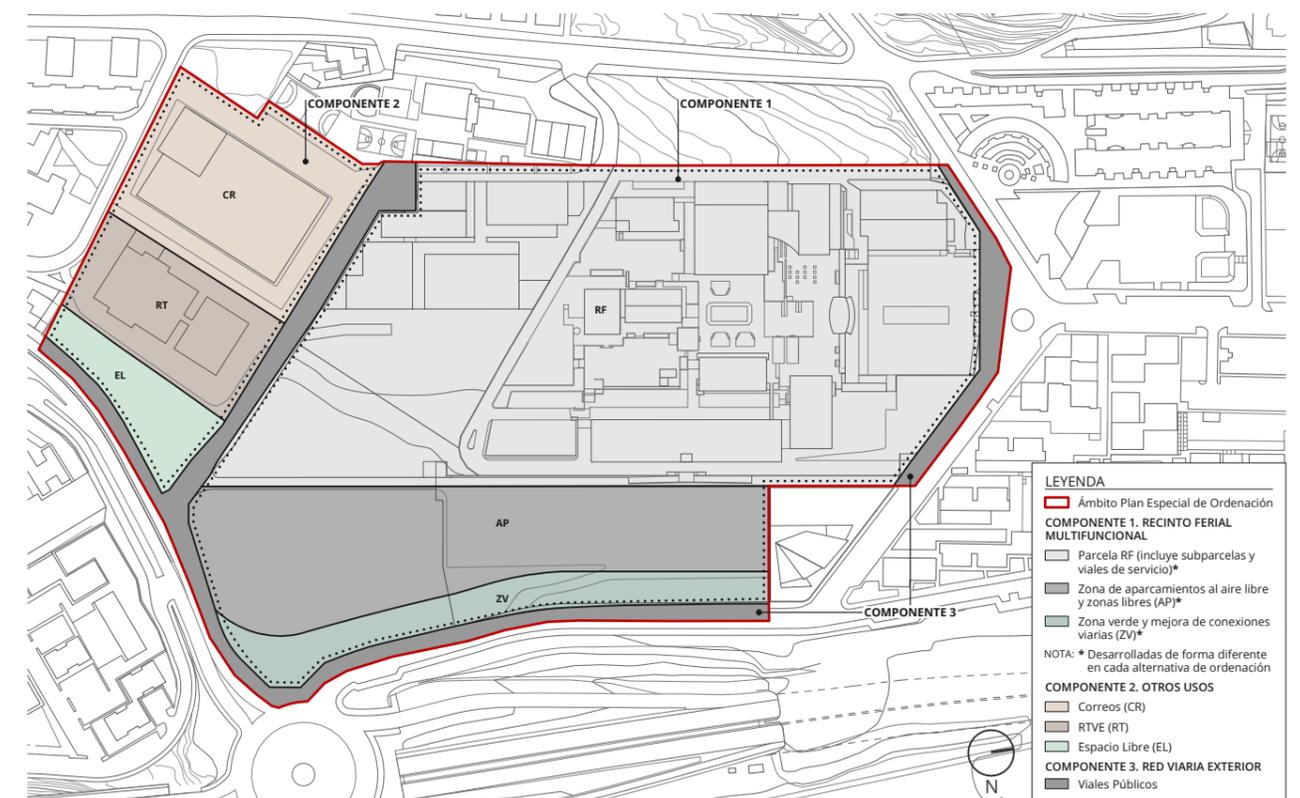
Recoge las preexistencias de las parcelas CR y RT, así como el espacio libre no ejecutado de la parcela EL. La regulación de sus usos se concreta en el apartado 15.3 de esta Memoria Justificativa.

- **CR:** abarca las instalaciones de Correos y Telégrafos. Las alternativas de ordenación no contemplan modificaciones en dichas construcciones, sino que recogen los usos (SP – Correos y Telecomunicaciones) y edificaciones preexistentes, limitando su edificabilidad a la actual, como puede comprobarse en el referido apartado 15.3 y en los puntos 16 y 17 de la presente Memoria Justificativa.
- **RT:** incluye las instalaciones de RTVE. Se procede de igual forma que en el punto anterior.
- **EL:** hace referencia al suelo vacante que colinda con la parcela RT, calificado como Espacio Libre (público) en el Plan Especial de Ordenación vigente.

15.1.3. Componente 3. Red viaria exterior

- **Viales públicos:** el ámbito de ordenación incorpora parte de los viales municipales colindantes con el Recinto Ferial, computando a efectos de superficie del suelo.

Cabe mencionar que las tablas resumen de usos del suelo que se incorporan más adelante para apoyar la descripción de las alternativas, responden a la estructura reflejada en este apartado.



Componentes funcionales del Recinto Ferial de Canarias.
 Fuente: LPA Studio.

15.2. Tratamiento de las edificaciones preexistentes

A continuación, se describe la incorporación al presente instrumento de las edificaciones existentes y en proyecto, recogidas en el apartado 4.3.1. *Preexistencias* de la Memoria Informativa, y ordenadas en función de sus propiedades.

Estas preexistencias, a excepción de Correos y RTVE (ya incorporadas en el apartado 15.1.2. *Componente 2. Otros usos* de esta Memoria Justificativa), se ubican en la parcela RF.

Por otra parte, cabe destacar que, con carácter previo a las posibles ampliaciones de las edificaciones preexistentes contempladas en la ordenación propuesta, será necesario redactar un *Estudio de Funcionalidad* de la referida construcción.

15.2.1. Preexistencias ejecutadas y proyectadas (pertenecientes al Cabildo de Gran Canaria)

- **Pabellón 1 (CDTIC):** las alternativas mantienen esta construcción en su estado actual, si bien establecen distintas distribuciones en subparcelas, recogidas en el apartado 16. *Alternativas de ordenación*.
 - **Pabellón 3:** se trata de una preexistencia incompatible con la ordenación, como se concretó en la Memoria Informativa. Todas las alternativas planteadas contemplan el desmontaje total de esta edificación, debido a la imposibilidad de conservarla en el proyecto de ampliación y renovación del Pabellón 7 (actualmente en redacción).
 - **Pabellón 5:** carpas provisionales que se desmontarán, no incluidas en la ordenación propuesta.
 - **Pabellón 7:** las 3 alternativas de ordenación contemplan la ampliación volumétrica del Pabellón 7, según lo recogido en el apartado 2.2.3. *Nuevo pabellón expositivo (Pabellón 7)* de la Memoria Informativa. Siguiendo el principio de prudencia, todas ellas contemplan los 3 posibles escenarios con respecto al tratamiento del Pabellón 7 existente, es decir, su desmontaje total, parcial o su conservación.
- No obstante, como ya se reflejó en la Memoria Informativa, esto queda supeditado a la elaboración de un **estudio** que determine el alcance del posible desmontaje, a redactar por parte del equipo redactor adjudicatario del proyecto en cuestión.
- **Palacio de Congresos:** los 3 escenarios mantienen esta edificación preexistente, integrándola en su ordenación sin establecer modificaciones sobre ella. Se ubica en una subparcela similar en las alternativas 1 y 2, si bien en la 3 lo hace de manera independiente.
 - **Bóveda de acceso:** se conserva en todas las alternativas, considerándola una edificación complementaria a la Plaza Ferial propuesta.
 - **Edificio de mantenimiento:** se conserva en las alternativas 1 y 3, mientras que en la 2 se suprime, como se concretará más adelante.

- **Edificios Pasarela e Incube (cedidos a la SPEGC):** las alternativas de ordenación no establecen modificaciones volumétricas en dichas construcciones, conservándolas en su estado actual. No obstante, se plantea su calificación con **uso compatible** Cultural y **complementario** Oficinas, limitando la edificabilidad correspondiente a la que existe en la actualidad (ver apartado 15.3.3 de esta Memoria Justificativa).

15.2.2. Preexistencias ejecutadas (pertenecientes a la SPEGC)

- **CPA:** se mantiene en todas las alternativas, planteando la posibilidad de conferirle un carácter multifuncional a los platós que lo conforman. En la alternativa 3 se incrementa su edificabilidad, como se describirá en el apartado 16.3 de esta Memoria Justificativa.



Alzado naciente del Edificio Pasarela.
Fuente: LPA Studio.



Alzado poniente del Edificio Incube.
Fuente: LPA Studio.

15.3. Régimen de usos

15.3.1. Concordancia con el PGO

Los programas funcionales incluidos en las 3 alternativas se encuentran en concordancia con el régimen de usos establecido por el PGO. Esto es, con el marco funcional derivado del **uso principal SP-Recinto Ferial**, descrito en el apartado 16.4.1 de la Memoria Informativa.

Tal y como se recogió en el *Tomo I. Documentos de Información*, los **usos compatibles** determinados por el PGO vigente para el ámbito del SG-11 son: Cultural, EL-Aparcamiento, Espacio Libre y SP - Servicio de Correos y Telecomunicaciones.

Por otro lado, los **usos compatibles y complementarios** recogidos en este Plan Especial se acotan y limitan su edificabilidad según lo dispuesto en el apartado 15.3.3 de esta Memoria Justificativa. Cabe destacar que no se contemplan **usos vinculados, alternativos y autorizables**, al no considerarse necesarios para el desarrollo de la ordenación que este Plan Especial recoge.

Las diferencias existentes entre los 3 escenarios propuestos se describen en el apartado 16 de la presente Memoria Justificativa, dado que los usos del suelo se organizan en diferentes subparcelas en cada caso.

15.3.2. Usos asociados

Serán los recogidos en el Diagnóstico Urbanístico de la Memoria Informativa, concretamente en el apartado 30.3.4. *Usos y Actividades* de dicho documento.

Como quiera que los usos asociados al SP – Recinto Ferial no se regulan en el PGO vigente, aquellos que se proponen se organizan en los grupos descritos a continuación, en función de la naturaleza de las actividades que abarcan (relacionadas intrínsecamente con la ferial):

- **Oficinas y administración:** oficinas del Recinto Ferial para personal y proveedores.
- **Conciliación y encuentro:** guardería/ludoteca, salas de lactancia, enfermería; áreas de descanso, esparcimiento, vestuarios y comedor para el personal y proveedores; o similares.
- **Salas de reuniones:** salas de congresos y reuniones, salas de encuentro vecinal o similares.
- **Restauración:** restaurante, cafetería, quioscos, foodtrucks o similares.
- **Almacenes e instalaciones:** almacenes, zonas de instalaciones, talleres para mantenimiento, galerías técnicas, punto limpio o similares.
- **Viales de servicio.**
- **Aparcamientos:** aparcamientos al aire libre y aparcamientos multifuncionales (permiten eventos y encuentros al aire libre).
- **Transporte público:** paradas multimodales de transporte público y otros.
- **Zonas verdes:** áreas ajardinadas interiores y jardines perimetrales.

Las condiciones de implantación de estos usos asociados se determinarán en fases posteriores de este instrumento, como corresponda.

15.3.3. Limitación de los usos compatibles y complementarios

En el presente instrumento se plantea limitar la edificabilidad de los usos compatibles y complementarios recogidos y propuestos, con el objetivo de controlar su crecimiento y evitar posibles incompatibilidades funcionales en el desarrollo de la actividad ferial. Dichos usos se aplican en las siguientes parcelas y edificaciones:

- **Parcela RF:** incluye, en sus subparcelas correspondientes en cada alternativa, los edificios Pasarela e Incube. Se recogen como preexistencias y se califican con uso compatible **Cultural** y complementario **Oficinas**.
- **Parcelas CR y RT:** se les asigna el uso compatible **SP - Correos y Telecomunicaciones**, según lo determinado en la ficha del SG-11, con el objetivo de recoger los usos preexistentes.

Sin embargo, tal y como se explica en la Memoria Informativa, estos usos **no responden** al principal **SP – Recinto Ferial**, y menos a la ambición del Recinto Ferial multifuncional que se pretende desarrollar. Por este motivo, y como quiera que los titulares de las parcelas en cuestión son Correos y RTVE, solamente se admitirán estas categorías del uso **Servicios Públicos**, aun no obedeciendo al propio objetivo de conseguir un Recinto Ferial multifuncional.

En el caso en que dichas actividades desaparecieran, se permitirá la implantación de los **usos asociados** intrínsecamente al principal definidos en este Borrador, que contribuyan a la consecución del objetivo de incrementar la competitividad y multifuncionalidad de los espacios destinados a la actividad ferial.

- **Parcela EL:** esta parcela se califica con el uso compatible **Espacio Libre – Aparcamiento (Categoría II)**, en previsión de una posible ampliación de los aparcamientos del Recinto Ferial, posibilitando su ejecución bajo rasante.

Como nueva propuesta se le asigna también el uso complementario **Deportivo al aire libre**, contemplando la posibilidad de incorporar canchas deportivas para las personas residentes de los barrios próximos, así como para el alumnado de los centros educativos cercanos.

Con esta actuación se propicia la **dinamización peatonal** del vial público interior del Sistema General SG-11, con el consecuente incremento de la seguridad pasiva de dicha calle.

15.4. Modificación de los accesos al Recinto Ferial

Las alternativas de ordenación presentan de forma común la propuesta de invertir el eje de movilidad, teniendo en cuenta lo dispuesto en la Memoria Informativa (ver apartados 23. *Análisis: Movilidad y Accesibilidad*, 30. *Diagnóstico* y 31. *Estrategias* de la Memoria Informativa). De esta manera, el actual eje norte – sur, se transforma en el nuevo en dirección naciente – poniente.

Esta modificación está motivada por las siguientes razones:

- **Flujos:** la necesidad de organizar y separar los diferentes flujos de movilidad del Recinto (visitantes, personal, logística, proveedores, etc.), con el objetivo de resolver las problemáticas derivadas de sus cruces, ya que actualmente confluyen todos en la entrada norte.
- **Tráfico:** otra de las razones que ha generado esta operación es la oportunidad de descargar la rotonda de la Avenida de La Feria, la cual se colapsa durante la celebración de ferias y eventos. Estas situaciones dan lugar a los consecuentes problemas de tráfico, que afectan a la vida cotidiana del barrio colindante.

15.5. Cuestiones ambientales comunes a las alternativas

Este Borrador de Plan Especial establece 3 alternativas de ordenación que presentan diversos aspectos ambientales que se repiten en todas ellas. Las determinaciones de ordenación ambientales son las siguientes:

- **Incorporación de parada multimodal de transporte público:** se determina la disposición de una zona de parada/estacionamiento de transporte público urbano en el ámbito de ordenación, destinada a acoger servicios especiales relacionados con la actividad del Recinto Ferial. Todo ello, a fin de reducir el uso del transporte privado y, consecuentemente, la huella de carbono derivada de los desplazamientos al Recinto Ferial (movilidad sostenible); contribuyendo así a la mitigación de los efectos del **cambio climático**.
- **Implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) o soluciones similares:** las 3 alternativas incorporan Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN) tales como Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o equivalentes, en las zonas verdes y espacios libres, implementando principios de biourbanismo con esta actuación.

Este tipo de drenajes imita los procesos hidrológicos naturales en el desarrollo urbanístico, controlando las escorrentías, filtrando y almacenando las aguas pluviales para su posterior reutilización para el riego de las zonas ajardinadas. Con ello se contribuye a la implementación de estrategias relacionadas con la **economía circular** y a la mejora sustancial de la gestión del **ciclo del agua**, lo cual a su vez ayuda a mitigar los efectos del **cambio climático** al tratar las aguas pluviales como un recurso, y no como un residuo.

- **Aplicación de soluciones de bioingeniería del paisaje o similar:** otra cuestión común a las alternativas planteadas es la implantación de soluciones de bioingeniería del paisaje en el Recinto Ferial, como muros ecológicos y de gaviones, u otras propuestas equivalentes.

Estos elementos pertenecientes a la urbanización se ejecutan con la propia tierra y piedras del lugar, y en su parte superficial se dispone una capa de tierra vegetal que favorece el crecimiento de especies vegetales. De esta manera se implementa de nuevo la **economía circular**, ya que se evita el traslado a vertedero y se propicia el reciclaje de materiales, reduciendo de forma importante la huella de carbono y contribuyendo a la mitigación de los efectos del **cambio climático**.

Por otra parte, se asegura también la **integración paisajística** de la actuación, ya que las diferencias de cota existentes entre plataformas se salvan mediante muros verdes, evitando la utilización de hormigón y su consecuente consumo de recursos.

No obstante, en el *Anexo A1. Análisis de Integración Paisajística*, incluido en el *Tomo I. Documentos de Información* se amplía la información relativa a estas soluciones.



