

# II.04

## DOCUMENTACIÓN ECONÓMICA

### DOCUMENTO 1. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

<b>1. Introducción</b>	4
<b>2. Estudio Económico - Financiero</b>	5
2.1. Programa de Actuación	5
2.2. Estudio Económico	10
2.3. Estudio Financiero	12
<b>3. Informe de Sostenibilidad Económica</b>	13
3.1. Parte I: Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora	13
3.2. Parte II: Análisis del suelo destinado a usos productivos	19
<b>4. Conclusiones</b>	20
<b>5. Anexos</b>	21
5.1. Ámbito territorial	21
5.2. Modelo de ordenación	22
5.3. Alteraciones del planeamiento	23
5.4. Plan Maestro del Recinto Ferial de Canarias	24
5.5. Recinto Ferial multifuncional (Componente Funcional 1)	30
5.6. Otros usos (Componente Funcional 2)	31
5.7. Urbanización y viarios (Componente Funcional 3)	31

### DOCUMENTO 2. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

<b>1. Introducción</b>	34
1.1. Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias	34
<b>2. Memoria de Viabilidad Económica</b>	35
2.1. Estudio comparado de parámetros urbanísticos existentes y propuestos	35
2.2. Valores de repercusión de cada uso urbanístico y estimación de la inversión	36
2.3. Análisis de la inversión que pueda atraer la actuación	38
2.4. Horizonte temporal preciso para las inversiones y la financiación	39
2.5. Evaluación de la capacidad pública para la financiación y el mantenimiento	40
<b>3. Anexos</b>	40
3.1. Plan Maestro del Recinto Ferial de Canarias (LPA Studio)	40
3.2. Estudio de Impacto Económico (Eider Asesores)	46
3.3. Líneas de actuación del Plan Especial	49
3.4. Mapa de valores del suelo urbano para 2024 (Catastro)	49
3.5. Indicadores de actividad de INFECAR	50

#### **DIRECCIÓN Y COORDINACIÓN**

- LPA Studio

#### **REDACCIÓN**

- ITALROMAN, S.L.
  - Economista: Francisco Diego Santana Román
  - Administrativa: M<sup>a</sup> Victoria Santana Román

# DOCUMENTO 1

## ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

<b>1. Introducción</b> .....	4
<b>2. Estudio Económico - Financiero</b> .....	5
2.1. Programa de Actuación .....	5
2.2. Estudio Económico.....	10
2.3. Estudio Financiero.....	12
<b>3. Informe de Sostenibilidad Económica</b> .....	13
3.1. Parte I: Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora.....	13
3.2. Parte II: Análisis del suelo destinado a usos productivos .....	19
<b>4. Conclusiones</b> .....	20
<b>5. Anexos</b> .....	21
5.1. Ámbito territorial.....	21
5.2. Modelo de ordenación .....	22
5.3. Alteraciones del planeamiento.....	23
5.4. Plan Maestro del Recinto Ferial de Canarias .....	24
5.5. Recinto Ferial multifuncional (Componente Funcional 1) .....	30
5.6. Otros usos (Componente Funcional 2).....	31
5.7. Urbanización y viarios (Componente Funcional 3).....	31

## 1. Introducción

La Ley Canaria del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (*Ley 4/2017, de 13 de julio*) contiene, en su *Título III ("ordenación del suelo")*, una completa regulación de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales, territorial y urbanística.

Entre otras medidas, la nueva legislación lleva a cabo una delimitación más precisa del contenido de cada uno de los instrumentos de ordenación; diseña y regula nuevos instrumentos con capacidad de responder a situaciones sobrevenidas no previstas en los planes o, incluso, con carácter excepcional, contrarias a sus determinaciones; define la documentación básica que deben contener los diferentes instrumentos de ordenación; y ordena con detalle tanto la iniciativa como el procedimiento de elaboración y aprobación de los mismos, con particular énfasis en la integración del procedimiento de elaboración de planes con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de cada uno de ellos, que se tramitarán en paralelo y de forma coordinada, superando la tradicional separación entre ambos.

Por otra parte, la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias no agota la ordenación de esta materia, en aspectos tales como la participación institucional y ciudadana, la cooperación interadministrativa, el contenido documental de los planes (en particular, del **estudio económico-financiero**) o el modo de cumplimiento de ciertos trámites (especialmente, los relacionados con el procedimiento de evaluación ambiental); del mismo modo, por llamada expresa del legislador, la evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación requiere ser complementada en los aspectos relativos a los criterios y a la metodología de la evaluación, con el fin de conseguir evitar la diversidad de interpretaciones en su aplicación.

En este sentido el **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**), en el *Título V* detalla las singularidades de los instrumentos de ordenación urbanística, tanto para el planeamiento general, como para los instrumentos de desarrollo y los complementarios.

En la redacción de esta disposición reglamentaria se han tenido en cuenta las sentencias constitucionales pronunciadas con posterioridad a la aprobación de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos, que, aun sin afectar directamente a la Ley autonómica, sin embargo, sí lo han hecho sobre la legislación estatal básica que se encontraba vigente, y que fueron tenidas en cuenta en el momento de su elaboración.

En concreto, es importante destacar lo dispuesto en el **artículo 58** de este **Reglamento de Planeamiento**, que define el esquema de contenidos, necesarios para redactar los instrumentos de ordenación urbanística en Canarias.

### **Artículo 58. Documentación de los instrumentos de ordenación urbanística**

1. *Los planes generales (PGO), los planes parciales (PP) y los planes especiales (PE) deberán tener los siguientes documentos:*

a) **Tomo I. Documentos de información**, que estarán integrados por:

1. *Memoria informativa;*
2. *Planos de información;*
3. *Anexos.*

b) **Tomo II. Documentos de ordenación**, que estarán integrados por:

1. *Memoria justificativa de la ordenación;*
2. *Planos de ordenación;*
3. *Normativa;*
4. **Programa de actuación urbanística**, si procede;
5. **Estudio económico - financiero;**
6. **Informe de sostenibilidad económica**, en su caso;
6. *Catálogos;*
7. *Anexos.*

c) **Tomo III. Documentación ambiental**, que incluirá, en todo caso, la información prevista en la legislación estatal básica.

2. *Todos estos instrumentos de ordenación contendrán, como anexo de los documentos de información, un análisis de integración paisajística.*

## 2. Estudio Económico - Financiero

Como ya se ha venido reseñando anteriormente, el **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**), en el *Título V* detalla las singularidades de los instrumentos de ordenación urbanística. En especial, es importante recordar lo dispuesto en:

### Artículo 64. Estudio económico - financiero

1. Los instrumentos de ordenación contendrán un **estudio económico-financiero** de la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, expresando su coste aproximado, diferenciando entre las que tendrán carácter **público** o **privado**.
2. Con carácter general el citado estudio deberá hacer referencia, sin necesidad de expresar cantidades precisas o concretas, a los siguientes extremos:
  - a) **Las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan.**
  - b) **La indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.**
3. En particular, en el caso de los instrumentos urbanísticos de desarrollo, el estudio habrá de considerar los siguientes extremos:
  - a) Explanación, pavimentación y señalización de las vías, incluyendo zonas de aparcamiento.
  - b) Espacios de jardinería y zonas verdes.
  - c) Ejecución de zonas de uso público, como plazas, parques y su correspondiente mobiliario urbano.
  - d) Red de abastecimiento de agua, riego y contra incendios.
  - e) Red de alcantarillado y, en su caso, depuración de aguas.
  - f) Red de recogida y evacuación de aguas pluviales y otras redes que sean necesarias.
  - g) Red de distribución de la energía eléctrica, incluyendo el alumbrado público, así como la de los servicios de telecomunicaciones.
  - h) Establecimiento de servicios de transporte.
  - i) Servicio de recogida de residuos sólidos urbanos, incluso la selectiva, u otras infraestructuras de residuos necesarias en relación a la escala de ordenación utilizada.
  - j) Obras especiales que deban realizarse, tales como pasos a distinto nivel, desviación de redes o servicios, además de las de accesibilidad universal y eficiencia energética.
  - k) Indemnizaciones a las que se deban hacer frente por diversos conceptos, tales como derribos, destrucción de plantaciones u otras.

Con este propósito se han estructurado los contenidos de este "estudio", tal como sigue:

- **Programa de Actuación**
- **Estudio Económico**
- **Estudio Financiero**

## 2.1. Programa de Actuación

### 2.1.1. Descripción y contenido

El "Programa de Actuación" de un instrumento de Planeamiento, puede ser definido como un documento que fija objetivos y una estrategia para su desarrollo, priorizando las acciones previstas, asignándoles una temporalidad a las mismas, es decir, estructura y organiza secuencialmente en el tiempo, las actuaciones y acciones de inversión que el instrumento de ordenación propone para alcanzar los objetivos globales que la ordenación define, gráficamente, en el espacio.

En este sentido, el planeamiento deberá establecer la programación temporal y las previsiones relativas a las actuaciones necesarias para la ejecución de los sistemas generales y de las dotaciones locales que tengan la consideración de elementos de urbanización. El contenido de este programa, intenta dar cumplimiento a la exigencia de organizar la gestión y programar las actuaciones públicas previstas, expresando la previsión temporal para su desarrollo.

Tal y como se recoge en el apartado de "**objetivos de la planificación**" de la Memoria Informativa de este instrumento de ordenación, los objetivos y principios de la ordenación propuesta son los siguientes:

#### • **Objetivos generales**

- Renovar y modernizar el Recinto Ferial de Canarias para asegurar su respuesta a las nuevas demandas del sector de ferias, eventos y congresos.
- Planificar su ampliación y crecimiento futuro.
- Resolver las problemáticas existentes vinculadas al programa funcional, movilidad y accesibilidad, metabolismo e instalaciones, etc.
- Integrar las actividades feriales y empresariales existentes y previstas.
- Contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático con propuestas relacionadas con la movilidad sostenible, las Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN), la economía circular y la biodiversidad positiva.

#### • **Objetivos particulares**

- Incrementar su multifuncionalidad vinculada al desarrollo de la actividad ferial y, consecuentemente, su competitividad en el sector.
- Potenciar su singularidad e identidad canaria apostando por la creación de espacios multifuncionales al aire libre en los que desarrollar la actividad ferial.
- Planificar un Recinto Ferial "off-grid", que no cargue a los servicios urbanos y que sea "Carbón 0".
- Organizar y separar los flujos de las distintas personas que acceden y conviven en el Recinto Ferial.
- Fomentar el uso del transporte público para reducir la huella de carbono.

- Resolver las diferencias de cota existentes en los espacios libres del Recinto y asegurar su accesibilidad interior y exterior.
- Incrementar la superficie de zonas verdes y espacios de estancia, dotados de sombra, que sirvan como “refugio climático”.
- Integrar paisajísticamente la propuesta en su entorno urbano y unificar la imagen de las construcciones del Recinto Ferial, contribuyendo a la mejora del paisaje.
- Mejorar la relación existente con los barrios colindantes.
- Mejorar de manera integral la gestión del ciclo del agua.
- Definir el Ecosistema Social de INFECAR para incorporarlo a un Proceso de Participación y Consultas durante la redacción del Plan Especial.

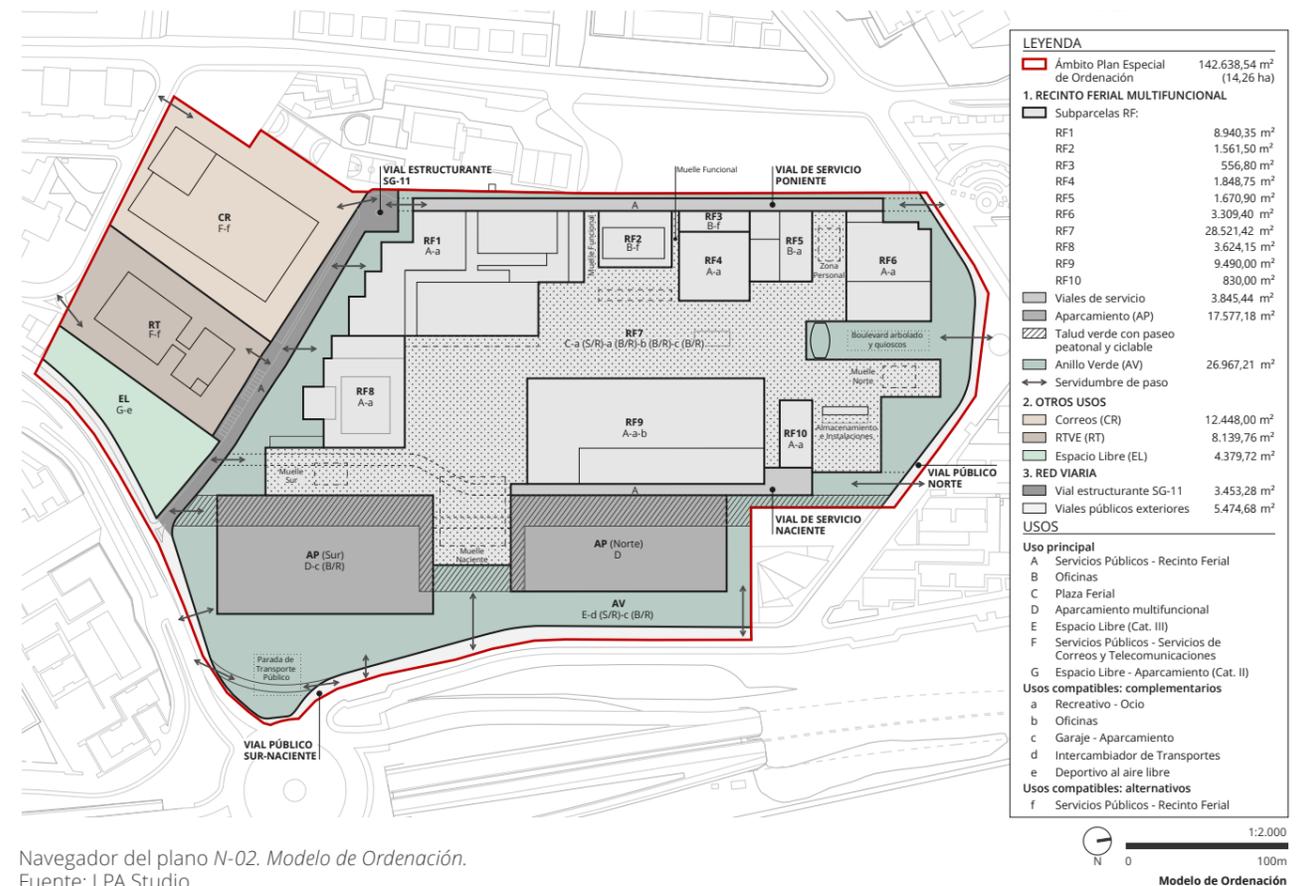
Como consecuencia de la ordenación propuesta, se han descrito una serie de componentes funcionales, que figuran detallados en las memorias de la ordenación propuesta, tales como:

• **Componente 1 – Recinto Ferial multifuncional**

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

• **Componente 2 – Otros usos**

- **CR:** abarca la zona verde indicada en el PGO, la cual incluye también una mejora de las conexiones viarias.
- **RT:** incluye las instalaciones de RTVE. Esta parcela ya se encuentra edificada y en uso, aunque se han propuesto una serie de obras de renovación y mejora, que son opcionales y a ejecutar por el propietario de los suelos. Se incluye también la construcción de una planta más que no supere los 600 m<sup>2</sup> de superficie edificada, conforme a lo dispuesto en la Normativa de este Plan Especial.
- **EL:** hace referencia al suelo vacante que colinda con la parcela RT, calificado como Espacio Libre (público) en el Plan Especial de Ordenación vigente.



• **Componente 3 – Red viaria (urbanización y viarios)**

- **Vial estructurante SG-11:** vial interior que atraviesa oblicuamente el SG-11, el cual se encuentra ya ejecutado y en funcionamiento. Se le asocian obras de mantenimiento y conservación que deberá asumir la administración titular del suelo (Cabildo de Gran Canaria), tal y como en cada caso proceda y corresponda.
- **Viales públicos exteriores:** sistemas generales municipales colindantes con el Recinto Ferial. Computan únicamente a efectos de la suma total de la superficie del ámbito del presente Plan Especial. Son inocuos a efectos de la ordenación, por lo que se excluyen de la documentación económica correspondiente de este Plan Especial.

En general, desde un punto de vista económico financiero, las propuestas que tienen mayores aprovechamientos lucrativos y edificabilidades, generan mayor actividad de construcción e ingresos, tanto para las haciendas públicas como para los agentes privados que intervienen en el proceso, no obstante, los criterios de sostenibilidad y viabilidad económicos de las alternativas han de ser necesarios, pero no suficientes para determinar la elección de la alternativa.

No obstante, los estudios económicos, financieros y de sostenibilidad, pueden centrarse en el desarrollo de la propuesta de ordenación elegida, para determinar si es asumible y viable en estos términos, lo cual hará posible su posterior gestión y ejecución material, detallando las previsiones de recursos precisados para el desarrollo del plan, así como de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar.

COMPONENTES FUNCIONALES	ZONAS		CARACTERIZACIÓN DE LOS USOS SEGUN PGO				
	PARCELAS	SUBPARCELAS	USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES		USOS ALTERNATIVOS	
				USOS COMPLEMENTARIOS	% Edif. (*4)		
Uso							
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	RF	RF1	Servicios Públicos - Recinto Ferial	Recreativo - Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I)	7%	-	
		RF2	Oficinas	-	-	Servicios Públicos - Recinto Ferial	
		RF3	Oficinas	-	-	Servicios Públicos - Recinto Ferial	
		RF4	Servicios Públicos - Recinto Ferial	Recreativo - Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I)	5%	-	
		RF5	Oficinas	Recreativo - Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I)	5%	Servicios Públicos - Recinto Ferial	
		RF6	Servicios Públicos - Recinto Ferial	Recreativo - Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I)	5%	-	
		RF7	SOBRE RASANTE BAJO RASANTE (*1)	Plaza Ferial	Recreativo - Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I) - S/R	9%	-
					Recreativo - Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I) - B/R	41%	
					Oficinas - B/R	59%	
					Garaje - Aparcamiento - B/R (compartido con AV)	-	
		RF8	Servicios Públicos - Recinto Ferial	Recreativo - Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I)	5%	-	
		RF9	Servicios Públicos - Recinto Ferial	Recreativo - Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I)	2%	-	
					Oficinas	9%	-
		RF10	Servicios Públicos - Recinto Ferial	Recreativo - Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I)	5%	-	
VIAL NACIENTE	SOBRE RASANTE BAJO RASANTE (*2)	Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	-	-		
			VIAL PONIENTE				
AP	SOBRE RASANTE BAJO RASANTE (*2)	Aparcamiento multifuncional	-	-	-		
			Garaje - Aparcamiento - B/R	-	-		
AV	ANILLO VERDE SOBRE RASANTE BAJO RASANTE (*2)	Espacio Libre (Categoría III)	Intercambiador de Transportes - S/R	9%	-		
			Garaje - Aparcamiento - B/R (compartido con RF7)	-	-		
2. OTROS USOS	CR	-	Servicios Públicos - Servicios de Correos y Telecomunicaciones	-	Servicios Públicos - Recinto Ferial		
	RT	-					
	EL	-	Espacio Libre - Aparcamiento (Categoría II)	Deportivo al aire libre	20%	-	
3. RED VIARIA	VIAL ESTRUCTURANTE SG-11	-	Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	-		
	VIALES PÚBLICOS EXTERIORES (*3)	VIAL NORTE	-	-	-		
		VIAL SUR-NACIENTE	-	-	-	-	

Estructura parcelaria y usos del modelo de ordenación.  
 Fuente: LPA Studio.

### 2.1.2. Líneas de programación y acciones

Este Programa de Actuación se estructura en “líneas” de programación, que a su vez se componen de “acciones o intervenciones” concretas y específicas para facilitar su presupuestación y valoración económica.