Ejemplo de muro ecológico en la Ciudad Deportiva de Barranco Seco (UDLP) en el proceso de colonización de la vegetación.
Fuente: LPA Studio.

- **Implantación de una Plaza Ferial:** las 3 alternativas incorporan, en la subparcela RF correspondiente, una plaza multifuncional al aire libre, que unifica los desniveles existentes y elimina los obstáculos actuales (escaleras, rampas y demás diferencias de cota presentes en el ámbito de ordenación).

Se dispone la implementación de una plataforma única que se desarrolla a cota + 184 m, que funciona a modo de plaza central al aire libre y que resuelve los accesos al propio Recinto Ferial y a sus edificaciones interiores. Aunque presenta una configuración diferente en cada una de las alternativas de ordenación, ocupa entre un 12% - 20% de la superficie total del ámbito del SG-11, aproximadamente.

Incorpora tanto zonas diáfnas en las que poder celebrar eventos al aire libre vinculados a la actividad ferial, como una mayor superficie de áreas ajardinadas y zonas de estancia y encuentro dotadas de espacios a la sombra que funcionan como refugio climático. Estos últimos, cada vez más necesarios dadas las condiciones meteorológicas derivadas del **cambio climático**.

Sus parámetros de ordenación referidos a edificabilidad y ocupación (sobre rasante) se podrían equiparar a los de un suelo calificado como Espacio Libre (Categoría III) en el PGO, en función de su superficie. Si bien su uso es el propio del Sistema General al que pertenece - SP-Recinto Ferial -.

- **Implementación de un Recinto Ferial - Parque:** las 3 alternativas determinan la **renaturalización** del Recinto Ferial. La ordenación desarrolla el este Sistema General como un parque al aire libre dotado de pabellones y otros edificios, aprovechando las bondades del buen clima canario, a fin de construir un nuevo **paisaje e identidad**. Todo ello, mediante la Plaza Ferial definida en el punto anterior.

- **Traslado del punto limpio y zona de instalaciones:** todas las alternativas propuestas contemplan la disposición de una zona de punto limpio e instalaciones en la parte sur del Recinto, bajo la rasante de las subparcelas que corresponda en cada escenario de ordenación.



Ejemplo de vista de la Plaza Ferial desde la entrada naciente al Recinto Ferial, extraída del Plan Maestro.
 Fuente: LPA Studio.



— VS —



RENATURALIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Estrategia de renaturalización del Recinto. Frente a los Recintos europeos, encerrados en sí mismos, se plantea un Recinto subtropical, pensado como un parque.
 Fuente: LPA Studio.



Ejemplo de vista de la Plaza Ferial en la zona central de la fuente, extraída del Plan Maestro.
 Fuente: LPA Studio.

15.6. Establecimiento de las rasantes en el Plan Especial de Ordenación

El PGO contempla la definición de rasante como “la línea que determina el perfil longitudinal y la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía”. Dentro de ellas, distingue las clases de rasante **oficial** (vinculado al viario), **natural** (relacionada con el terreno) y **corregida** (una mediante una línea de pendiente continua los linderos frontal y posterior en sus puntos medios).

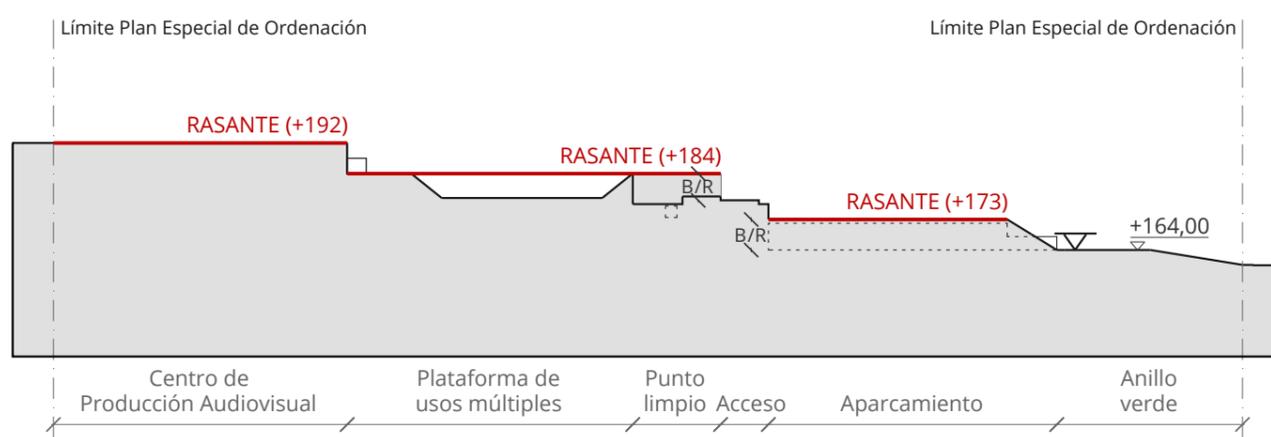
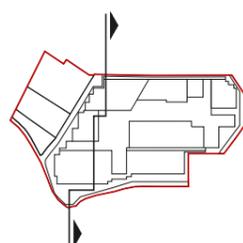
Debido a la complejidad del ámbito de ordenación, rodeado por diferentes viarios urbanos que presentan distintas pendientes, se ha llevado a cabo la siguiente interpretación de las rasantes.

En este proyecto se interpreta como tal aquella **plataforma** sobre la que se ubican las edificaciones y sus accesos peatonales. Las rasantes de cada componente funcional se determinan en los siguientes puntos:

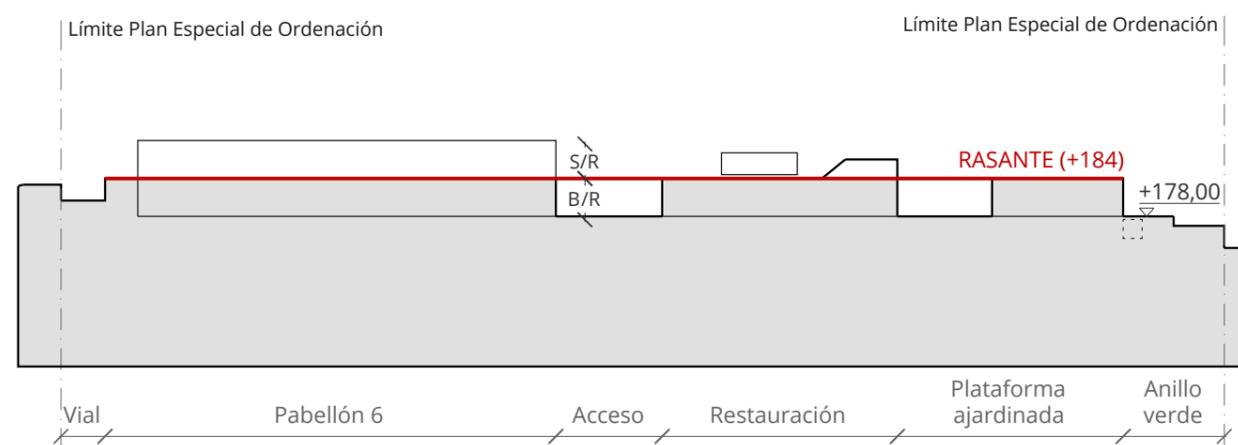
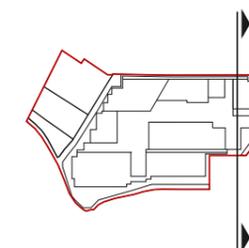
- **Componente 1. Recinto Ferial multifuncional:** se encuentran en las cotas + 192 m (CPA), + 184 m (Plaza Ferial), + 173 m (aparcamiento naciente), como se puede comprobar en los diagramas aportados.
- **Componente 2. Otros usos:** serán las definidas con carácter general por el PGO vigente.
- **Componente 3. Red viaria exterior:** no se determinan edificaciones en esta componente, por lo que no se definen las correspondientes rasantes.



Vista aérea de la plaza actual, que se pretende nivelar con la propuesta de la Plaza Ferial, correspondiente a la rasante + 184 m. Fuente: INFECAR.



Establecimiento de las rasantes en la componente funcional 1. Fuente: LPA Studio.



Establecimiento de la rasante +184 m, correspondiente a la Plaza Ferial, ubicada en la componente funcional 1. Fuente: LPA Studio.

15.7. Tipologías y volumetrías edificatorias

Dado que existen varios objetivos de la ordenación relacionados con la integración paisajística y el impacto visual generado por el Recinto Ferial, este Plan Especial incorpora determinaciones relacionadas con:

- **Pabellones expositivos:** estos edificios se desarrollarán con una **tipología abierta**. En su interior se implementará una **zona expositiva** diáfana multifuncional con posibilidad de compartimentarse para albergar distintos eventos o actividades simultáneamente. Si bien el acceso de público se dispone desde la Plaza Ferial (situada a cota + 184 m), el suelo expositivo se localiza 6 m por debajo de este elemento, ya que tiene conexión directa con el vial de servicios naciente (con entradas para logística a cota + 178 m) y otros espacios para logística similares.

Se permitirá que los pabellones expositivos incluyan también un área para **usos asociados**, como, por ejemplo, oficinas y administración, conciliación y encuentro, salas de reuniones, restauración, almacenes e instalaciones o similares.

- **Respuesta a las demandas de accesibilidad universal y cognitiva:** las tipologías responderán tanto a la legislación sectorial en materia de accesibilidad vigente en cada momento, como a las demandas recogidas en el Proceso de Participación y Consultas.

No obstante, estas condiciones se definirán en fases posteriores de este instrumento, como corresponda.

- **Alturas máximas:** como se ha adelantado en el punto anterior, el PGO vigente establece en la ficha SG-11 una altura máxima de 4 plantas, incluyendo la siguiente nota:

“ La altura máxima de cuatro plantas es equivalente a 12 metros. Se permiten elementos puntuales que superen los 20 mtrs (2% de la edificabilidad). Asimismo, para el óptimo desarrollo de la actividad ferial, se permite que uno de los nuevos pabellones tenga mayor altura, con el único objetivo de posibilitar la exposición de elementos de gran altura.”*

Dicho porcentaje equivale a **1.711 m²c**, aproximadamente. Se trata de una edificabilidad insuficiente, ya que abarca tanto los elementos puntuales de las edificaciones ya ejecutadas, como los que se propongan. Por este motivo, y dado que el Pabellón 7 cuenta con la mencionada zona de usos asociados cuya altura máxima es 20 m sobre la rasante de la Plaza Ferial (+184 m), se permitirá superar el mencionado porcentaje de la edificabilidad.

Todo ello, al **amparo del artículo 146.4** de la LSENPC, trasladado literalmente a continuación:

“4. Para alcanzar la finalidad que los justifica, los planes especiales de ordenación podrán modificar la ordenación pormenorizada establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, sin que contravenga la ordenación estructural y justificando su coherencia con la misma.”

- **Materiales, texturas y naturalización:** en respuesta al Anexo A1. *Análisis de Integración Paisajística* del Tomo I. *Documentos de Información*, y de cara a la obtención de una imagen homogénea del Recinto Ferial, se apuesta por la utilización de **materiales naturales y locales**, así como por la integración de prácticamente la totalidad de los edificios existentes al nuevo desarrollo urbanístico. En esta línea, se plantea también evitar materiales y soluciones brillantes, pulidas y reverberantes.

No obstante, estas condiciones se desarrollarán en fases posteriores de este documento como corresponda.

15.8. Acceso a infraestructuras próximas

Las alternativas de ordenación garantizarán el acceso a través del vial de servicios poniente al centro de transformación ubicado entre el IES Feria del Atlántico y dicho viario, incluido en el apartado 24.1.1. *Energía: red eléctrica y alumbrado* de la Memoria Informativa.



Alzado naciente del Recinto Ferial, correspondiente a la propuesta de ordenación del Plan Maestro, que se recoge en la alternativa 3 con el alcance que corresponde a este Plan Especial.
Fuente: LPA Studio.

16. Alternativas de ordenación

En los siguientes apartados se procede a describir cada una de las alternativas/escenarios de ordenación planteados en esta fase de Evaluación Ambiental del presente instrumento de planeamiento. Para cada una de ellas se concretarán sus usos y programa funcional, así como sus superficies y parámetros.

16.1. Alternativa 1

Esta primera alternativa recoge las preexistencias e incorpora parte de la ordenación del Plan Especial vigente sin ejecutar. Mantiene el acceso principal existente por el norte, pero plantea uno nuevo desde el aparcamiento naciente.

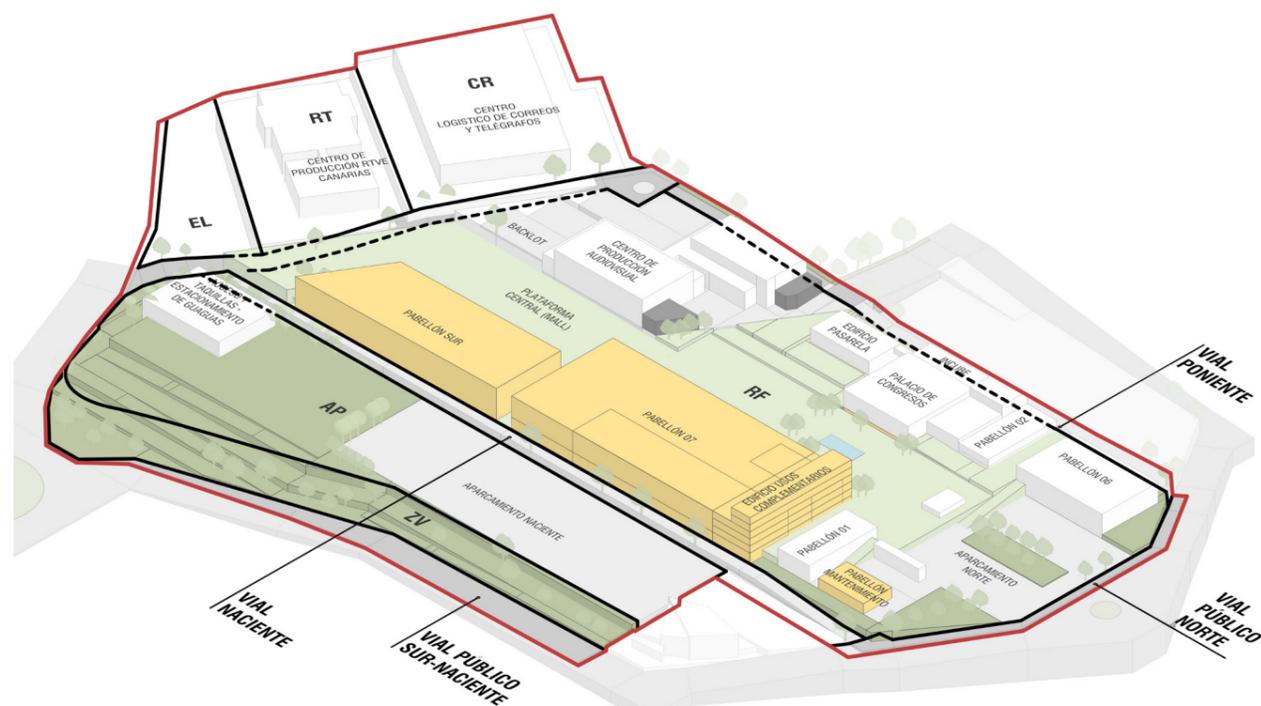
La información correspondiente al Plan de Ordenación vigente se recoge en los planos de información IRJ-05. Plan Especial Recinto Ferial de Canarias_Ordenación General_Edificabilidad y ocupación y IRJ-06. Plan Especial Recinto Ferial de Canarias_Ordenación General_Superficies y volúmenes, además de analizarse de forma pormenorizada en el apartado 16.4.2 de la Memoria Informativa.

La propuesta de ordenación se describe en los siguientes puntos:

16.1.1. Usos y programa funcional

A continuación, se procede a describir los usos del suelo y el programa funcional de este escenario de trabajo, teniendo en cuenta el uso principal de **SP - Recinto Ferial** y sus usos compatibles determinados por el PGO.

Cabe mencionar que, de forma general, se han mantenido las subparcelas descritas por el Plan Especial vigente, aunque se han realizado ciertas modificaciones en aquellas que dicho instrumento denomina F2 y F3. Estas alteraciones responden a la adaptación de la propuesta a la realidad preexistente, entre otros aspectos. Se describen a continuación:



Volumetría orientativa de la propuesta de ordenación contemplada en la alternativa 1. Fuente: LPA Studio.