En base a lo analizado en las Memorias y el resto de los contenidos que desarrollan este documento, se establecen las siguientes “líneas” de programación:

**1.- Primera: URBANIZACIÓN Y VIARIOS (Componente 3)**

**2.- Segunda: RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL (Componente 1)**

**3.- Tercera: OTROS USOS (Componente 2)**

A continuación, se ofrece un esquema resumen de cada una de las “líneas” del Programa de Actuación, así como, el detalle de las “acciones o intervenciones” pendientes de realizar, tal como sigue:

L. 1	URBANIZACIÓN Y VIARIOS
a)	Explanación, pavimentación...
b)	Zonas verdes y jardinería
c)	Zonas de uso público
d)	Red: abastecimiento agua...
e)	Red: alcantarillado y depuración
f)	Red: aguas pluviales y otras redes
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...
h)	Servicios de transporte
i)	Servicio recogida residuos sólidos
j)	Obras especiales
k)	Indemnizaciones
L. 2	RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL
RF1	Servicios Públicos - Recinto Ferial
RF2	Oficinas
RF3	Oficinas
RF4	Servicios Públicos - Recinto Ferial
RF5	Oficinas
RF6	Servicios Públicos - Recinto Ferial
RF7 SR	Plaza Ferial (sobre rasante)
RF7 BR	Plaza Ferial (bajo rasante)
RF8	Servicios Públicos - Recinto Ferial
RF9	Servicios Públicos - Recinto Ferial
RF10	Servicios Públicos - Recinto Ferial
VN SR	Servicios Públicos - Recinto Ferial (sobre rasante)
VN BR	Servicios Públicos - Recinto Ferial (bajo rasante)
VP	Servicios Públicos - Recinto Ferial
AP	Aparcamiento Multifuncional
AV	Espacio Libre
L. 3	OTROS USOS
CR	SSPP - servicios de correos y telecomunicaciones
RT	SSPP - servicios de correos y telecomunicaciones
PARK	Aparcamiento (bajo rasante)
EL	Espacio Libre

Líneas de programación y acciones.  
Fuente: elaboración propia.

### 2.1.3. Cuadro resumen de la programación

El Programa de Actuación, en el marco del engarce de las actividades de las distintas administraciones, se convierte en un instrumento fundamental para: la concentración de las distintas acciones administrativas; la coordinación de las inversiones públicas y privadas en general; y la distribución eficaz de los siempre escasos recursos materiales y económicos.

Es cometido de este documento programar las actuaciones e inversiones en función de las necesidades evaluadas y del carácter prioritario o no de las mismas, de tal forma que sea posible materializar el modelo de desarrollo establecido.

Definidas las líneas del programa y las acciones concretas, se propone el siguiente esquema resumen:

Programa de Actuación		
<b>Línea</b>	<b>1</b>	<b>URBANIZACIÓN Y VIARIOS</b>
<b>Acciones</b>	a)	Explanación, pavimentación...
	b)	Zonas verdes y jardinería
	c)	Zonas de uso público
	d)	Red: abastecimiento agua...
	e)	Red: alcantarillado y depuración
	f)	Red: aguas pluviales y otras redes
	g)	Red: suministros eléctricos; teleco...
	h)	Servicios de transporte
	i)	Servicio recogida residuos sólidos
	j)	Obras especiales
	k)	Indemnizaciones
<b>Línea</b>	<b>2</b>	<b>RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL</b>
<b>Acciones</b>	RF1	Servicios Públicos - Recinto Ferial
	RF2	Oficinas
	RF3	Oficinas
	RF4	Servicios Públicos - Recinto Ferial
	RF5	Oficinas
	RF6	Servicios Públicos - Recinto Ferial
	RF7 SR	Plaza Ferial (sobre rasante)
	RF7 BR	Plaza Ferial (bajo rasante)
	RF8	Servicios Públicos - Recinto Ferial
	RF9	Servicios Públicos - Recinto Ferial
	RF10	Servicios Públicos - Recinto Ferial
	VN SR	Servicios Públicos - Recinto Ferial (sobre rasante)
	VN BR	Servicios Públicos - Recinto Ferial (bajo rasante)
	VP	Servicios Públicos - Recinto Ferial
	AP	Aparcamiento Multifuncional
	AV	Espacio Libre
<b>Línea</b>	<b>3</b>	<b>OTROS USOS</b>
	CR	SSPP - servicios de correos y telecomunicaciones
	RT	SSPP - servicios de correos y telecomunicaciones
	PARK	Aparcamiento (bajo rasante)
	EL	Espacio Libre

Cuadro resumen de la programación.  
 Fuente: elaboración propia.

## 2.2. Estudio Económico

### 2.2.1. Descripción y contenido

El “*Estudio Económico Financiero*” puede definirse como un documento que establece la cuantificación de las acciones previstas y, por tanto, el nivel de inversión propuesto, al objeto de conseguir un equilibrio lo más coherente posible entre éste y la disponibilidad de recursos financieros de la Corporación. Será objetivo prioritario de este Estudio Económico, la estimación de los costes monetarios de las acciones previstas en el Programa de Actuación.

De forma general, mediante este “Estudio” se ha de asegurar la realización efectiva de todo aquello que se propone para la transformación del territorio. Desde el punto de vista de la gestión, precisa las obras de ejecución de los sistemas generales a realizar, los costes, los operadores que intervienen en el proceso y las entidades de las que dependerá su mantenimiento.

Por ello, el citado “Estudio” analiza los presupuestos y la inversión en el periodo para proyectar los capítulos presupuestarios, con diferentes hipótesis de endeudamiento, y discernir la capacidad de la Administración Pública actuante para su financiación. Sus especificaciones se entienden como meramente estimativas en lo que respecta a las previsiones de inversión pública o privada y a la evaluación de costes.

Es por tanto necesario que exista una acción prevista que sea mensurable, para proceder a su cuantificación en términos monetarios, en tanto que no existan posibles devengos de obligaciones pecuniarias, no podrá hacerse una evaluación económica y financiera del “*Programa de Actuación*” propuesto.

En este sentido, con el objeto de conferir plena validez a estos instrumentos de ordenación, no es necesario que consten en el “*Estudio Económico Financiero*” las cantidades precisas y concretas cuya inversión sea necesaria para la realización de las previsiones del planeamiento, detalle que es propio de los concretos proyectos en que aquellas se plasmen, antes al contrario, lo que se pretende es que la vocación de formalización de la ejecución que estos instrumentos tienen, debe venir apoyada en previsiones generales y en la constatación de que existen fuentes de financiación suficientes para poder llevar a cabo el planeamiento, con la finalidad de su concreción real y material.

### 2.2.2. Módulos y valoración de las acciones

El presente Estudio Económico, recoge los diversos presupuestos de gastos e inversiones, en los que se ponen de manifiesto los importes en euros que, como mínimo, son necesarios para la ejecución de las distintas acciones establecidas en el correspondiente Programa de Actuación.

Cualquier documento presupuestario, se puede estructurar en torno a cuatro apartados perfectamente diferenciados:

- 1.- **Mediciones:** son el conjunto de todos los conceptos necesarios para la gestión y ejecución material de las obras, agrupando por separado todas aquellas unidades que sean objeto de igual precio.
- 2.- **Cuadro de precios unitarios:** en el que deben figurar, en letra y cifra, los precios totales de cada una de las unidades que haya en la obra, sin detallar su descomposición.
- 3.- **Cuadro de precios descompuestos:** en el que deben figurar, con el mayor detalle posible, la descomposición de cada uno de los precios que figuran en el Cuadro de Precios Unitarios. Este documento carece de carácter legal. En el presupuesto incluido en el presente documento no se incluyen los apartados de precios descompuestos del mismo.
- 4.- **Presupuesto:** es la valoración económica de las obras o acciones a realizar. En él figurarán, en cifra, las unidades obtenidas en la medición y el precio que le corresponde de acuerdo con el cuadro de precios unitarios.

La suma de las distintas partidas forma lo que se llama **PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM)**, añadiendo el tanto por ciento en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial, así como los impuestos indirectos, se obtiene el **PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEC)**.

Dada la dificultad para conocer el coste exacto de algunas actuaciones, las cantidades indicadas tendrán carácter estimativo o aproximado. Los criterios de valoración resultan por similitud con actuaciones de parecidas características, aplicándose a las diferentes acciones los porcentajes de repercusión que les corresponden y se ha efectuado con valores de contrata y actuales de mercado en la zona, incluyendo los gastos posibles de las obras y excluyendo el I.G.I.C. y demás impuestos indirectos.

Se han establecido unos criterios específicos de valoración para la realización de la evaluación económica de los costes que componen la ejecución de las diferentes actuaciones. Estos criterios son los siguientes:

- Todas las actuaciones suponen inversión nueva, las operaciones que constituyen gastos corrientes, como son los costes de mantenimiento y conservación, no están reflejados en esta primera evaluación económica.
- Las tarifas obtenidas, están calculadas en función de los presupuestos de ejecución material de las obras (PEM) y sólo se incluyen las partidas de Beneficio Industrial y Gastos Generales de la contrata, para obtener el módulo de valoración.

A continuación, se ha elaborado el siguiente cuadro, con las mediciones y módulos de valoración propuestos, para obtener los costes de ejecución de las inversiones, según la información obtenida del “Plan Maestro del Recinto Ferial de Canarias” realizado por LPA Studio en abril 2023, cuyos datos han sido actualizados para este Plan Especial (ver anexos con desglose detallado):

### 2.2.3. Cuadro resumen de presupuestos

En base a los criterios y módulos de valoración manejados, se han cuantificado monetariamente, las cantidades de cada acción concreta, a realizar dentro de las líneas de programación propuestas.

Como se puede observar, se ha realizado una estimación de los costes, para la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, así como, **“las previsiones de capital preciso exigido para el desarrollo del plan”**, tal y como dispone el artículo 64.2.a) del **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**).

#### (VER ANEXOS CON EL DETALLE DE LOS MÓDULOS DE VALORACIÓN)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN		Total presupuesto: 106.132.437,00 €		
<b>L. 1</b>	<b>URBANIZACIÓN Y VIARIOS</b>	<b>m2s</b>	<b>costes urb.</b>	
a)	Explanación, pavimentación...			-
b)	Zonas verdes y jardinería			-
c)	Zonas de uso público			-
d)	Red: abastecimiento agua...			-
e)	Red: alcantarillado y depuración			-
f)	Red: aguas pluviales y otras redes			-
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...			-
h)	Servicios de transporte			-
i)	Servicio recogida residuos sólidos			-
j)	Obras especiales			-
k)	Indemnizaciones			-
		<b>3.453,28</b>		
<b>L. 2</b>	<b>RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL</b>	<b>m2s</b>	<b>m2c</b>	<b>P.E.C.</b>
RF1	Servicios Públicos - Recinto Ferial	8.940,35	6.790,00	
RF2	Oficinas	1.561,50	1.320,00	
RF3	Oficinas	556,80	1.116,00	
RF4	Servicios Públicos - Recinto Ferial	1.848,75	4.370,00	
RF5	Oficinas	1.670,90	6.303,00	
RF6	Servicios Públicos - Recinto Ferial	3.309,40	4.310,00	
RF7 SR	Plaza Ferial (sobre rasante)	28.521,42	1.141,00	
RF7 BR	Plaza Ferial (bajo rasante)	-	4.600,00	
RF8	Servicios Públicos - Recinto Ferial	3.624,15	3.740,00	
RF9	Servicios Públicos - Recinto Ferial	9.490,00	22.000,00	
RF10	Servicios Públicos - Recinto Ferial	830,00	1.700,00	
VN SR	Servicios Públicos - Recinto Ferial (sobre rasante)	1.593,35	-	
VN BR	Servicios Públicos - Recinto Ferial (bajo rasante)	-	-	
VP	Servicios Públicos - Recinto Ferial	2.252,09	-	
AP	Aparcamiento Multifuncional	17.577,18	710,00	
AV	Espacio Libre	26.967,21	1.079,00	
		<b>108.743,10</b>	<b>59.179,00</b>	<b>102.442.771,00 €</b>
<b>L. 3</b>	<b>OTROS USOS</b>	<b>m2s</b>	<b>m2c</b>	<b>P.E.C.</b>
CR	SSPP - servicios de correos y telecomunicaciones	12.448,00	8.597,00	<b>280.760,00</b>
RT	SSPP - servicios de correos y telecomunicaciones	8.139,76	6.304,00	<b>795.460,00</b>
PARK	Aparcamiento (bajo rasante)	-	-	<b>980.042,00</b>
EL	Espacio Libre	4.379,72	328,00	<b>1.633.404,00</b>
		<b>24.967,48</b>	<b>15.229,00</b>	<b>3.689.666,00 €</b>

Líneas de actuación y presupuesto del Plan Especial de Ordenación.  
 Fuente: elaboración propia.

Estudio Económico		presupuesto estimado (euros)	precio / módulo	medición	magnitud
<b>L. 1</b>	<b>URBANIZACIÓN Y VIARIOS</b>				
a)	Explanación, pavimentación...	-			
b)	Zonas verdes y jardinería	-			
c)	Zonas de uso público	-			
d)	Red: abastecimiento agua...	-			
e)	Red: alcantarillado y depuración	-			
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	-			
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...	-			
h)	Servicios de transporte	-			
i)	Servicio recogida residuos sólidos	-			
j)	Obras especiales	-			
k)	Indemnizaciones	-			
			-	<b>3.453,28</b>	<b>m2u</b>
<b>L. 2</b>	<b>RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL</b>				
RF1	Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	1.280,00	6.790,00	m2c
RF2	Oficinas	-	1.152,00	1.320,00	m2c
RF3	Oficinas	-	1.152,00	1.116,00	m2c
RF4	Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	1.280,00	4.370,00	m2c
RF5	Oficinas	-	1.152,00	6.303,00	m2c
RF6	Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	1.280,00	4.310,00	m2c
RF7 SR	Plaza Ferial (sobre rasante)	-	128,00	1.141,00	m2c
RF7 BR	Plaza Ferial (bajo rasante)	-	128,00	4.600,00	m2c
RF8	Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	1.280,00	3.740,00	m2c
RF9	Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	1.280,00	22.000,00	m2c
RF10	Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	1.280,00	1.700,00	m2c
VN SR	Servicios Públicos - Recinto Ferial (s/ rasante)	-	1.280,00	-	m2c
VN BR	Servicios Públicos - Recinto Ferial (bajo rasante)	-	1.280,00	-	m2c
VP	Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	1.280,00	-	m2c
AP	Aparcamiento Multifuncional	-	192,00	710,00	m2c
AV	Espacio Libre	-	128,00	1.079,00	m2c
		<b>102.442.771,00</b>		<b>59.179,00</b>	<b>m2c</b>
<b>L. 3</b>	<b>OTROS USOS</b>				
CR	SSPP - servicios de correos y telecomunicaciones	280.760,00	-	8.597,00	m2c
RT	SSPP - servicios de correos y telecomunicaciones	795.460,00	-	6.304,00	m2c
PARK	Aparcamiento (bajo rasante)	980.042,00	-	-	m2c
EL	Espacio Libre	1.633.404,00	128,00	328,00	m2c
		<b>3.689.666,00</b>		<b>15.229,00</b>	<b>m2c</b>
<b>Total presupuestación económica (€):</b>		<b>106.132.437,00</b>		<b>77.861,28</b>	