• Componente 1. Recinto Ferial multifuncional

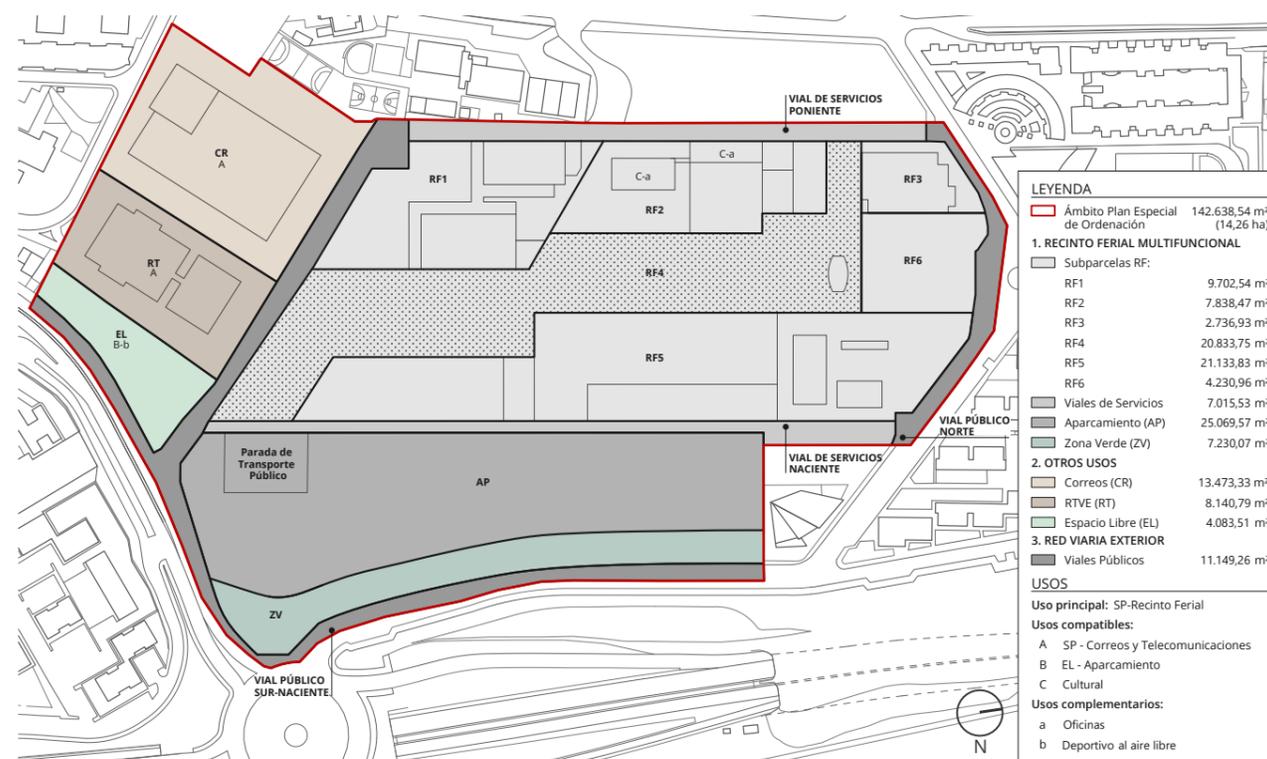
• **Parcela RF:** se organiza en las siguientes 6 subparcelas:

• **Subparcela RF1:** incluye el CPA actual, con sus instalaciones correspondientes y manteniendo su volumetría actual, planteando la posibilidad de que las naves que lo componen se transformen en pabellones multifuncionales, con **usos asociados** de oficinas y administración, de almacenes e instalaciones y de aparcamientos al aire libre.

Su delimitación proviene, al sur y a poniente, de los encuentros entre los viales públicos. El lindero norte se corresponde con el límite de la parcela propiedad de la SPEGC. Por último, en su lindero naciente se ajusta a la edificación existente y colindante con la parcela RF4.

• **Subparcela RF2:** se adecúa tanto a las edificaciones preexistentes, como a la delimitación de la parcela F2 definida por el Plan Especial de Ordenación vigente. Incorpora el Palacio de Congresos y las edificaciones destinadas a oficinas (INFECAR), así como los Edificios Pasarela e Incube (SPEGC), sin proponer modificaciones volumétricas sobre ellas; con **usos asociados** correspondientes de oficinas y administración, conciliación y encuentro, salas de reuniones (Palacio de Congresos, Pabellón 2 y Hall Maspalomas) y restauración.

Sin embargo, se le asigna el **uso compatible Cultural**, con modalidad de **uso complementario Oficinas**. La edificabilidad de dichos usos se limita a la asignada a los Edificios Incube y Pasarela existentes (ver apartado 15.3.3 de esta Memoria Justificativa; invariables de la ordenación).



Navegador del plano O-03. Alternativa 1. Fuente: LPA Studio.

- **Subparcela RF3:** esta subparcela se trata de una fracción de la parcela F2 definida por el Plan Especial de Ordenación vigente (al igual que sucede con las subparcelas RF1 y RF2 del presente instrumento). Abarca el actual Pabellón 6, sin plantear alteración alguna con respecto a su volumetría, pero sí en cuanto a sus usos, ya que se permite la implantación de posibles **usos asociados** de oficinas y administración, conciliación y encuentro, restauración y almacenes e instalaciones.

- **Subparcela RF4:** se trata de una adaptación de la parcela F3 del Plan Especial vigente, pero presenta ciertas modificaciones en su delimitación para adecuarse a las edificaciones preexistentes y propiciar una conexión directa con el vial de servicio poniente.

Se destina a Plaza Ferial, dispuesta a una única cota, que resuelve la accesibilidad del Recinto y funciona como plaza central al aire libre. Incluye también edificaciones complementarias como la Bóveda existente y permite otras destinadas a **usos asociados** a la Plaza, como conciliación y encuentro y restauración; por lo que se le asigna cierta edificabilidad con dicho objetivo. Bajo su rasante se desarrollan otros **usos asociados** de almacenes e instalaciones, incluyendo un punto limpio en la zona sur del Recinto.

- **Subparcela RF5:** o se trata de una adaptación de la parcela F5 del Plan Especial vigente, aunque presenta ciertas modificaciones en su delimitación para adecuarse a la ampliación sobrevenida del Pabellón 7.

Incorpora las preexistencias del edificio de mantenimiento, Pabellón 1 y Pabellón 7 (proyecto en redacción).

Por otra parte, esta alternativa contempla una nueva construcción dedicada al mantenimiento del Recinto Ferial en el lugar ocupado originariamente por el *Pabellón X* del Plan Especial vigente. Incluye un nuevo pabellón expositivo en el lugar ocupado por el recinto de restaurantes, cafeterías, salones y recepción de congresistas según la ordenación dispuesta en el Plan Especial de 2003.

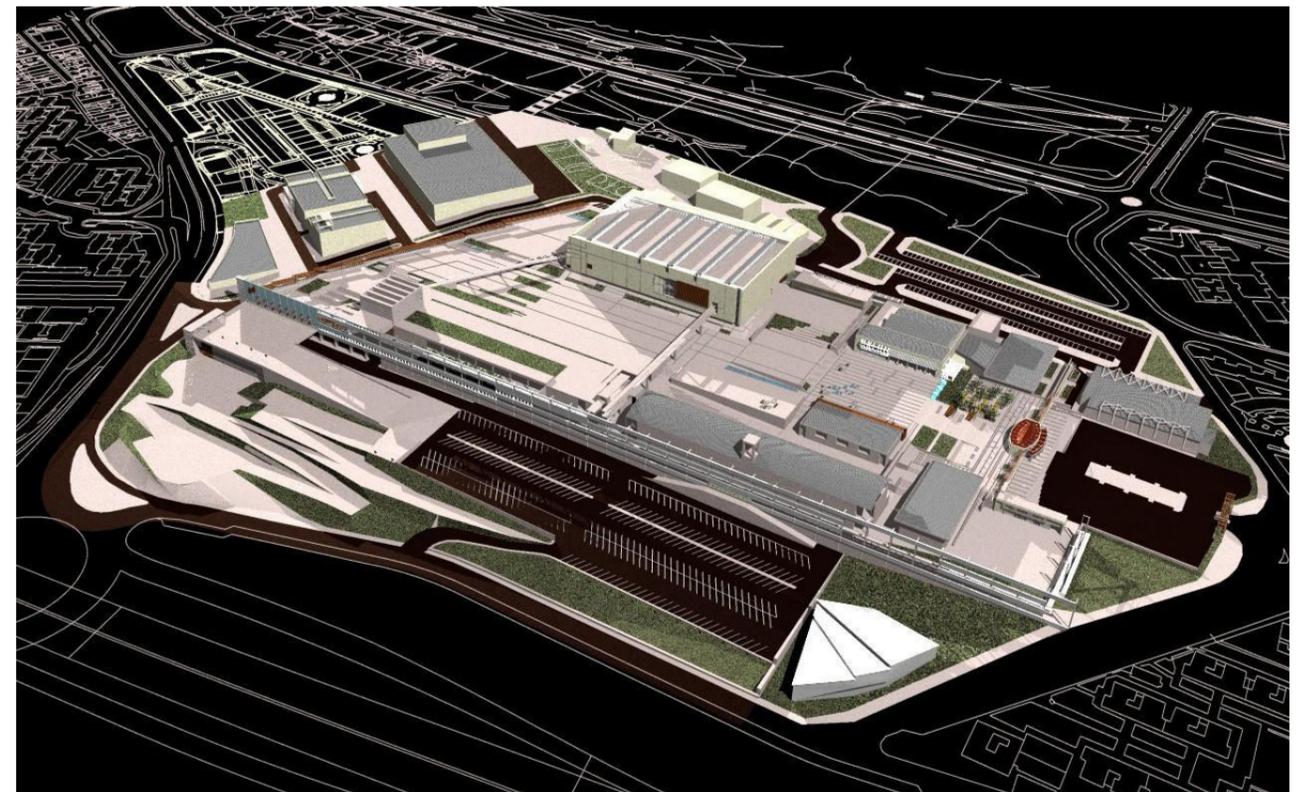
Por todo lo expuesto, esta subparcela cuenta con los **usos asociados** de oficinas y administración, conciliación y encuentro, salas de reuniones (Sala de Congresos), restauración y almacenes e instalaciones.

- **Subparcela RF6:** se trata de la traslación y adaptación de la parcela F4 del Plan Especial vigente, con una ligera actualización de su delimitación para adaptarla a la realidad construida. Incluye el actual **uso asociado** de aparcamiento al aire libre, con su rambla arbolada, la pérgola fotovoltaica y los puntos de recarga de vehículos eléctricos.
- **Viales interiores:** abarcan los ámbitos correspondientes a los viales de servicios naciente y poniente que existen en la actualidad. El vial poniente incorpora una franja verde que sirve de aislamiento entre el Recinto Ferial y la parcela residencial VP-11 situada a poniente.
- **Parcela AP:** se trata de una adaptación de las parcelas F6 y F7 del Plan Especial vigente. Siguiendo los criterios de multifuncionalidad del Recinto Ferial, este espacio tiene un carácter

dual, donde se desarrolla un **uso asociado** de aparcamiento multifuncional al aire libre (naciente) para visitantes y personal y se prevé su futura ampliación. Dentro de ese carácter multifuncional, se configura este espacio para poder albergar la celebración de eventos al aire libre con grandes aforos (como, por ejemplo, conciertos).

Incorpora también el **uso asociado** de transporte público para el desarrollo de una parada para usuarios de este y otros modos (bicicletas, guaguas privadas, etc.).

- **Parcela ZV:** abarca la zona verde de 20 m establecida por el PGO vigente. Se plantea un **uso asociado** de zonas verdes, en forma de jardín perimetral. Se le asigna una edificabilidad y ocupación para **uso asociado** de restauración o similar (quioscos), en función de su superficie, que se podría equiparar a la de un suelo calificado en el PGO como Espacio Libre (Categoría III). Si bien su uso es el propio del Sistema General al que pertenece – SP-Recinto Ferial –.
- **Componente 2. Otros usos (parcelas CR, RT y EL):** la ordenación de estas 3 subparcelas conforma una de las invariables de la propuesta, las cuales se concretan en el apartado 15 de la presente Memoria Justificativa.
- **Componente 3. Red viaria exterior:** afecta únicamente a efectos del cómputo de la superficie del ámbito.



Volumetría orientativa del Plan Especial vigente.
Fuente: Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

16.1.2. Superficies y parámetros

Se define una superficie del ámbito de **142.638,54 m²**, con una superficie total edificable de **60.841 m²** y una superficie total ocupable de **41.404 m² (29,03%)**.

Cabe destacar que no se alcanza la superficie edificable bruta máxima, establecida en **85.583,12 m²**. Frente al coeficiente de edificabilidad bruta máxima de 0,60 m²/m², esta propuesta alcanza el índice de **0,427 m²/m²**.

En esta alternativa, la superficie total de **espacios libres y zonas verdes**, equivalente a la suma de las áreas de las parcelas EL y ZV, asciende a **11.313,58 m² (7,93%** con respecto a la superficie total del ámbito).

Los **parámetros de ordenación** de todas las parcelas y subparcelas se incluyen en la tabla resumen incorporada en este apartado. A modo de síntesis, a continuación, se aporta una descripción de dichos parámetros, organizada en función de las componentes funcionales del proyecto:

RESUMEN USOS DEL SUELO: ALTERNATIVA 1												
ZONAS			COMPATIBILIDAD DE USO SEGÚN LOS QUE DEFINE EL PGO DE LPGC				SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (% ÁMBITO)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE OCUPABLE (m ²)	OCUPACIÓN (%)
COMPONENTES	PARCELAS	SUBPARCELAS	USO PRINCIPAL	USOS ASOCIADOS	USOS COMPATIBLES	USOS COMPLEMENTARIOS						
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	RF	RF1	Servicios Públicos - Recinto Ferial	- Oficinas y administración - Almacenes e instalaciones - Aparcamientos al aire libre	-	-	9.702,54	6,80%	6.640	0,684	4.900	50,50%
		RF2		- Oficinas y administración - Conciliación y encuentro - Salas de reuniones (Palacio de Congresos, Pabellón 2 y Hall Maspalomas) - Restauración	Cultural*	Oficinas*	7.838,47	5,50%	9.810	1,252	4.830	61,62%
		RF3		- Oficinas y administración - Conciliación y encuentro - Restauración - Almacenes e instalaciones	-	-	2.736,93	1,92%	3.730	1,363	1.870	68,32%
		RF4		- Conciliación y encuentro - Restauración (S/R) - Almacenes e instalaciones (B/R)	-	-	20.833,75	14,61%	833	0,040	833	4,00%
		RF5		- Oficinas y administración - Conciliación y encuentro - Salas de reuniones (Sala de Congresos) - Restauración - Almacenes e instalaciones (S/R y B/R)	-	-	21.133,83	14,82%	23.570	1,115	15.890	75,19%
		RF6		Aparcamiento al aire libre	-	-	4.230,96	2,97%	350	0,083	680	16,07%
		VIAL NACIENTE	Viales de servicios	-	-	3.486,56	2,44%	-	-	-	-	
		VIAL PONIENTE	Viales de servicios	-	-	3.528,97	2,47%	-	-	-	-	
		AP	-	-	-	-	25.069,57	17,58%	1.010	0,040	1.810	7,22%
		ZV	-	-	-	-	7.230,07	5,07%	290	0,040	290	4,00%
2. OTROS USOS	CR	-	-	-	Servicios Públicos-Servicios de Correos y Telecomunicaciones	-	13.473,33	9,45%	8.597	0,638	6.737	50,00%
	RT	-	-	-	-	-	8.140,79	5,71%	5.704	0,701	3.257	40,00%
	EL	-	-	-	EL - Aparcamiento (Categoría II)	Deportivo al aire libre	4.083,51	2,86%	307	0,075	307	7,50%
3. RED VIARIA EXTERIOR	VIALES PÚBLICOS	VIAL NORTE	-	-	-	-	2.433,12	1,71%	-	-	-	-
		VIAL SUR-NACIENTE	-	-	-	-	8.716,14	6,11%	-	-	-	-
						TOTAL	142.638,54	100,00%	60.841	0,427	41.404	29,03%

* Aplicable únicamente a los edificios Incube y Pasarela.

Tabla resumen de usos del suelo y parámetros de la alternativa 1. Fuente: LPA Studio.

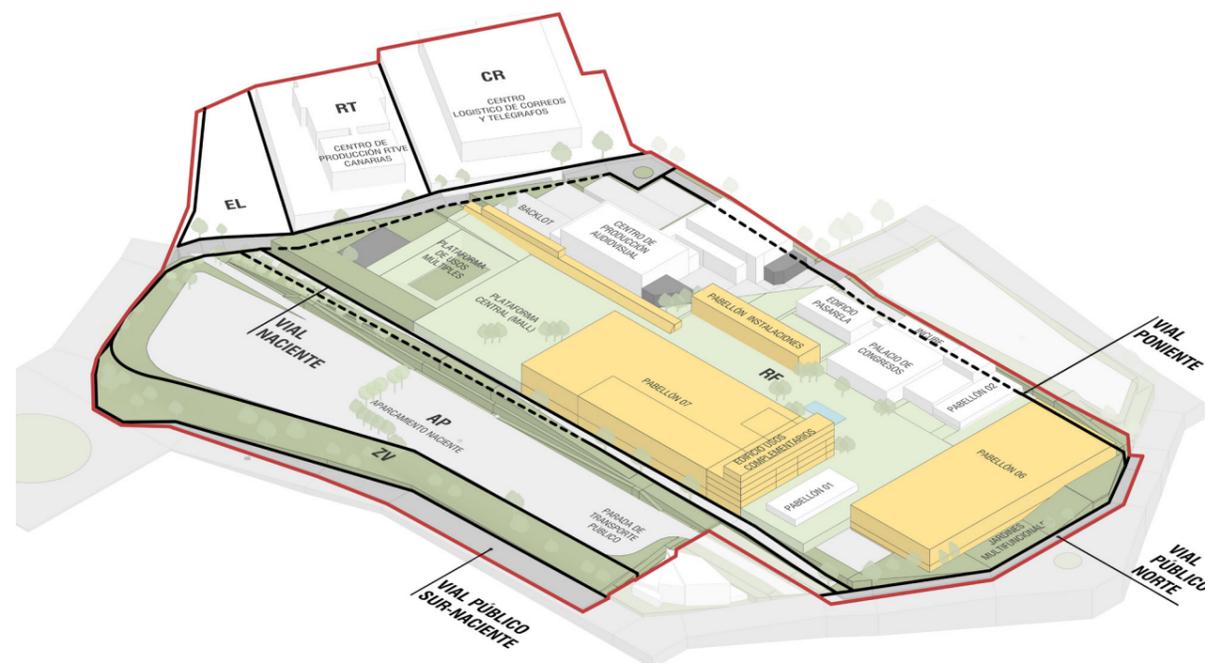
- **Componente 1. Recinto Ferial multifuncional:** la parcela RF recoge las 6 subparcelas y los viales interiores descritos con anterioridad, cuyos parámetros se reflejan en la mencionada tabla. En este caso, la Plaza Ferial (subparcela RF4) cuenta con una superficie de 20.833,75 m², equivalente al **14,61%** de la superficie total del ámbito de ordenación.
- **Componente 2. Otros usos:** con respecto al conjunto de Correos (CR), RTVE (RT) y el Espacio Libre (EL), su superficie total y parámetros se mantienen invariables en todas las alternativas. Estos datos se pueden consultar en el cuadro resumen aportado.
- **Componente 3. Red viaria exterior:** los viales públicos implican el **7,82%** del área total (11.149,26 m²).

16.2. Alternativa 2

Esta segunda alternativa incluye las preexistencias e integra parte de la ordenación propuesta en el documento previo de "Análisis, diagnóstico, estudio y propuesta de actuaciones previas de planeamiento para la revisión del Plan Especial de Ordenación del Recinto Ferial de Canarias", mencionado en los antecedentes de la Memoria Informativa.

Incluye también la alternativa de ordenación B descrita en el informe de Romera Arquitectos (de fecha diciembre de 2022), redactado a petición de la SPEGC (ver apartado 26.4. Proceso de Participación y Consultas (subproyecto 2) de la Memoria Informativa).

En este caso, se invierte el eje de la movilidad y el acceso principal se traslada a naciente, desde el aparcamiento de visitantes.



Volumetría orientativa de la propuesta de ordenación contemplada en la alternativa 2.
 Fuente: LPA Studio.

16.2.1. Usos y programa funcional

A continuación, se procede a describir los usos del suelo y el programa funcional de este escenario de trabajo, en función de los componentes y parcelas definidos, en el marco del uso principal **SP - Recinto Ferial** y sus usos compatibles determinados por el PGO:

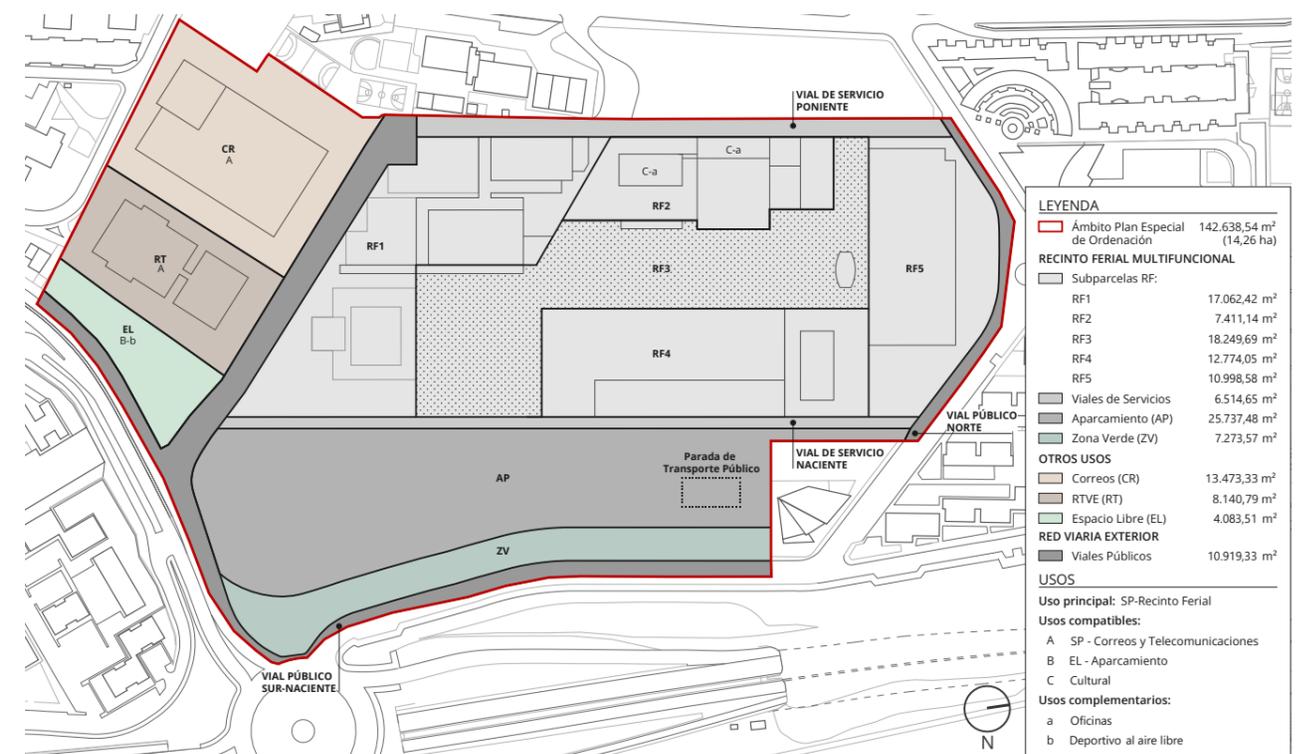
• Componente 1. Recinto Ferial multifuncional

- **Parcela RF:** se organiza en las siguientes 6 subparcelas:

- **Subparcela RF1:** incluye el CPA con sus instalaciones, volumetría y usos asociados preexistentes. También incorpora un auditorio al aire libre situado a una cota inferior a la de la Plaza Ferial (RF3) para protegerlo de los ruidos ambientales, con la posibilidad de cubrirlo y transformarlo en un nuevo pabellón multifuncional, con sus correspondientes usos asociados. Motivo por el que se le asigna edificabilidad para ello.

Esta subparcela cuenta también con un área de instalaciones y punto limpio para recogida y gestión de residuos para el Recinto Ferial, situados bajo rasante, los cuales se extienden igualmente bajo la Plaza Ferial (RF3). Abarca también parte del edificio de usos asociados a dicha Plaza (RF3).

Por todo ello, los **usos asociados** de esta subparcela son: oficinas y administración, conciliación y encuentro, restauración, aparcamiento al aire libre (en zona del CPA) y almacenes e instalaciones (estos últimos, bajo rasante).



Navegador del plano O-04. Alternativa 2.
 Fuente: LPA Studio.

- **Subparcela RF2:** integra y conserva en su estado actual las siguientes edificaciones, que provienen de las invariables de la ordenación: Palacio de Congresos, Pabellón 2, Hall Maspalomas y los Edificios Pasarela e Incube. No se proponen modificaciones volumétricas sobre ellas, recogiendo la edificabilidad de lo ejecutado y preexistente, así como los usos asociados actuales (oficinas y administración, conciliación y encuentro, salas de reuniones -Palacio de Congresos, Pabellón 2 y Hall Maspalomas- y restauración).

Se limita la edificabilidad de los **usos compatibles y complementarios** Cultural y Oficinas en los Edificios Pasarela e Incube, como se concretó en el apartado 15.3.3 de esta Memoria Justificativa (Invariables de la Ordenación).

- **Subparcela RF3:** se destina a Plaza Ferial, es decir, el parque al aire libre que se dispone a una única cota, resolviendo la accesibilidad del Recinto. Se añaden dos edificios de **usos asociados** conciliación y encuentro y restauración, en previsión de incorporar quioscos y servicios complementarios, requeridos para el correcto funcionamiento de este espacio. Se contemplan también los **usos asociados** de almacenes e instalaciones (estos últimos, bajo rasante).
- **Subparcela RF4:** incorpora las preexistencias del Pabellón 1 y Pabellón 7 (proyecto en redacción).

Por todo lo expuesto, esta subparcela cuenta con los **usos asociados** de oficinas y administración, conciliación y encuentro, salas de reuniones (Sala de Congresos), restauración y almacenes e instalaciones.

- **Subparcela RF5:** contempla una considerable ampliación del actual Pabellón 6, incrementando en gran medida la superficie expositiva.

Este crecimiento implica una **reconfiguración** de la zona norte, y como consecuencia desaparecen ciertos elementos preexistentes como el aparcamiento, el acceso actual y el edificio de mantenimiento.

En esta subparcela se incluyen los **usos asociados** de oficinas y administración, conciliación y encuentro, restauración y almacenes e instalaciones.

- **Viales interiores:** abarcan los ámbitos de los viales de servicios naciente y poniente que existen en la actualidad. Cabe destacar que el vial poniente incorpora una franja verde que funciona como colchón acústico entre el Recinto Ferial y la parcela residencial VP-11 colindante.
- **Parcela AP:** contempla el aparcamiento donde se desarrolla un **uso asociado** de aparcamiento multifuncional al aire libre (naciente) para visitantes y personal y se prevé su futura ampliación.

Incluye también el **uso asociado** de transporte público para la incorporación de una nueva parada de transporte público en la zona colindante con la Parroquia de Nuestra Señora del Atlántico.

- **Parcela ZV:** abarca la zona verde de 20 m establecida por el PGO vigente. Se plantea un **uso asociado** de zonas verdes, en forma de jardín perimetral. Se le asigna una edificabilidad y ocupación para **uso asociado** de restauración o similar (quioscos), en función de su superficie, que podría equipararse a la de un suelo calificado en el PGO como Espacio Libre (Categoría III). Si bien su uso es el propio del Sistema General al que pertenece – SP-Recinto Ferial –.

- **Componente 2. Otros usos (parcelas CR, RT y EL):** la ordenación de estas 3 subparcelas conforma una de las invariables de la propuesta, las cuales se concretan en el apartado 15 de esta Memoria Justificativa.

- **Componente 3. Red viaria exterior:** afecta únicamente a efectos del cómputo de la superficie del ámbito.

16.2.2. Superficies y parámetros

Se define una superficie del ámbito de **142.638,54 m²**, con una superficie total edificable de **66.909 m²** y una superficie total ocupable de **41.952 m² (29,41%)**.

Cabe destacar que no se alcanza la superficie edificable bruta máxima, establecida en **85.583,12 m²**. Frente al coeficiente de edificabilidad bruta máxima de 0,60 m²/m², esta propuesta alcanza el índice de **0,469 m²/m²**.

En esta alternativa, la superficie total de **espacios libres y zonas verdes**, equivalente a la suma de las áreas de las parcelas EL y ZV, asciende a **11.357,08 m² (7,96%** con respecto a la superficie total del ámbito).

Al igual que en la alternativa anterior, los **parámetros de ordenación** de todas las parcelas y subparcelas se incluyen en la tabla resumen incorporada en este apartado. A modo de síntesis, a continuación, se aporta una descripción de los parámetros, organizada en función de las componentes funcionales del proyecto:

- **Componente 1. Recinto Ferial multifuncional:** la parcela RF abarca las 5 subparcelas y los viales naciente y poniente descritos con anterioridad, cuyos parámetros se contemplan en la mencionada tabla. En este caso, la Plaza Ferial (subparcela RF3) cuenta con una superficie de 18.249,69 m², equivalente al **12,79%** del ámbito de ordenación.
- **Componente 2. Otros usos:** con respecto al conjunto de Correos (CR), RTVE (RT) y el espacio libre (EL), su superficie total y parámetros se mantienen invariables en todas las alternativas. Estos datos se pueden consultar en el cuadro resumen aportado.
- **Componente 3. Red viaria exterior (viales públicos):** significan el **7,66%** del área total (10.919,33 m²).

RESUMEN USOS DEL SUELO: ALTERNATIVA 2												
ZONAS			COMPATIBILIDAD DE USO SEGÚN LOS QUE DEFINE EL PGO DE LPGC				SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (% ÁMBITO)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE OCUPABLE (m ²)	OCUPACIÓN (%)
COMPONENTES	PARCELAS	SUBPARCELAS	USO PRINCIPAL	USOS ASOCIADOS	USOS COMPATIBLES	USOS COMPLEMENTARIOS						
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	RF	RF1	Servicios Públicos - Recinto Ferial	- Oficinas y administración - Conciliación y encuentro - Restauración - Almacenes e instalaciones (B/R)	-	-	17.062,42	11,96%	10.170	0,596	8.150	47,77%
		RF2		- Oficinas y administración - Conciliación y encuentro - Salas de Reuniones (Palacio de Congresos, Pabellón 2 y Hall Maspalomas) - Restauración	Cultural*	Oficinas*	7.411,14	5,20%	9.810	1,324	4.830	65,17%
		RF3		- Conciliación y encuentro - Restauración (S/R) - Almacenes e instalaciones (B/R)	-	-	18.249,69	12,79%	730	0,040	730	4,00%
		RF4		- Oficinas y administración - Conciliación y encuentro - Salas de reuniones (Sala de Congresos) - Restauración - Almacenes e instalaciones	-	-	12.774,05	8,96%	18.020	1,411	10.910	85,41%
		RF5		- Oficinas y administración - Conciliación y encuentro - Restauración - Almacenes e instalaciones	-	-	10.998,58	7,71%	12.250	1,114	6.130	55,73%
		VIAL NACIENTE		Viales de servicios	-	-	2.912,54	2,04%	-	-	-	-
	VIAL PONIENTE	Viales de servicios		-	-	3.602,11	2,53%	-	-	-	-	
	AP	-		-	-	-	25.737,48	18,04%	1.030	0,040	610	2,37%
	ZV	-		-	-	-	7.273,57	5,10%	291	0,040	291	4,00%
	2. OTROS USOS	CR		-	-	-	Servicios Públicos-Servicios de Correos y	-	13.473,33	9,45%	8.597	0,638
RT		-	-	-	-	-	8.140,79	5,71%	5.704	0,701	3.257	40,00%
EL		-	-	-	EL - Aparcamiento (Categoría II)	Deportivo al aire libre	4.083,51	2,86%	307	0,075	307	7,50%
3. RED VIARIA EXTERIOR	VIALES PÚBLICOS	VIAL NORTE	-	-	-	-	1.486,51	1,04%	-	-	-	-
		VIAL SUR-NACIENTE	-	-	-	-	9.432,82	6,61%	-	-	-	-
TOTAL							142.638,54	100,00%	66.909	0,469	41.952	29,41%

* Aplicable únicamente a los edificios Incube y Pasarela.

Tabla resumen de usos del suelo y parámetros de la alternativa 2.
 Fuente: LPA Studio.