Resumen del Estudio Económico.  
 Fuente: elaboración propia.

## 2.3. Estudio Financiero

### 2.3.1. Descripción y contenido

En esta fase del documento se ha realizado el estudio del origen y destino de los flujos financieros, por los devengos a los que se ha de hacer frente, para cumplir con el Programa de Actuación. El Estudio Financiero, culmina la tarea de la evaluación “económica” de la actuación, por cuanto analiza quien va a pagar lo que se propone realizar el instrumento de planeamiento. Por otra parte, una vez cuantificadas las acciones, se va a proceder a definir el carácter público o privado de los gastos e inversiones a realizar.

### 2.3.2. Financiación pública o privada

La definición de las acciones o intervenciones, su cuantificación monetaria y la propuesta de su financiación, completan el procedimiento para la evaluación económico - financiera del Programa de Actuación.

A continuación, se describen las “**Líneas de Intervención**” ya propuestas, indicando para cada una de las acciones su agente financiador (público o privado):

<b>1.-Primera:</b>	<b>URBANIZACIÓN Y VIARIOS</b>	<b>CABILDO GC</b>
<b>2.-Segunda:</b>	<b>RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL</b>	<b>INFECAR / CABILDO GC</b>
<b>3.-Tercera:</b>	<b>OTROS USOS</b>	<b>CABILDO GC (PARK y EL)</b>
		<b>CORREOS (CR)</b>
		<b>RTVE (RT)</b>

Sin perjuicio de todo lo expuesto anteriormente, sería conveniente explorar las posibilidades de obtener financiación de otras administraciones públicas, tales como Comunidad Autónoma, Estado, e incluso de la Unión Europea, que podrían asumir partidas del total presupuestado, de lo que resultaría una menor carga para los presupuestos anuales y reducir la carga financiera.

### 2.3.3. Cuadro resumen de la financiación

Una vez concretados los agentes, que han de realizar y financiar las acciones propuestas en el Programa de Actuación, se ha elaborado una tabla de resumen del Estudio Financiero.

Como se puede observar, se ha realizado una estimación de los costes, para la ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios públicos, diferenciando entre las que tendrán carácter **público** o **privado**, así como, “**la indicación de las fuentes de financiación de las actuaciones a desarrollar**”, tal y como dispone el artículo 64.2.b) del **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**).

Estudio Financiero		presupuesto estimado (euros)	Ayuntamiento	Cabildo	Otras AAPP
<b>L. 1 URBANIZACIÓN Y VIARIOS</b>					
a)	Explanación, pavimentación...	-	-	-	-
b)	Zonas verdes y jardinería	-	-	-	-
c)	Zonas de uso público	-	-	-	-
d)	Red: abastecimiento agua...	-	-	-	-
e)	Red: alcantarillado y depuración	-	-	-	-
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	-	-	-	-
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...	-	-	-	-
h)	Servicios de transporte	-	-	-	-
i)	Servicio recogida residuos sólidos	-	-	-	-
j)	Obras especiales	-	-	-	-
k)	Indemnizaciones	-	-	-	-
		-	-	-	-
<b>L. 2 RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL</b>					
RF1	Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	-	-	-
RF2	Oficinas	-	-	-	-
RF3	Oficinas	-	-	-	-
RF4	Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	-	-	-
RF5	Oficinas	-	-	-	-
RF6	Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	-	-	-
RF7 SR	Plaza Ferial (sobre rasante)	-	-	-	-
RF7 BR	Plaza Ferial (bajo rasante)	-	-	-	-
RF8	Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	-	-	-
RF9	Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	-	-	-
RF10	Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	-	-	-
VN SR	Servicios Públicos - Recinto Ferial (s/ rasante)	-	-	-	-
VN BR	Servicios Públicos - Recinto Ferial (bajo rasante)	-	-	-	-
VP	Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	-	-	-
AP	Aparcamiento Multifuncional	-	-	-	-
AV	Espacio Libre	-	-	-	-
		<b>102.442.771,00</b>	<b>-</b>	<b>102.442.771,00</b>	<b>-</b>
<b>L. 3 OTROS USOS</b>					
CR	SSPP - servicios de correos y telecom.	280.760,00			280.760,00
RT	SSPP - servicios de correos y telecom.	795.460,00			795.460,00
PARK	Aparcamiento (bajo rasante)	980.042,00		980.042,00	
EL	Espacio Libre	1.633.404,00		1.633.404,00	
		<b>3.689.666,00</b>	<b>-</b>	<b>2.613.446,00</b>	<b>1.076.220,00</b>
<b>Total presupuestación financiera (€):</b>		<b>106.132.437,00</b>	<b>-</b>	<b>105.056.217,00</b>	<b>1.076.220,00</b>

Resumen del Estudio Financiero.  
Fuente: elaboración propia.

### 3. Informe de Sostenibilidad Económica

En virtud de lo dispuesto en el artículo 22.4 del *Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* (aprobado mediante el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre*), en cuanto a los contenidos específicamente económicos, para proceder a una correcta “*evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano*”.

En primer lugar, se trata de realizar una evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las Haciendas Públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.

Esta evaluación estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en el planeamiento, tanto los correspondientes a sistemas generales como locales. Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.

En segundo lugar, se trata de realizar un análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación.

En definitiva, se trata de asegurar unos estándares mínimos de transparencia, de participación ciudadana real y no meramente formal, y de evaluación y seguimiento de los efectos que tienen los planes sobre la economía y el medio ambiente.

Estos nuevos requerimientos legales, han generado un tratamiento innovador de este proceso de evaluación y seguimiento, con el objeto de integrar en él la consideración de los recursos e infraestructuras más importantes.