- **Subparcela RF5:** comprende el actual Pabellón 2, el Hall Maspalomas y las oficinas de administración, edificaciones preexistentes.

En este caso, se incrementa su edificabilidad para posibilitar el aumento de sus instalaciones, en una pieza de altura máxima 20 m. Se plantean los **usos asociados** de oficinas y administración, conciliación y encuentro, salas de reuniones, restauración y almacenes e instalaciones (estos últimos, bajo rasante).

- **Subparcela RF6:** contempla la ampliación y mejora del actual Pabellón 6, incluyendo espacios para albergar los **usos asociados** de oficinas y administración, conciliación y encuentro, restauración y almacenes e instalaciones.
- **Subparcela RF7:** comprende la Plaza Ferial, que se desarrolla a una única cota, con el objetivo de garantizar la accesibilidad del Recinto y resolver los accesos a pabellones y edificios. Cuenta con cierta edificabilidad para poder albergar **usos asociados** de conciliación y encuentro y restauración (sobre y bajo rasante).

Por otra parte, bajo rasante se desarrollarán aquellos **usos asociados** de almacenes e instalaciones que resultan indispensables para el funcionamiento del Recinto Ferial; incluyendo el punto limpio.

- **Muelles:** la Plaza Ferial se extiende en algunos puntos, dando lugar a los denominados muelles, que son piezas que acogen los accesos al Recinto Ferial y otros usos asociados mencionados más adelante, bajo la rasante de dicha Plaza. Estos se complementan con otras prolongaciones de menor escala para incorporar los accesos y salidas de emergencias. Destaca el muelle naciente, resultado de cambiar el eje de movilidad del Recinto en sentido naciente – poniente.

Se plantea que dichos muelles incorporen los **usos asociados** de oficinas y administración (muelle de acceso de visitantes, a naciente), y restauración con conexión directa al barrio de La Feria (muelle norte), ambos con fachadas abiertas, así como el mencionado punto limpio (muelle sur).

- **Subparcela RF8:** comprende un auditorio al aire libre, situado a una cota inferior a la de la Plaza Ferial (RF7), configurado con un graderío y una edificación bajo rasante complementaria. Se le aporta edificabilidad a esta subparcela, previendo su futura cubrición o edificación para dar lugar a un nuevo pabellón multifuncional, con los **usos asociados** de oficinas y administración, conciliación y encuentro, restauración y almacenes e instalaciones (estos últimos, bajo rasante).
- **Subparcela RF9:** incorpora el Pabellón 7, cuyo proyecto se encuentra en redacción. Cuenta con el correspondiente espacio expositivo y con una zona de **usos asociados** de oficinas y administración, conciliación y encuentro, salas de reuniones (Sala de Congresos), restauración y almacenes e instalaciones.
- **Subparcela RF10:** incorpora el Pabellón 1 preexistente, para su transformación en un pabellón multifuncional con sus correspondientes **usos asociados** de oficinas y administración, salas de reuniones y almacenes e instalaciones.

- **Viales interiores:** abarca los ámbitos de los viales de servicios naciente y poniente que existen en la actualidad. En este caso, el vial naciente discurre parcialmente a descubierto, ya que, sobrepasado el Pabellón 7 en dirección norte-sur, se desarrolla bajo la rasante de la subparcela RF7, incorporando también en su ámbito la zona de gestión de residuos subterránea, zona de despachos y otros usos asociados.

- **Parcela AP:** contempla el **uso asociado** de aparcamiento multifuncional sobre rasante, situado a naciente actual y su ampliación hacia el sur. Se permite la posibilidad de incrementar la dotación de aparcamientos bajo rasante, con el objetivo de acoger las plazas correspondientes del personal del Recinto. Cabe destacar que el Plan Maestro dispone dichos aparcamientos en la parcela VP-11, la cual no forma parte de la delimitación territorial del presente Plan Especial, por lo que es necesario plantear otra solución (bajo rasante) para incorporarlos a esta planificación.

Dicho aparcamiento se desarrolla también bajo el muelle naciente de la Plaza Ferial, bajo la rasante + 173 m de la parcela AP. Este muelle incluye los núcleos de comunicación vertical que conectan los mencionados espacios con la referida Plaza.

Igualmente, se contempla la opción de incorporar una **biodepuradora**, o infraestructura similar, en el talud natural de separación entre la Plaza Ferial (RF7), bajo la que se ubica el punto limpio, y el propio aparcamiento.



Vista aérea del Recinto Ferial resultante de la ordenación del Plan Maestro.
Fuente: LPA Studio.

Por otra parte, también se prevé la posible celebración de **eventos al aire libre** en esta parcela AP, vinculados a la actividad ferial. En aquellos periodos en los que el Recinto Ferial no requiera la utilización de este suelo como aparcamiento, estas explanadas podrán ser utilizadas por la población como **plataformas multifuncionales** para encuentros, actividades deportivas, etc.

Por último, la parcela AP incluye también un **paseo peatonal** que conecta los barrios anexos al Recinto Ferial, recogido en el Plan Maestro.

- **Parcela AV:** en esta alternativa, la zona verde de 20 m establecida en el PGO se amplía considerablemente con respecto a los otros escenarios de trabajo, hasta rodear por completo la parcela RF en forma de **Anillo Verde**. Además del **uso asociado** de zonas verdes, a este elemento se le asigna una edificabilidad y ocupación para **uso asociado** de restauración o similar (quioscos), en función de su superficie, que podría equipararse a la de un suelo calificado en el PGO como Espacio Libre (Categoría III). Si bien su uso es el propio del Sistema General al que pertenece – SP-Recinto Ferial –.

Se incluye también el **uso asociado** de transporte público, ya que se determina la implantación de una nueva parada multimodal en esta parcela.

Este elemento incorpora infraestructuras vinculadas a la sostenibilidad, como una **biodepuradora** o instalación similar, además de funcionar como un colchón acústico entre el Recinto Ferial y su entorno residencial próximo. Con esta actuación se favorece también la integración paisajística de la propuesta al incrementar en gran medida la superficie de zonas verdes. Funciona igualmente como “esponja”, ya que retiene las aguas pluviales y evita el riesgo de posibles inundaciones en caso de lluvias torrenciales, presentes en el actual escenario de cambio climático. Esta componente del proyecto la conforman los denominados jardín perimetral y parque equipado.

- **Jardín perimetral:** resuelve la delimitación del perímetro del Recinto Ferial con la vía pública y con el barrio, incorporando espacios ajardinados y elementos como las paradas de transporte público que actualmente ocupan el ámbito de la acera, mobiliario urbano, iluminación, sombras, etc., facilitando en gran medida la integración paisajística del Recinto, la accesibilidad y confort urbano del entorno.
- **Parque equipado:** está conformado por zonas de vegetación, sombras, etc., mientras que las **islas** que se incluyen en este incorporan elementos funcionales e infraestructuras, como una parada multimodal de transporte público en la zona baja del Recinto, la biodepuradora mencionada anteriormente o el boulevard arbolado con sus quioscos y la Bóveda existente en la parte norte del ámbito.

La parcela AV permite los cruces de tráfico con los viales de servicio y desde la vía pública para asegurar el acceso al Recinto Ferial.

- **Componente 2. Otros usos (parcelas CR, RT y EL):** la ordenación de estas 3 subparcelas conforma una de las invariables de la propuesta, las cuales se concretan en el apartado 15 de la presente Memoria Justificativa.
- **Componente 3. Red viaria exterior:** afectan únicamente a efectos del cómputo de la superficie del ámbito.

16.3.2. Superficies y parámetros

Se define una superficie del ámbito de **142.638,54 m²**, con una superficie total edificable de **65.313 m²** y una superficie total ocupable de **40.296 m² (28,25%)**.

Cabe destacar que no se alcanza la superficie edificable bruta máxima, establecida en **85.583,12 m²**. Frente al coeficiente de edificabilidad bruta máxima de 0,60 m²/m², esta propuesta alcanza el índice de **0,458 m²/m²**.

En esta alternativa, la superficie total de **espacios libres y zonas verdes**, equivalente a la suma de las áreas de las parcelas EL y AV, asciende a **28.098,21 m² (19,70%** con respecto a la superficie total del ámbito), cifra que supera en gran medida la resultante en el resto de los escenarios.

De nuevo, los **parámetros de ordenación** de todas las parcelas y subparcelas se incluyen en la tabla resumen incorporada en este apartado. A modo de síntesis, a continuación, se aporta una descripción de los parámetros, organizada en función de las componentes funcionales del proyecto:

- **Componente 1. Recinto Ferial multifuncional:** la parcela RF se divide en 10 subparcelas, y recoge también los viales de servicio (sobre y bajo rasante). En este escenario la Plaza Ferial (subparcela RF7) cuenta con una superficie de 29.143,64 m², equivalente al **20,43%** del ámbito de ordenación. De nuevo, este porcentaje es superior al que resulta en las otras alternativas.

En este caso, la Plaza Ferial (subparcela RF7) cuenta con una superficie de 29.143,64 m², equivalente al **20,43%** del ámbito de ordenación. De nuevo, este porcentaje es superior al que resulta en las otras alternativas.

La superficie edificable de esta parte del Recinto asciende a **55.800 m²**, mientras que la ocupable se eleva a **32.560 m²**, tal y como puede comprobarse en la tabla adjunta.

- **Componente 2. Otros usos:** con respecto al conjunto de Correos (CR), RTVE (RT) y el espacio libre (EL), su superficie total y parámetros se mantienen invariables en todas las alternativas. Estos datos se pueden consultar en el cuadro resumen aportado.
- **Componente 3. Red viaria exterior:** los viales públicos implican el **7,66%** del área total (10.919,33 m²).

16.3.3. Certificación de sostenibilidad BREEAM ES Urbanismo

Como se indicó en la Memoria Informativa, ya se ha llevado a cabo la **pre-certificación** BREEAM ES Urbanismo del **Plan Maestro**, obteniendo el consiguiente certificado inicial.

Teniendo en cuenta que la alternativa 3 recoge la ordenación del mencionado proyecto (con el alcance correspondiente a este Plan Especial), se propone incorporar, como corresponda, las exigencias de sostenibilidad necesarias para lograr un certificado definitivo con calificación *Excelente*. Esto podría desarrollarse en forma de **Ordenanza Municipal de Urbanización Sostenible** aplicable al ámbito territorial del SG-11, o como una herramienta similar.

No obstante, esta actuación se llevará a cabo en fases posteriores del presente instrumento de planeamiento, en las que se valorará el alcance de esta propuesta.

RESUMEN USOS DEL SUELO: ALTERNATIVA 3													
ZONAS			COMPATIBILIDAD DE USO SEGUN LOS QUE DEFINE EL PGO DE LPGC				SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (% ÁMBITO)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE OCUPABLE (m ²)	OCUPACIÓN (%)	
COMPONENTES	PARCELAS	SUBPARCELAS	USO PRINCIPAL	USOS ASOCIADOS	USOS COMPATIBLES	USOS COMPLEMENTARIOS							
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	RF	RF1	Servicios Públicos - Recinto Ferial	- Oficinas y administración - Almacenes e instalaciones - Aparcamiento al aire libre	-	-	8.940,35	6,27%	6.790	0,759	5.480	61,30%	
		RF2		-	Cultural	Oficinas	1.561,50	1,09%	1.320	0,845	750	48,03%	
		RF3		-	Cultural	Oficinas	556,80	0,39%	1.116	2,004	556,80	100%	
		RF4		Salas de reuniones (Palacio de Congresos)	-	-	1.848,75	1,30%	4.370	2,364	1.848,75	100%	
		RF5		- Oficinas y administración - Conciliación y encuentro - Salas de reuniones (Pabellón 2 y Hall Maspalomas) - Restauración - Almacenes e instalaciones	-	-	1.670,90	1,17%	6.303	3,772	1.670,90	100%	
		RF6		- Oficinas y administración - Conciliación y encuentro - Restauración - Almacenes e instalaciones	-	-	3.309,40	2,32%	4.310	1,302	3.309,40	100%	
		RF7		SOBRE RASANTE	- Oficinas y administración (B/R) - Conciliación y encuentro (S/R)	-	-	29.143,64	20,43%	1.166	0,040	1.166	4,00%
				BAJO RASANTE*	- Restauración (S/R y B/R) - Almacenes e instalaciones (B/R)	-	-	4.816,75	-	1.900	-	-	-
		RF8		- Oficinas y administración - Conciliación y encuentro - Restauración - Almacenes e instalaciones (B/R)	-	-	3.232,92	2,27%	3.740	1,157	3.232,92	100%	
		RF9		- Oficinas y administración - Conciliación y encuentro - Salas de reuniones (Sala de Congresos) - Restauración - Almacenes e instalaciones	-	-	9.490,00	6,65%	16.320	1,720	9.490	100%	
	RF10	- Oficinas y administración - Salas de reuniones - Almacenes e instalaciones	-	-	830,00	0,58%	1.700	2,048	830	100%			
		VIAL NACIENTE	Viales de servicios (S/R)	-	-	1.593,35	1,12%	-	-	-	-		
		VIAL PONIENTE	Viales de servicios (B/R RF7)**	-	-	3.662,81	-	-	-	-	-		
			Viales de servicios (S/R)	-	-	2.252,09	1,58%	-	-	-	-		
	AP	SOBRE RASANTE	Aparcamiento multifuncional	-	-	17.577,18	12,32%	710	0,040	700	3,98%		
		BAJO RASANTE (muelle naciente)**	Aparcamiento	-	-	3.173,50	-	-	-	-			
	AV	ANILLO VERDE	- Restauración - Transporte público - Zonas verdes	-	-	24.014,70	16,84%	961	0,040	961	4,00%		
2. OTROS USOS	CR	-	-	Servicios Públicos-Servicios de Correos y Telecomunicaciones	-	-	13.473,33	9,45%	8.597	0,638	6.737	50,00%	
	RT	-	-	-	-	-	8.140,79	5,71%	5.704	0,701	3.257	40,00%	
	EL	-	-	EL - Aparcamiento (Categoría II)	Deportivo al aire libre	-	4.083,51	2,86%	307	0,075	307	7,50%	
3. RED VIARIA EXTERIOR	VIALES PÚBLICOS	VIAL NORTE	-	-	-	-	1.486,51	1,04%	-	-	-	-	
		VIAL SUR-NACIENTE	-	-	-	-	9.432,82	6,61%	-	-	-	-	
						TOTAL	142.638,54	100,00%	65.313	0,458	40.296	28,25%	

* Se computa el uso de restauración (Recreativo-Ocio) bajo rasante, a efectos de la suma de la superficie edificable total.

** No computa a efectos del cálculo de la superficie total del ámbito.

Tabla resumen de usos del suelo y parámetros de la alternativa 3.
 Fuente: LPA Studio.

16.4. Análisis de las alternativas de ordenación

Como ya se ha explicado previamente en el apartado 15. *Invariables de la ordenación* de este documento, debido a las condicionantes **invariables** y las **preexistencias** presentes en el ámbito, las alteraciones se limitan a la organización en distintas parcelas y subparcelas y a los parámetros propios de ordenación pormenorizada. Lo cual resulta en alternativas similares entre sí.

A continuación, se establece un análisis general sobre los aspectos que abarcan las propuestas de ordenación. Si bien, en el apartado 17. *Valoración de las alternativas* de este documento se lleva a cabo un análisis pormenorizado y comparativo de cada uno de estos aspectos:

16.4.1. Usos y programa funcional

- **Recinto Ferial:** todas las propuestas establecen una ordenación centrada en renovar, modernizar y facilitar la compatibilización de las diversas actividades, buscando incrementar la competitividad del Recinto Ferial en su mercado sectorial.
- **Programa funcional:** las alternativas plantean un programa de usos similar. Las diferencias radican, en primer lugar, en que las alternativas 2 y 3 incorporan un auditorio al aire libre que puede transformarse en un nuevo pabellón multifuncional cubierto.

Como ya se ha comentado, este espacio situado a una cota inferior a la Plaza Ferial establece una protección contra la contaminación acústica existente que proviene de la GC-23.

- **Edificabilidad:** las 3 alternativas plantean una superficie edificable inferior a la bruta máxima establecida por el PGO de 0,60 m²/m² (85.583,12 m²).

No obstante, la alternativa 3 establece ciertas diferencias en sus parámetros de ordenación:

- Incrementa la edificabilidad de la subparcela RF1, contemplando una posible ampliación de los talleres, almacenes, área de maniobras y zonas comunes del CPA.
- Establece la ampliación del Pabellón 2 en una pieza de altura máxima 20 m (RF5).
- Prolonga la subparcela RF7, Plaza Ferial, sobre otras parcelas, dando lugar a los muelles descritos en el apartado 16.3 de esta Memoria Justificativa, que acogen usos asociados bajo la rasante de la Plaza Ferial (con fachadas abiertas).
- Incrementa en gran medida la superficie de zonas verdes a través del planteamiento de un Anillo Verde que rodea las parcelas RF y AP.

17. Valoración de las alternativas

17.1. Componentes funcionales y parcelario

17.1.1. Parcelas y subparcelas

Las 3 alternativas respetan las invariables incluidas en el apartado 15 de esta Memoria Justificativa, incorporándolas en la ordenación propuesta.

Este es el caso de las parcelas CR, RT y EL (Correos, RTVE y la parcela vacante situada al lado de este último), que se corresponden con la componente funcional 2. *Otros usos*. En esta misma línea, aparece también la componente funcional 3. *Red viaria exterior*, que es prácticamente común a los 3 escenarios de trabajo.

Sin embargo, las diferencias principales se presentan en la componente funcional 1. *Recinto Ferial multifuncional* (parcelas RF, AP y ZV o AV), que en cada una de las alternativas se desarrolla de manera diferente, como se expone a continuación y como puede comprobarse en la tabla comparativa adjunta:

- **Alternativas 1:** incluye 6 subparcelas RF, que integran todas las edificaciones relacionadas con la actividad de INFECAR y de la SPEGC, incorporando el Pabellón Sur contemplado en el Plan Especial vigente. La parcela RF también abarca los viales de servicios naciente y poniente, por lo que su superficie total asciende a **73.492,01 m²**.

La componente funcional 1 también abarca las parcelas AP y ZV, las cuales suman un total de **32.299,64 m²**.

- **Alternativa 2:** compuesta por 5 subparcelas RF, que contemplan todas las edificaciones relacionadas con la actividad de INFECAR y de la SPEGC. Al igual que en la alternativa 1, la parcela RF también abarca los viales de servicios naciente y poniente. Su superficie total asciende a **73.010,53 m²**.

De nuevo, la componente funcional 1 abarca las parcelas AP y ZV, las cuales suman un total de **33.011,05 m²**.

- **Alternativa 3:** contempla 10 subparcelas RF, estableciendo una subparcela por cada una de las edificaciones, con el objetivo de facilitar la adecuación de sus parámetros a las demandas del Recinto Ferial. Incluye también los viales naciente y poniente. En este caso, su superficie total suma los **64.429,70 m²**, inferior a las anteriores al incrementarse la superficie del Anillo Verde.

Al igual que en las otras 2 alternativas, esta componente funcional la completan las parcelas AP y AV, cuya suma de superficies alcanza los **41.591,88 m²**.

ZONAS			SUPERFICIE (m ²)	
COMPONENTES	PARCELAS	SUBPARCELAS	SUBTOTAL	TOTAL
ALTERNATIVA 1				
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	RF	RF1	9.702,54	73.492,01
		RF2	7.838,47	
		RF3	2.736,93	
		RF4	20.833,75	
		RF5	21.133,83	
		RF6	4.230,96	
		VIAL NACIENTE	3.486,56	
		VIAL PONIENTE	3.528,97	
	AP	-	25.069,57	32.299,64
	ZV	-	7.230,07	
2. OTROS USOS	CR	-	13.473,33	
	RT	-	8.140,79	
	EL	-	4.083,51	
3. RED VIARIA EXTERIOR	VIALES PÚBLICOS	VIAL NORTE	2.433,12	11.149,26
		VIAL SUR-NACIENTE	8.716,14	
			TOTAL	142.638,54

ALTERNATIVA 2				
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	RF	RF1	17.062,42	73.010,53
		RF2	7.411,14	
		RF3	18.249,69	
		RF4	12.774,05	
		RF5	10.998,58	
		VIAL NACIENTE	2.912,54	
		VIAL PONIENTE	3.602,11	
			AP	
	ZV	-	7.273,57	
2. OTROS USOS	CR	-	13.473,33	25.697,63
	RT	-	8.140,79	
	EL	-	4.083,51	
3. RED VIARIA EXTERIOR	VIALES PÚBLICOS	VIAL NORTE	1.486,51	10.919,33
		VIAL SUR-NACIENTE	9.432,82	
			TOTAL	142.638,54

ALTERNATIVA 3						
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	RF	RF1	8.940,35	64.429,70		
		RF2	1.561,50			
		RF3	556,80			
		RF4	1.848,75			
		RF5	1.670,90			
		RF6	3.309,40			
		RF7	29.143,64			
		RF8	3.232,92			
		RF9	9.490,00			
		RF10	830,00			
		VIAL NACIENTE (S/R)	1.593,35			
		VIAL NACIENTE (B/R)*	3.662,81			
		VIAL PONIENTE	2.252,09			
			AP (S/R)		17.577,18	41.591,88
			AP (B/R RF7, muelle naciente)*		3.173,50	
	AV	-	24.014,70	25.697,63		
2. OTROS USOS	CR	-	13.473,33			
	RT	-	8.140,79			
	EL	-	4.083,51			
3. RED VIARIA EXTERIOR	VIALES PÚBLICOS	VIAL NORTE	1.486,51	10.919,33		
		VIAL SUR-NACIENTE	9.432,82			
			TOTAL	142.638,54		

* No computa a efectos del cálculo de la superficie total del ámbito.

Tabla comparativa de superficies de suelo de parcelas y subparcelas.
 Fuente: LPA Studio.

17.2. Usos

A continuación, se procede a realizar una comparación entre las 3 alternativas de ordenación en cuanto a su régimen de usos y programa funcional.

17.2.1. Marco funcional del PGO

Como ya se adelantó en el apartado 15 de este documento, los programas funcionales propuestos por las tres alternativas se encuentran en concordancia con el régimen de usos establecido por el PGO. Esto es, con el marco funcional derivado del uso principal SP-Recinto Ferial.

Las tres alternativas contemplan **usos asociados**, vinculados al desarrollo de la actividad ferial, los cuales se definen en el apartado 15.3.2 de esta Memoria Justificativa. Si bien, como casos excepcionales, se incorporan y limitan algunos **usos compatibles y complementarios** tal y como se explica en el apartado 15.3.3 de este documento justificativo.

17.2.2. Programa funcional

Todas las alternativas buscan compatibilizar el mayor número de usos y actividades que requieren las actuales necesidades del Recinto Ferial, como puede comprobarse a continuación y en la tabla resumen que acompaña a este texto.

Cabe destacar que en este apartado se incluye lo referido a la componente funcional 1. *Recinto Ferial multifuncional*, ya que las restantes (2. *Otros usos* y 3. *Red viaria exterior*) no presentan modificaciones en sus programas funcionales:

- **Alternativa 1:** recoge las preexistencias (ejecutadas y proyectadas) y propone una ordenación basada en el Plan Especial vigente.

Dispone de un nuevo pabellón expositivo en la ubicación original de la zona de restauración, salones y recepción de congresistas del Plan Especial. Por otra parte, incluye un nuevo edificio de mantenimiento en la parte norte del Recinto, así como una zona de acceso, taquillas y estacionamiento de guaguas en la parcela AP.

- **Alternativa 2:** reconoce las preexistencias (ejecutadas y proyectadas) y propone la ampliación del Pabellón 6 en la parte norte del ámbito, lo cual implica la desaparición del edificio de mantenimiento, el aparcamiento y acceso norte existentes. Por otra parte, plantea un auditorio al aire libre que se puede transformar en un pabellón multifuncional adicional, así como también propone edificaciones para usos asociados a la Plaza Ferial.

Contempla el desmontaje total del edificio de mantenimiento existente.

- **Alternativa 3:** recoge las preexistencias (ejecutadas y proyectadas), pero esta vez incrementando la superficie edificable y la ocupación de varias de ellas. Estas son el CPA y el Pabellón 2; en previsión de una ampliación futura de zonas logísticas y comunes del primero, y de un incremento de la dotación de usos asociados para INFECAR, en el segundo caso.

Por otra parte, se incluye la ampliación del existente Pabellón 6 y se incorpora un auditorio al aire libre, de nuevo con cierta edificabilidad previendo también la futura demanda de mayor superficie multifuncional cubierta. Se propone igualmente la implantación de edificaciones para usos asociados a la Plaza Ferial. Adicionalmente, se plantea una mejora de la entrada principal situada a naciente, así como la implementación de una nueva zona de restauración en el norte del ámbito (bajo la rasante de la Plaza Ferial, con fachadas abiertas), relacionada con el barrio de La Feria.

COMPONENTES	ZONAS		USO PRINCIPAL	COMPATIBILIDAD DE USO SEGUN LOS QUE DEFINE EL PGO DE LPGC		
	PARCELAS	SUBPARCELAS		USOS ASOCIADOS	USOS COMPATIBLES	USOS COMPLEMENTARIOS
ALTERNATIVA 1						
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	RF	RF1	Servicios Públicos - Recinto Ferial	- Oficinas y administración - Almacenes e instalaciones	-	-
		RF2		- Oficinas y administración - Conciliación y encuentro	Cultural*	Oficinas*
		RF3		- Oficinas y administración - Conciliación y encuentro	-	-
		RF4		- Conciliación y encuentro - Restauración (S/R) - Almacenes e instalaciones (B/R)	-	-
		RF5		- Oficinas y administración - Conciliación y encuentro	-	-
		RF6		Aparcamiento al aire libre	-	-
		VIAL NACIENTE		Viales de servicios	-	-
		VIAL PONIENTE		Viales de servicios	-	-
		AP		-	-	-
		ZV		-	-	-
2. OTROS USOS	CR	-	-	-	Servicios Públicos-Servicios de Correos y Telecomunicaciones	-
	RT	-	-	-	-	-
	EL	-	-	-	EL - Aparcamiento (Categoría II)	Deportivo al aire libre
	EL	-	-	-	-	-
3. RED VIARIA EXTERIOR	VIALES PÚBLICOS	VIAL NORTE	-	-	-	-
		VIAL SUR-NACIENTE	-	-	-	-
ALTERNATIVA 2						
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	RF	RF1	Servicios Públicos - Recinto Ferial	- Oficinas y administración - Oficinas y administración	-	-
		RF2		- Oficinas y administración - Conciliación y encuentro - Restauración (S/R) - Almacenes e instalaciones (B/R)	Cultural*	Oficinas*
		RF3		- Oficinas y administración - Conciliación y encuentro	-	-
		RF4		- Oficinas y administración - Conciliación y encuentro	-	-
		RF5		- Oficinas y administración - Conciliación y encuentro	-	-
		VIAL NACIENTE		Viales de servicios	-	-
		VIAL PONIENTE		Viales de servicios	-	-
		AP		-	-	-
		ZV		-	-	-
		CR		-	-	-
2. OTROS USOS	RT	-	-	-	Servicios Públicos-Servicios de Correos y Telecomunicaciones	-
	EL	-	-	-	EL - Aparcamiento (Categoría II)	Deportivo al aire libre
	EL	-	-	-	-	-
	EL	-	-	-	-	-
3. RED VIARIA EXTERIOR	VIALES PÚBLICOS	VIAL NORTE	-	-	-	-
		VIAL SUR-NACIENTE	-	-	-	-
ALTERNATIVA 3						
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	RF	RF1	Servicios Públicos - Recinto Ferial	- Oficinas y administración	-	-
		RF2		-	Cultural*	Oficinas*
		RF3		-	Cultural*	Oficinas*
		RF4		Salas de reuniones (Palacio de)	-	-
		RF5		- Oficinas y administración	-	-
		RF6		- Oficinas y administración	-	-
		RF7		- Oficinas y administración (B/R) - Conciliación y encuentro (S/R) - Restauración (S/R y B/R) - Almacenes e instalaciones (B/R)	-	-
		RF8		- Oficinas y administración - Conciliación y encuentro	-	-
		RF9		- Oficinas y administración - Conciliación y encuentro	-	-
		RF10		- Oficinas y administración	-	-
		VIAL NACIENTE		Viales de servicios (S/R)	-	-
		VIAL PONIENTE		Viales de servicios (B/R RF7)	-	-
		VIAL PONIENTE		Viales de servicios (S/R)	-	-
		AP (S/R)		Aparcamiento multifuncional	-	-
		AP (B/R RF7, muelle naciente)		Aparcamiento	-	-
		AV		- Restauración - Transporte público	-	-
2. OTROS USOS	CR	-	-	-	Servicios Públicos-Servicios de Correos y Telecomunicaciones	-
	RT	-	-	-	-	-
	EL	-	-	-	EL - Aparcamiento (Categoría II)	Deportivo al aire libre
	EL	-	-	-	-	-
3. RED VIARIA EXTERIOR	VIALES PÚBLICOS	VIAL NORTE	-	-	-	-
		VIAL SUR-NACIENTE	-	-	-	-

* Aplicable únicamente a los edificios Incube y Pasarela.

Tabla comparativa de calificación del suelo.
Fuente: LPA Studio.

17.2.3. Espacio expositivo multifuncional

Dado que el Sistema General en el que se enmarca el ámbito de ordenación se encuentra definido por el uso principal **SP-Recinto Ferial**, se procede a comparar las diferentes superficies brutas de zonas expositivas y número de pabellones que propone cada una de las alternativas.

Todas las alternativas presentan varias edificaciones que funcionan como espacios multifuncionales. Entre ellas se encuentran también las naves del CPA, que se reinterpretan como pabellones en el marco de trabajo del Recinto Ferial multifuncional.

Los datos relativos a los espacios expositivos se resumen en la siguiente tabla adjunta:

- **Alternativa 1:** establece un total de 6 pabellones multifuncionales distribuidos entre las subparcelas RF1, RF3 y RF5. Mantiene 3 de los pabellones preexistentes (ejecutados o no), que son los Pabellones 1, 6 y 7, así como plantea uno nuevo en la zona sur del ámbito, en la parte ocupada por el punto de restauración, salones y recepción de congresistas del Plan Especial vigente. Comprende una superficie total de **20.680 m²** de espacio multifuncional cubierto para la realización de eventos.
- **Alternativa 2:** comprende 6 pabellones multifuncionales (ejecutados o no), distribuidos entre las subparcelas RF1, RF4 y RF5. En esta propuesta destaca la ampliación volumétrica del Pabellón 6. En total, se destinan **27.300 m²** a superficie expositiva.
- **Alternativa 3:** incluye un total de 6 pabellones multifuncionales cubiertos, distribuidos entre las subparcelas RF1, RF6, RF8, RF9 y RF10. Contempla la previsión de ampliación del CPA (zona de logística y espacios comunes) y la posible cubrición del auditorio al aire libre. En este escenario de trabajo la superficie multifuncional total suma los **20.360 m²**.

ZONAS			EDIFICACIONES	SUPERFICIE EXPOSITIVA MULTIFUNCIONAL (m ²)	
COMPONENTES	PARCELAS	SUBPARCELAS		CUBIERTA	DESCUBIERTA
ALTERNATIVA 1					
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	RF	RF1	CPA (Pabellones 8 y 9)	3.170,00	-
		RF3	Pabellón 6	3.730,00	-
		RF5	Pabellón 1	850,00	-
			Pabellón 7	8.520,00	-
			Pabellón Sur	4.410,00	-
TOTAL				20.680,00	
ALTERNATIVA 2					
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	RF	RF1	CPA (Pabellones 8 y 9)	3.170,00	-
		RF4	Pabellón multifuncional: Auditorio al aire libre	760,00	2.750,00
			Pabellón 1	850,00	-
			Pabellón 7	8.520,00	-
RF5	Pabellón 6	11.250,00	-		
TOTAL				27.300,00	
ALTERNATIVA 3					
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	RF	RF1	CPA (Pabellones 8 y 9)	3.170,00	-
		RF6	Pabellón 6	4.310,00	-
		RF8	Pabellón multifuncional: Auditorio al aire libre	760,00	2.750,00
		RF9	Pabellón 7	8.520,00	-
		RF10	Pabellón 1	850,00	-
TOTAL				20.360,00	

Tabla comparativa de superficie expositiva multifuncional.
 Fuente: LPA Studio.

17.2.4. Dinamización socioeconómica

- **Alternativas 1, 2 y 3:** por un lado, todas las propuestas contemplan la calificación de la parcela vacante que colinda con RTVE (EL) como Espacio Libre-Aparcamiento, con uso complementario Deportivo al aire libre, con el objetivo de dinamizar el entorno próximo a la parte sur del Recinto.