Esta integración puede favorecer al mismo tiempo, la utilidad de los procesos que se tratan y la celeridad de los procedimientos en los que se insertan.

En resumen, el objetivo fundamental del Informe de Sostenibilidad Económica, debe ser la correcta evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, con el propósito de superar los paradigmas tradicionales del urbanismo español del Siglo XX, basado en el desarrollismo y en la creación de nueva ciudad mediante el consumo de nuevo suelo.

Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo muy necesario, pero en la actualidad parece claro también, que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente.

En este sentido el **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**), en el *Título V* detalla las singularidades de los instrumentos de ordenación urbanística, tanto para el planeamiento general, como para los instrumentos de desarrollo y los complementarios.

En la redacción de esta disposición reglamentaria se han tenido en cuenta las sentencias constitucionales pronunciadas con posterioridad a la aprobación de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos, que, aun sin afectar directamente a la Ley autonómica, sin embargo, sí lo han hecho sobre la legislación estatal básica que se encontraba vigente, y que fueron tenidas en cuenta en el momento de su elaboración.

En concreto, es importante destacar lo dispuesto en el **artículo 65** de este Reglamento de Planeamiento, que define el esquema de contenidos, necesarios para redactar el **Informe de Sostenibilidad Económica (ISE)**.

#### **Artículo 65. Informe de sostenibilidad económica**

1. Los instrumentos de ordenación contendrán un **informe de sostenibilidad económica**, en los términos previstos en la legislación estatal.

2. Estos informes se dividirán en dos partes:

a) **Parte I: Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.** Esta evaluación estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en el planeamiento, tanto los correspondientes a sistemas generales como locales. Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.

b) **Parte II: Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación.**

3. El informe debe venir avalado por los servicios correspondientes del ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido por la legislación de régimen local y, en particular, el reglamento orgánico municipal.

#### **3.1. Parte I: Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora**

Tal y como dispone el artículo 65 del **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**):

(...)

1. Los instrumentos de ordenación contendrán un informe de sostenibilidad económica, en los términos previstos en la legislación estatal.

2. Estos informes se dividirán en dos partes:

a) **Parte I: Evaluación del impacto de la actuación urbanizadora en las haciendas públicas afectadas por el coste de las nuevas infraestructuras o de la prestación de servicios resultantes.** Esta evaluación estimará el importe total de la inversión y gastos corrientes públicos necesarios para la ejecución y mantenimiento de todas las infraestructuras y equipamientos previstos en el planeamiento, tanto los correspondientes a sistemas generales como locales. Asimismo, estimará los ingresos públicos que se pudieran derivar de la completa ejecución de las previsiones de los instrumentos de ordenación.

(...)

### 3.1.1. Flujos de salida

En cuanto a los flujos de salida, se han agrupado en dos epígrafes:

- **Intervenciones propuestas (inversión):** que puedan ser imputables a la actuación, estos flujos serán puntuales durante la gestión y ejecución material de la misma.
- **Costes de conservación, mantenimiento y reparación:** que van a ser recurrentes en el tiempo y se van a estimar anualmente, para su integración en el presupuesto de gastos de la corporación.

#### 3.1.1.1. Inversiones públicas

Con el propósito de realizar la evaluación de los importes totales de la inversión pública municipal, necesaria para la ejecución material de las infraestructuras y equipamientos previstos, las acciones son con cargo exclusivo a otras administraciones públicas, fundamentalmente el Cabildo de Gran Canaria (CR: Correos y RT: RTVE) (ver el detalle completo en el apartado del Estudio Financiero).

#### 3.1.1.2. Conservación, mantenimiento y reparación

Para el análisis del mantenimiento de las infraestructuras y la prestación de los servicios, se distinguen dos casos diferenciados:

- La puesta en servicio de las dotaciones generales y locales.
- El mantenimiento de las mismas.

En el caso de la puesta en servicio de las dotaciones generales y locales, estos costes ya se encuentran incluidos dentro de los totales considerados en la evaluación de la implantación de los servicios y ejecución de obras de urbanización, donde no sólo se incluye la instalación y obras de estos, sino todos aquellos costes necesarios para la puesta en servicio y buen funcionamiento de los mismos.

En cuanto al mantenimiento de las infraestructuras consideradas, cabe decir que, en cualquier estudio y evaluación económica, estos costes están adquiriendo mayor relevancia en su análisis, ya que se trata de cuantificar los flujos financieros futuros, para que las inversiones previstas ofrezcan un servicio adecuado y satisfactorio, para los fines propuestos en el programa de actuación.

Por otra parte, el cálculo de estos costes no suele ser especialmente problemático, dado que pueden estimarse por comparación con el coste de infraestructuras similares, así como la distribución en el tiempo. En determinadas infraestructuras este coste resulta rutinario, en otros casos, se necesita ese mantenimiento de rutina, pero al cabo de un determinado periodo de tiempo debe realizarse una inversión mayor derivada de la reposición de parte de la infraestructura, para asegurar su buen funcionamiento y servicio. Los costes de mantenimiento de las infraestructuras, por lo general, se sitúan en torno a un rango del 1 al 10% del coste de ejecución de las mismas, dependiendo del tipo de mantenimiento requerido.

Dentro de las actividades de mantenimiento se pueden diferenciar dos tipos:

1. **Mantenimiento rutinario**, que consiste en la inversión continua sobre dicha infraestructura para conservar sus buenas condiciones.
2. **Mantenimiento de refuerzo**, que como su propio nombre indica, consiste en la reposición y refuerzo de ciertos elementos para asegurar su funcionamiento. El mantenimiento rutinario se realiza de forma continua a lo largo de la vida útil de todas las infraestructuras, mientras que el mantenimiento de refuerzo se lleva a cabo sobre algunas infraestructuras, no todas, cada cierto periodo de tiempo en el transcurso de la vida útil de la misma, suponiendo por ello una mayor inversión.

En consecuencia, no existen costes anuales de conservación y mantenimiento para la **Hacienda Local**, como se puede observar en el cuadro de la siguiente página.