Por otro lado, todos los escenarios de trabajo incluyen **usos asociados**, vinculados intrínsecamente a la actividad ferial. Esto, por ejemplo, en previsión de que puedan plantearse en un futuro pequeños quioscos, cafeterías, espacios de encuentro, descanso e instalaciones concretas para el personal y proveedores en el interior del Recinto. Cabe destacar que estas son demandas recogidas en el Proceso de Participación llevado a cabo con estos agentes del Ecosistema Social.

- **Alternativa 3:** la tercera alternativa incluye adicionalmente una pieza de restauración en la parte norte del ámbito. Dentro de esta propuesta destaca el hecho de que, gracias a su localización dentro del ámbito de ordenación, dicha edificación pueda dar servicio tanto al propio Recinto Ferial, como al barrio colindante, propiciando su dinamización económica.

17.3. Espacios libres, equipamientos y dotaciones

En este apartado se valora de manera comparativa la aportación de cada uno de los escenarios de trabajo a la superficie de espacios libres y zonas verdes, incluyendo al final una tabla resumen comparativa.

17.3.1. Espacio libre (parcela EL)

Como se ha descrito anteriormente, las 3 alternativas califican la parcela vacante situada junto a RTVE (parcela RT) con uso compatible **Espacio Libre-Aparcamiento** y nuevo uso complementario **Deportivo al aire libre**. Por lo tanto, esta superficie de espacio libre es común a todos los escenarios de ordenación, equivalente a **4.083,51 m²**.

17.3.2. Plaza Ferial

Como parte de las invariables de la ordenación, en las 3 alternativas este espacio central, se desarrolla en una plataforma única a cota +184 m. Esto asegura la completa accesibilidad del Recinto Ferial en su interior, así como facilita la realización de eventos al aire libre. Gracias a este elemento se explora una nueva tipología de Recinto Ferial, entendido como un parque dotado de pabellones expositivos.

No obstante, en cada una de las alternativas presenta características diferentes:

- **Alternativa 1:** no incluye nuevas edificaciones auxiliares, sino que se trata de un espacio diáfano y de encuentro que integra la Bóveda existente, ya que en este caso se conserva la entrada norte y el aparcamiento actuales. Su superficie asciende a **20.833,75 m²**.
- **Alternativa 2:** incorpora varios pabellones de mantenimiento que aloja instalaciones y servicios complementarios a la Plaza Ferial, ya que el existente desaparece por la ampliación del Pabellón 6 en la parte norte del ámbito. Cuenta con una superficie de **18.249,69 m²**.

- **Alternativa 3:** establece la inclusión de edificaciones auxiliares para mejorar la entrada principal al Recinto (muelle de acceso visitantes), incorpora una nueva pieza de restauración en la parte norte e incluye nuevos pabellones de mantenimiento y usos asociados a la Plaza Ferial. Además, estos muelles proporcionan conexiones verticales con otros ámbitos del Recinto situados a menor cota, como ocurre en el aparcamiento naciente (AP). En este caso, la superficie de la Plaza Ferial se incrementa hasta **29.143,64 m²**.

17.3.3. Zonas Verdes

Las 3 alternativas incorporan una considerable superficie de zonas verdes, de la siguiente manera. Cabe recalcar que en este análisis no se ha abarcado la presencia de áreas ajardinadas en el interior de las parcelas y subparcelas:

- **Alternativas 1 y 2:** se ciñen a la franja verde establecida en el PGO, dando lugar a la parcela ZV, muy similar en ambos escenarios. En la alternativa 1 cuenta con una superficie de **7.230,07 m²**, mientras que en la 2 asciende ligeramente a **7.273,57 m²**.
- **Alternativa 3:** amplía y extiende la franja descrita hasta convertirla en un Anillo Verde (AV) que rodea las parcelas RF y AP. De esta manera, se incrementa en gran medida dicha superficie, llegando a alcanzar los **24.014,70 m²**.

ZONAS			SUPERFICIE (m ²)
COMPONENTES	PARCELAS	SUBPARCELAS	
ALTERNATIVA 1			
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	RF	RF4	20.833,75
	ZV	-	7.230,07
2. OTROS USOS	EL	-	4.083,51
TOTAL			32.147,33
ALTERNATIVA 2			
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	RF	RF3	18.249,69
	ZV	-	7.273,57
2. OTROS USOS	EL	-	4.083,51
TOTAL			29.606,77
ALTERNATIVA 3			
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	RF	RF7	29.143,64
	AV	-	24.014,70
2. OTROS USOS	EL	-	4.083,51
TOTAL			57.241,85

Tabla comparativa de superficie de Plaza Ferial y zonas verdes.
Fuente: LPA Studio.

17.3.4. Aparcamientos

- **Parcela EL**

Como ya se ha indicado anteriormente, de manera común a los 3 escenarios de ordenación se califica la **parcela EL** como Espacio Libre-Aparcamiento, para permitir la opción de ejecutar en un futuro, aparcamientos bajo rasante en dicho suelo. Esto significa una superficie de **4.083,51 m²** bajo rasante común a todas las alternativas.

- **Parcela AP**

Las 3 alternativas mantienen la zona destinada a estacionamiento principal en los términos determinados por el PGO en la ficha de Áreas Diferenciadas SG-11, con el objetivo de permitir el estacionamiento de vehículos sobre y bajo rasante, así como la celebración de eventos al aire libre (conciertos, por ejemplo).

No obstante, en cada una de las propuestas el **aparcamiento (AP)** se configura formalmente de una manera distinta, como se expone a continuación y como puede observarse en la tabla que se incluye más adelante:

- **Alternativa 1:** se adapta a los límites establecidos en el Plan Especial vigente, así como incorpora una zona de acceso, taquillas y aparcamiento de guaguas en la parte sur de la parcela AP. Su superficie sobre y bajo rasante asciende a **25.069,57 m²** cada una.
- **Alternativa 2:** se desarrolla de manera similar a la alternativa 1, aunque incluye una parada de transporte público en la zona cercana a la Parroquia Nuestra Señora del Atlántico. Esto, en línea con lo planteado en el documento *"Análisis, diagnóstico, estudio y propuesta de actuaciones previas de planeamiento para la revisión del Plan Especial de Ordenación del Recinto Ferial de Canarias"*, indicado en la Memoria Informativa. Cuenta con una superficie sobre y bajo rasante ligeramente mayor, de **25.737,48 m²** cada una.
- **Alternativa 3:** en este caso, el aparcamiento cuenta con una superficie sobre la rasante +173 m ligeramente menor debido a la inclusión del Anillo Verde que se extiende ampliando la original franja verde determinada en el PGO, y que rodea la parcela RF y la propia AP.

El área sobre rasante en cuestión asciende a 17.577,18 m², ya que incluye únicamente la parte descubierta, no la que se ubica bajo el muelle naciente de acceso de visitantes (entrada principal al Recinto).

Si bien, esta alternativa también contempla, por una parte, la posibilidad de incluir una planta bajo la rasante de la parcela AP de la misma superficie indicada en el párrafo anterior. Por otro lado, también incorpora en la zona del muelle naciente 2 plantas bajo dicha rasante, de 3.173,50 m² cada una (6.347 m² en total). Por lo que en su totalidad dedica una superficie bajo rasante de **23.924,18 m²**.

Con respecto a la parada de transporte público cabe destacar que, a diferencia del resto de alternativas, esta se ubica en la parcela AV (Anillo Verde) en lugar de en el propio aparcamiento (AP).

ZONAS		PROGRAMA FUNCIONAL	SUPERFICIE (m ²)	
COMPONENTES	PARCELAS		S/R	B/R
ALTERNATIVA 1				
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	AP	Aparcamiento multifuncional, parada transporte público	25.069,57	25.069,57
2. OTROS USOS	EL	Espacio Libre - Aparcamiento	-	4.083,51
TOTAL			25.069,57	29.153,08
ALTERNATIVA 2				
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	AP	Aparcamiento multifuncional, parada transporte público	25.737,48	25.737,48
2. OTROS USOS	EL	Espacio Libre - Aparcamiento	-	4.083,51
TOTAL			25.737,48	29.820,99
ALTERNATIVA 3				
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	AP	Aparcamiento multifuncional	17.577,18	17.577,18
		Aparcamiento y accesos *	-	6.347,00
2. OTROS USOS	EL	Espacio Libre - Aparcamiento	-	4.083,51
TOTAL			17.577,18	28.007,69

* Bajo la rasante de la subparcela AP en la zona del muelle naciente.

Tabla comparativa de superficie de aparcamientos (sobre y bajo rasante).
 Fuente: LPA Studio.

17.4. Parámetros de ordenación

A continuación, se lleva a cabo un análisis de los parámetros urbanísticos edificabilidad, ocupación, alturas y rasantes. Cabe destacar que los datos incluidos en este apartado están vinculados con la superficie total del ámbito de ordenación; cada una de las parcelas y subparcelas cuentan con sus propios parámetros urbanísticos relativos a sus propias superficies, como puede comprobarse en las tablas incluidas en la descripción de cada una de las alternativas:

- **Usos:** el contenido correspondiente a este punto se incluye en el apartado 17.2 de este mismo documento.
- **Edificabilidad:** las 3 alternativas presentan una superficie edificable inferior a la bruta máxima establecida por el PGO, equivalente a 85.583,12 m², como se indicó en apartados anteriores:
 - **Alternativa 1:** cuenta con una superficie edificable de **60.841 m²** (equivalente a un índice de **0,427 m²/m²**).
 - **Alternativa 2:** se incrementa ligeramente la superficie edificable con respecto a la primera alternativa. De esta forma, asciende a **66.909 m²** (equivalente a un índice de **0,469 m²/m²**).
 - **Alternativa 3:** con la previsión de ampliación del CPA, Pabellón 2, edificaciones complementarias a la Plaza Ferial (incluyendo la pieza de restauración) o la cubrición de la plataforma de usos múltiples se incrementa hasta alcanzar los **65.313 m²** (equivalente a un índice de **0,458 m²/m²**).
- **Ocupación:** los tres escenarios de ordenación presentan una ocupación inferior al 30% con respecto a la superficie total del ámbito, correspondiente a la sumatoria de los porcentajes de cada una de las parcelas y subparcelas:
 - **Alternativa 1:** contempla una superficie ocupable de **41.404 m²**, equivalente al **29,03%**.
 - **Alternativa 2:** presenta una superficie ocupable que alcanza los **41.952 m²**, correspondientes al **29,41%**.
 - **Alternativa 3:** este escenario plantea una superficie ocupable de **40.296 m²**, equivalentes al **28,25%**.
- **Alturas:** se mantienen las determinaciones de ordenación del PGO, incluidas en la ficha SG-11, que limitan la altura máxima a 4 plantas, incluyendo la siguiente nota (correspondiente al * indicado en la tabla adjunta):

“ La altura máxima de cuatro plantas es equivalente a 12 metros. Se permiten elementos puntuales que superen los 20 mtrs (2% de la edificabilidad). Asimismo, para el óptimo desarrollo de la actividad ferial, se permite que uno de los nuevos pabellones tenga mayor altura, con el único objetivo de posibilitar la exposición de elementos de gran altura.”*

En referencia al asterisco incluido en la tabla aportada, de forma adicional cabe mencionar que aquellas edificaciones que superen el referido 2% de la edificabilidad total con alturas hasta 20 m, responderán a una situación excepcional amparadas por el **artículo 146.4** de la LSENPC, como ya se concretó en el apartado 15.7. *Tipologías y volumetrías edificatorias* de la presente Memoria Justificativa.

- **Integración paisajística:** ninguna de las alturas propuestas supera las de las edificaciones preexistentes en los alrededores del Recinto Ferial, evitando así posibles impactos visuales.

En el citado apartado 15.7. *Tipologías y volumetrías edificatorias* de esta Memoria Justificativa se incluyen referencias a la integración paisajística, relacionadas con las alturas máximas, materiales, texturas, colores, etc.

No obstante, las condiciones relativas a dichos asuntos se ampliarán y definirán de manera pormenorizada en fases posteriores de este documento, como corresponda.

ZONAS		PARÁMETROS					ALTURA MÁXIMA (m)
COMPONENTES	PARCELAS	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²) **	SUPERFICIE OCUPABLE	OCUPACIÓN (%) **	
ALTERNATIVA 1							
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	RF	73.492,01	44.933	0,611	29.003	39,46%	4 * plantas
	AP	25.069,57	1.010	0,040	1.810	7,22%	
	ZV	7.230,07	290	0,040	290	4,00%	
2. OTROS USOS	CR	13.473,33	8.597	0,638	6.737	50,00%	
	RT	8.140,79	5.704	0,701	3.257	40,00%	
	EL	4.083,51	307	0,075	307	7,50%	
3. RED VIARIA EXTERIOR	VIALES PÚBLICOS	11.149,26	-	-	-	-	
TOTAL		142.638,54	60.841	0,427	41.404	29,03%	
ALTERNATIVA 2							
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	RF	73.010,53	50.980	0,698	30.750	42,12%	4 * plantas
	AP	25.737,48	1.030	0,040	610	2,37%	
	ZV	7.273,57	291	0,040	291	4,00%	
2. OTROS USOS	CR	13.473,33	8.597	0,638	6.737	50,00%	
	RT	8.140,79	5.704	0,701	3.257	40,00%	
	EL	4.083,51	307	0,075	307	7,50%	
3. RED VIARIA EXTERIOR	VIALES PÚBLICOS	10.919,33	-	-	-	-	
TOTAL		142.638,54	66.909	0,469	41.952	29,41%	
ALTERNATIVA 3							
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	RF (S/R)	64.429,70	49.035	0,761	28.335	43,98%	4 * plantas
	AP (S/R)	17.577,18	710	0,040	700	3,98%	
	AV	24.014,70	961	0,040	961	4,00%	
2. OTROS USOS	CR	13.473,33	8.597	0,638	6.737	50,00%	
	RT	8.140,79	5.704	0,701	3.257	40,00%	
	EL	4.083,51	307	0,075	307	7,50%	
3. RED VIARIA EXTERIOR	VIALES PÚBLICOS	10.919,33	-	-	-	-	
TOTAL		142.638,54	65.313	0,458	40.296	28,25%	

* Se podrá superar el 2% de la edificabilidad para elementos de hasta 20 m de altura, al amparo del **artículo 146.4** de la LSENPC.

** Los parámetros totales de edificabilidad y ocupación no equivalen a la sumatoria de los datos de cada parcela.

Tabla comparativa de parámetros ordenancistas.
Fuente: LPA Studio.

18. Alternativa más favorable propuesta

Después de haber analizado y comparado las distintas alternativas se puede concluir que el escenario más favorable se corresponde con la **ALTERNATIVA 3**, sin perjuicio de lo que resulte del procedimiento ambiental, las consultas e información pública, o de lo que se recoja en los Procesos de Participación y Consultas que se sucedan en la tramitación del instrumento, en los cuales se podrán mostrar los 3 escenarios propuestos como ya se concretó en la Memoria Informativa.

Esta alternativa transforma en ordenación pormenorizada la propuesta de diseño urbano y paisajismo del **Plan Maestro** (subproyecto 1 de este encargo; ver los antecedentes de la Memoria Informativa); con el alcance correspondiente a este instrumento de ordenación. Consecuentemente, ha sido la alternativa con mayor visibilidad y que recoge el mayor número de propuestas obtenidas en las jornadas de consultas al Ecosistema Social.

18.1. Respuesta a objetivos

Este es el escenario que responde más eficientemente a los **objetivos generales** establecidos en el Capítulo 3 de esta Memoria Justificativa, tal y como se concreta en los siguientes puntos. Después de esto, se incluyen también los parámetros de ordenación del modelo planteado, reflejados en una tabla resumen.

- **Renovación y modernización:** la alternativa 3 propicia la renovación y modernización del Recinto Ferial de Canarias, asegurando su respuesta a las nuevas demandas del sector de ferias, eventos y congresos. Incorpora la mayor superficie multifuncional al aire libre (Plaza Ferial, RF7), garantizando este requerimiento indispensable del Recinto Ferial y, consecuentemente, su competitividad en el sector.
- **Planificación del crecimiento:** incorpora a las dinámicas del Recinto Ferial la parte no desarrollada actualmente, ampliando sobre el área en cuestión tanto el aparcamiento a naciente (AP), como el Anillo Verde (AV), el auditorio al aire libre (posible pabellón multifuncional cubierto, RF8) y la Plaza Ferial (RF7). Por otra parte, prevé la ampliación de varios pabellones y otras edificaciones existentes.
- **Actividades:** la propuesta abarca las actividades actuales y futuras que puedan desarrollarse en el ámbito de ordenación, mejorando, además, las condiciones para que esto suceda. En esta línea, destaca el aumento de la superficie de espacio multifuncional destinado a la celebración de eventos al aire libre en la Plaza Ferial (RF7), como se adelantó en el primer punto.
- **Planificación para el cambio climático:** la ordenación propuesta contribuye a la mitigación de los efectos de este fenómeno, mediante propuestas vinculadas a las siguientes cuestiones:
 - **Anillo Verde:** este elemento perimetral implica un importante incremento de la superficie de zonas verdes y espacios libres dotados de sombra, que sirven como refugio climático y como sumidero de carbono. Este aumento de las zonas libres favorece en gran medida la mejora de la biodiversidad existente.

Por otra parte, el Anillo Verde aloja las paradas de transporte público, entre las que se encuentran tanto la nueva multimodal propuesta en la parte naciente del ámbito y quiosco anexo, como las existentes en el perímetro del Recinto. Estas últimas se integran en la primera parte del Anillo, los jardines, mejorando el confort urbano de dicha zona y la relación del Recinto con los barrios anexas.

- **Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN):** además de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) o propuestas similares, la ordenación incorpora una **biodepuradora** o infraestructura equivalente. Estas soluciones ayudan a que el Recinto Ferial “no cargue” al sistema urbano; esto se debe a que este Sistema General gestiona sus propios residuos en su interior y no genera externalidades (residuos). Esto pasa por un necesario cambio de metabolismo, evolucionando de un modelo lineal (urbanismo clásico) a un modelo cíclico (biourbanismo).

Cabe destacar que todas estas propuestas implican la formalización territorial de estrategias de economía circular en suelos urbanos consolidados.

- **Recinto Carbón 0:** la ordenación propuesta plantea también el hecho de que el Recinto Ferial llegue a generar una mayor energía de la que consume. Todo ello, a través de una estrategia energética que incorpora el empleo de energías renovables (solar, por ejemplo), definida en el marco de la certificación BREEAM ES Urbanismo del Plan Maestro.

Por otra parte, también contribuye a:

- **Conexión con los barrios:** la alternativa 3 incorpora un paseo peatonal que discurre por la parcela AP, que contribuye a mejorar la relación del Recinto Ferial con las comunidades aledañas.
- **Urbanismo participado:** previo al inicio de los trabajos y durante toda la elaboración de este instrumento de ordenación y del proyecto matriz (Plan Maestro) se ha llevado a cabo un importante Proceso de Participación con todo el Ecosistema Social de INFECAR. De esta manera, se ha podido incorporar a la ordenación, en la medida posible, las demandas propias que han resultado de las consultas realizadas sobre esta alternativa 3, como se describe en la Memoria Informativa.
- **Sostenibilidad urbanística:** ver apartados 2.2. *Antecedentes* de la Memoria Informativa y 16.3.3. *Certificación de sostenibilidad BREEAM ES Urbanismo* de este documento.

18.1.1. Parámetros de ordenación

En este apartado se incluye una tabla resumen que recoge los parámetros urbanísticos de la alternativa más favorable propuesta, que se corresponde con la número 3.

Dicho cuadro se organiza en función de los componentes funcionales del proyecto y sus parcelas y subparcelas. Incluye la definición de los usos, superficies (en m² y en % con respecto al total del ámbito), superficie edificable e índice de edificabilidad, ocupación y alturas máximas.

ALTERNATIVA MÁS FAVORABLE PROPUESTA_PARAMETROS														
ZONAS			COMPATIBILIDAD DE USO SEGUN LOS QUE DEFINE EL PGO DE LPGC				SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE (%) ÁMBITO)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	SUPERFICIE OCUPABLE (m ²)	OCUPACIÓN (%)	ALTURA MÁXIMA (m)	
COMPONENTES	PARCELAS	SUBPARCELAS	USO PRINCIPAL	USOS ASOCIADOS	USOS COMPATIBLES	USOS COMPLEMENTARIOS								
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	RF	RF1	Servicios Públicos - Recinto Ferial	- Oficinas y administración - Almacenes e instalaciones - Aparcamiento al aire libre	-	-	8.940,35	6,27%	6.790	0,759	5.480	61,30%	4*** plantas (12 m. Se permiten elementos puntuales que no superen los 20 m (2% de la edificabilidad; ver nota). Se permite que los nuevos pabellones tengan mayor altura, con el único objetivo de posibilitar la exposición de elementos de gran altura)	
		RF2		-	Cultural	Oficinas	1.561,50	1,09%	1.320	0,845	750	48,03%		
		RF3		-	Cultural	Oficinas	556,80	0,39%	1.116	2,004	556,80	100%		
		RF4		Salas de reuniones (Palacio de Congresos)	-	-	1.848,75	1,30%	4.370	2,364	1.848,75	100%		
		RF5		- Oficinas y administración - Conciliación y encuentro - Salas de reuniones (Pabellón 2 y Hall Maspalomas) - Restauración - Almacenes e instalaciones	-	-	1.670,90	1,17%	6.303	3,772	1.670,90	100%		
		RF6		- Oficinas y administración - Conciliación y encuentro - Restauración - Almacenes e instalaciones	-	-	3.309,40	2,32%	4.310	1,302	3.309,40	100%		
		RF7		SOBRE RASANTE	- Oficinas y administración (B/R) - Conciliación y encuentro (S/R)	-	-	29.143,64	20,43%	1.166	0,040	1.166		4,00%
				BAJO RASANTE*	- Restauración (S/R y B/R) - Almacenes e instalaciones (B/R)	-	-	4.816,75	-	1.900	-	-		-
		RF8		- Oficinas y administración - Conciliación y encuentro - Restauración - Almacenes e instalaciones (B/R)	-	-	3.232,92	2,27%	3.740	1,157	3.232,92	100%		
		RF9		- Oficinas y administración - Conciliación y encuentro - Salas de reuniones (Sala de Congresos) - Restauración - Almacenes e instalaciones	-	-	9.490,00	6,65%	16.320	1,720	9.490	100%		
	RF10	- Oficinas y administración - Salas de reuniones - Almacenes e instalaciones	-	-	830,00	0,58%	1.700	2,048	830	100%				
	VIALES PÚBLICOS	VIAL NACIENTE		Viales de servicios (S/R)	-	-	1.593,35	1,12%	-	-	-	-		-
		VIAL PONIENTE		Viales de servicios (B/R RF7)**	-	-	3.662,81	-	-	-	-	-		-
				Viales de servicios (S/R)	-	-	2.252,09	1,58%	-	-	-	-		-
AP	SOBRE RASANTE		Aparcamiento multifuncional	-	-	17.577,18	12,32%	710	0,040	700	3,98%	-		
	BAJO RASANTE (muelle naciente)**		Aparcamiento	-	-	3.173,50	-	-	-	-	-	-		
AV	ANILLO VERDE		- Restauración - Transporte público - Zonas verdes	-	-	24.014,70	16,84%	961	0,040	961	4,00%	-		
2. OTROS USOS	CR	-	-	Servicios Públicos-Servicios de Correos y Telecomunicaciones	-	-	13.473,33	9,45%	8.597	0,638	6.737	50,00%	-	
	RT	-	-	-	-	-	8.140,79	5,71%	5.704	0,701	3.257	40,00%	-	
	EL	-	-	EL - Aparcamiento (Categoría II)	Deportivo al aire libre	-	4.083,51	2,86%	307	0,075	307	7,50%	-	
3. RED VIARIA EXTERIOR	VIALES PÚBLICOS		VIAL NORTE	-	-	-	1.486,51	1,04%	-	-	-	-	-	
			VIAL SUR-NACIENTE	-	-	-	9.432,82	6,61%	-	-	-	-	-	
							TOTAL	142.638,54	100,00%	65.313	0,458	40.296	28,25%	

* Se computa el uso de restauración (Recreativo-Ocio) bajo rasante, a efectos de la suma de la superficie edificable total.
 ** No computa a efectos del cálculo de la superficie total del ámbito.
 *** Se podrá superar el 2% de la edificabilidad para elementos de hasta 20 m de altura, al amparo del artículo 146.4 de la LSENPC.

Tabla resumen de parámetros de la alternativa más favorable propuesta (alternativa 3).
 Fuente: LPA Studio.

19. Justificación del cumplimiento del Artículo 61 del RPC en cuanto a contenidos mínimos de la Memoria Justificativa

19.1. Justificación del cumplimiento de los parámetros del PGO

A continuación, se establecen los parámetros de ordenación determinados por el PGO para el SG-11, acompañados de la justificación de su cumplimiento en todos los escenarios planteados:

- **Edificabilidad máxima 0,60 m²/m²:** como ya se indicó en el apartado 17.4 de esta Memoria Justificativa, ninguna de las alternativas supera el coeficiente de edificabilidad establecido inicialmente por el PGO.
- **Altura máxima 4* plantas** (*: equivalente a 12 m, junto a otros elementos puntuales de 20 m y la excepcionalidad de que uno de los pabellones tenga mayor altura para albergar la exposición de elementos de mayor altura): las alturas máximas en las edificaciones planteadas en todas las alternativas de ordenación son de **20 m** sobre la rasante de la subparcela correspondiente a la Plaza Ferial (a cota +184 m).

Estas alturas máximas vienen determinadas por la mayor altitud del Pabellón 7 (cuyo proyecto se encuentra en pleno proceso de redacción) y de parte del Pabellón 2 en la alternativa 3 (subparcela RF5), como elementos puntuales y excepcionales con dichas dimensiones.
- **Superficie del área ordenada y superficie de dotaciones, 142.638,54 m²:** las alternativas propuestas no alteran la delimitación del ámbito, por lo que se cumple con este parámetro.
- **Uso principal SP-Recinto Ferial:** como ya se explicó en el apartado 17.2 de esta Memoria Justificativa, las alternativas propuestas han mantenido como uso principal el SP-Recinto Ferial, incluyendo también los asociados intrínsecamente a este, así como los compatibles y complementarios establecidos por el PGO (ver apartado 15.3 de la presente Memoria y 16.4.1 de la Memoria Informativa).
- **Directrices de ordenación:** el PGO establece en la segunda página de la ficha de ordenación del SG-11 unas directrices de ordenación para la realización de una estrategia de planeamiento y diseño urbano que ordene y estructure los edificios existentes y propuestos, que integre espacios verdes libres y enlazados, para la previsión de sus accesos y áreas de aparcamientos. Estas directrices de ordenación se incorporan en todas las alternativas propuestas, justificándose su cumplimiento a continuación:
 - **Modificación del límite del Plan Especial vigente, excluyendo las parcelas destinadas a uso religioso, uso educativo y uso residencial:** las alternativas propuestas no establecen modificaciones sobre la delimitación territorial del SG-11 ni sobre las parcelas recalificadas por el PGO, quedando estas excluidas del ámbito de ordenación propuesto tal y como establece dicho instrumento de ordenación municipal.
 - **Localización de las parcelas de Servicios Públicos en la categoría de Correos y Telecomunicaciones donde se acoge el Centro de Producción de RTVE y Centro Logístico de Correos:** esta directriz se ha incorporado como invariable en todos los escenarios de ordenación, por lo que forma parte de la alternativa más favorable propuesta. No se establecen modificaciones para estas parcelas y se mantienen sus parámetros de ordenación actuales, cumpliendo con lo propuesto por el PGO, si bien se limita su edificabilidad (ver apartado 15.3.3 de este documento).

- **Área destinada a aparcamientos en superficie y espacios libres, con carácter de parque urbano:** como ya se puede apreciar en los apartados 16 y 17.3 de esta Memoria Justificativa las alternativas propuestas mantienen y respetan el área de aparcamientos delimitada por el PGO.
- **Localización de una franja de 20 m coincidente con el retranqueo de las parcelas destinada a zona verde pública y mejora de conexiones viarias:** las alternativas propuestas mantienen y algunas incluso amplían el área de espacios verdes, tal y como se concreta en los apartados 16 y 17.3 de la presente Memoria Justificativa.
- **Creación de una nueva conexión entre la Avda. de La Feria y la prolongación de Pedro Infinito para descargar el nudo de tráfico:** como ya se indica en los apartados 15 y 16 de esta Memoria Justificativa, todas las alternativas de ordenación incorporan una parada multimodal de transporte público, buscando fomentar la movilidad sostenible en transporte colectivo, frente a la movilidad individualizada en vehículo privado. Esto conlleva una disminución de la huella de carbono relacionada con los desplazamientos al Recinto Ferial. Además, con esta propuesta se alivia la densidad de tráfico indicada en la ficha de Áreas Diferenciadas del PGO, SG-11.

19.2. Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes

Cabe destacar que los criterios y condicionantes de la ordenación se describen con detenimiento en el apartado 13 de esta Memoria Justificativa. Por su parte, los objetivos (generales y particulares) y las oportunidades se reflejan en los apartados 8, 9, 10, respectivamente. Si bien, para no replicar contenido, estos tres puntos del documento se refieren a apartados de la Memoria Informativa en los que se incluye dicha información.

19.3. Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del modelo elegido

El contenido correspondiente al análisis de los escenarios planteados se localiza en los apartados 16.4 y 17 de esta Memoria Justificativa. Por otra parte, el relacionado con la justificación de la alternativa más favorable propuesta se ubica en el apartado 18 de este mismo documento.

19.4. Justificación de la clase y categorización del suelo

Este instrumento de ordenación se limita a la actualización y mejora de la **ordenación pormenorizada**, como ya se ha descrito en los apartados 5 y 13 de esta Memoria Justificativa. Por este motivo, la clase y categorización del suelo no experimentan ningún cambio con respecto a lo establecido en el PGO (Suelo Urbano Consolidado – SUCO –).

19.5. Justificación de las zonas de expansión o crecimiento

No existen zonas de expansión o crecimiento por el tipo de instrumento de planeamiento que se desarrolla (Plan Especial de Ordenación), en el que esto no ha lugar.

19.6. Justificación de los usos globales del territorio

El uso global del Sistema General SG-11 es **Servicios Públicos – Recinto Ferial**, tal y como se establece en el PGO, por lo que no cabe ninguna modificación al respecto en el presente instrumento de ordenación.

19.7. Justificación de las edificaciones y construcciones que deben desaparecer

Tal y como se concreta en el apartado 15.2 de la presente Memoria Justificativa, el consecuente desmantelamiento del **Pabellón 3** se abarca en todas las alternativas de ordenación como una condición sobrevenida. En ese mismo apartado se indica que las carpas provisionales que conforman el llamado **Pabellón 5**, se desmontan en todas las alternativas.

Con respecto al **Pabellón 7**, cabe destacar lo incluido en el apartado 15.2 de este documento, en el que contemplar los 3 escenarios posibles con respecto a su tratamiento (desmontaje total, parcial o conservación) se define como una cuestión común a todas las alternativas de ordenación.

Por último, el desmontaje del **edificio de mantenimiento** de la alternativa 2 se explica también en los apartados 15.2 y 16.2 de esta Memoria Justificativa.

20. Gestión y Ejecución

20.1. Sistemas Generales

De conformidad con lo dispuesto en la ficha del Sistema General – Determinaciones para la Gestión en el apartado “*instrumento de ejecución*” nada se dice; no obstante, en el apartado “*obtención*” remite al **artículo 137** del TR-LOTENC y **artículo 141** del Reglamento de Gestión y Ejecución, Decreto 183/2004. Tal remisión debe entenderse ahora a la LSENPC, concretamente al **artículo 257**, que expresamente dispone que:

“Artículo 257. Forma de ejecución de los sistemas generales

1. *El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación.*
2. *La expropiación de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la publicación del planeamiento que los ordene, con el grado suficiente de detalle para permitir su ejecución.*
3. *Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación como obras públicas ordinarias.”*

Y al **artículo 151** del Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias:

“Artículo 151.- Ejecución de los sistemas generales

1. *El suelo destinado por el planeamiento a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación, cuando no se incluya o se adscriba al sector, ámbito o unidad de actuación, salvo en las circunstancias contenidas en este Reglamento.*
2. *La expropiación de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la publicación del planeamiento que los ordene con el grado suficiente de detalle para permitir su ejecución.*
3. *Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación como obras públicas ordinarias.”*

Por el contrario, en este caso la práctica totalidad del suelo es de **titularidad pública**, por lo que no será necesario realizar expropiación alguna.

Por otra parte, se acometerá la ejecución de las edificaciones, instalaciones y construcciones, mediante obras públicas ordinarias que serán llevadas a cabo mediante las distintas modalidades previstas en la Ley de Contratos del Sector Público.