- |            |   |
|------------|---|
| <b>L.1</b> | Vial estructurante del SG-11, ejecutado y en servicio, con deberes de mantenimiento y conservación a cargo del CABILDO GC (titular del suelo), tal y como en cada caso proceda y corresponda. |
| <b>L.2</b> | Construcciones que van a ser gestionadas y conservadas por INFECAR – CABILDO GC.  |
| <b>L.3</b> | Construcciones y edificaciones que no van a ser conservadas por el Ayuntamiento.  |

Informe Sostenibilidad Económica		presupuesto estimado (euros)	Mant. (sí / no)	cuota anual (% s/presupuesto)	mantenimiento anual (euros)
<b>L. 1 URBANIZACIÓN Y VIARIOS</b>					
a)	Explanación, pavimentación...	-			
b)	Zonas verdes y jardinería	-			
c)	Zonas de uso público	-			
d)	Red: abastecimiento agua...	-			
e)	Red: alcantarillado y depuración	-			
f)	Red: aguas pluviales y otras redes	-			
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...	-			
h)	Servicios de transporte	-			
i)	Servicio recogida residuos sólidos	-			
j)	Obras especiales	-			
k)	Indemnizaciones	-			
					- €
<b>L. 2 RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL</b>					
RF1	Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	no		s/m
RF2	Oficinas	-	no		s/m
RF3	Oficinas	-	no		s/m
RF4	Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	no		s/m
RF5	Oficinas	-	no		s/m
RF6	Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	no		s/m
RF7 SR	Plaza Ferial (sobre rasante)	-	no		s/m
RF7 BR	Plaza Ferial (bajo rasante)	-	no		s/m
RF8	Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	no		s/m
RF9	Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	no		s/m
RF10	Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	no		s/m
VN SR	Servicios Públicos - Recinto Ferial (sobre rasante)	-	no		s/m
VN BR	Servicios Públicos - Recinto Ferial (bajo rasante)	-	no		s/m
VP	Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	no		s/m
AP	Aparcamiento Multifuncional	-	no		s/m
AV	Espacio Libre	-	no		s/m
					- €
		<b>102.442.771,00</b>			
<b>L. 3 OTROS USOS</b>					
CR	SSPP - servicios de correos y telecomunicaciones	280.760,00	no		s/m
RT	SSPP - servicios de correos y telecomunicaciones	795.460,00	no		s/m
PARK	Aparcamiento (bajo rasante)	980.042,00	no		s/m
EL	Espacio Libre	1.633.404,00	no		s/m
					- €
		<b>3.689.666,00</b>			
<b>Total inversión (€):</b>		<b>106.132.437,00</b>	<b>Total mantenimiento. (€):</b>		-

Resumen del Informe de Sostenibilidad Económica.  
 Fuente: elaboración propia.

### 3.1.2. Flujos de entrada

Los principales tributos que se suelen generar en las Haciendas Locales, como consecuencia de la ejecución de un instrumento de ordenación son:

#### Puntuales:

- I.C.I.O.** Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
- I.I.V.T.N.U.** Impuesto sobre el Incremento del Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana
- TASAS** Licencias; Autorizaciones; Ocupación de la vía pública; Aperturas...

#### Recurrentes:

- I.B.I.** Impuesto sobre Bienes Inmuebles
- I.A.E.** Impuesto sobre Actividades Económicas
- I.V.T.M.** Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica

#### 3.1.2.1. Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras es un tributo indirecto cuyo hecho imponible está constituido por la realización, dentro del término municipal, de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de la correspondiente licencia de obras o urbanística, se haya obtenido o no dicha licencia, o para la que se exija presentación de declaración responsable o comunicación previa, siempre que la expedición de la licencia o la actividad de control corresponda al Ayuntamiento de la imposición.

Está exenta del pago del impuesto la realización de cualquier construcción, instalación u obra de la que sea dueño el Estado, las comunidades autónomas o las entidades locales, que estando sujeta al impuesto, vaya a ser directamente destinada a carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, obras hidráulicas, saneamiento de poblaciones y de sus aguas residuales, aunque su gestión se lleve a cabo por organismos autónomos, tanto si se trata de obras de inversión nueva como de conservación.

Son sujetos pasivos de este impuesto, a título de contribuyentes, las personas físicas, personas jurídicas o entidades del artículo 35.4 de la *Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria*, que sean dueños de la construcción, instalación u obra, sean o no propietarios del inmueble sobre el que se realice aquélla.

La base imponible del impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra, y se entiende por tal, a estos efectos, el coste de ejecución material de aquélla. No forman parte de la base imponible el Impuesto sobre el Valor Añadido y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local relacionadas, en su caso, con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material.

La cuota de este impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen. El tipo de gravamen del impuesto será el fijado por cada Ayuntamiento, sin que dicho tipo pueda exceder del cuatro por cien. El impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aun cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia.

El tipo de gravamen fijado en la ordenanza de este Ayuntamiento es del 4,00%, que podría ser aplicado sobre los importes de los presupuestos de ejecución material (P.E.M.) + GG + Bº, aunque no se ha considerado su cobro, ya que pudiera ser objeto de exención y/o bonificación.

### 3.1.2.2. Impuesto sobre el Incremento del Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

No está sujeto a este impuesto el incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. En consecuencia con ello, está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, a efectos de dicho Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el Catastro o en el padrón de aquél. A los efectos de este impuesto, estará asimismo sujeto a éste el incremento de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.

El tipo de gravamen del impuesto será el fijado por cada Ayuntamiento, sin que dicho tipo pueda exceder del 30 por ciento. Dentro del límite señalado, los Ayuntamientos podrán fijar un solo tipo de gravamen o uno para cada uno de los períodos de generación del incremento de valor.

La cuota íntegra del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen. La cuota líquida del impuesto será el resultado de aplicar sobre la cuota íntegra, en su caso, las bonificaciones que correspondan.

No parece probable que se generen ingresos tributarios por este concepto, ya que no se van a adquirir terrenos para la gestión y ejecución efectiva de este instrumento de ordenación.

### 3.1.2.3. Licencias; Autorizaciones; Ocupación de la vía pública; Aperturas

Los Ayuntamientos podrán establecer y exigir tasas por la prestación de servicios o la realización de actividades de su competencia y por la utilización privativa o el aprovechamiento especial de los bienes del dominio público municipal.

Las principales tasas que se pueden generar como consecuencia de la gestión y ejecución material de las acciones propuestas en este documento, son las siguientes:

- Tasa por el otorgamiento de licencias para instalaciones, construcciones y obras.

- Tasa por licencias de actividad para la apertura de establecimientos.
- Tasa por tramitación y expedición de documentos administrativos.
- Tasa por prestación del servicio de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales.
- Tasa por prestación del servicio de recogida de basuras y residuos sólidos.

Conforme a los datos manejados e información obtenida del Ayuntamiento, se podrían dar algunos cobros por estos conceptos por la liquidación de las diversas licencias y autorizaciones para la gestión y ejecución material, aunque no se han estimado las cuantías, ya que es probable que también se bonifiquen.

### 3.1.3. Impuesto sobre Bienes Inmuebles

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en la *Ley Reguladora de las Haciendas Locales* (aprobada por RDL 2/2004, de 5 de marzo).

Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

- a) De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.
- b) De un derecho real de superficie.
- c) De un derecho real de usufructo.
- d) Del derecho de propiedad.

La base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario. La base liquidable será el resultado de practicar en la base imponible la reducción que sea procedente.

La cuota íntegra de este impuesto, será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen y la cuota líquida, se obtendrá minorando la cuota íntegra, en el importe de las bonificaciones previstas legalmente.

Una vez analizada la ordenanza fiscal vigente, así como una serie de datos proporcionados por el Ayuntamiento, de viviendas de protección, se ha podido realizar una estimación de las posibles cuotas íntegras que son susceptibles de ser recaudadas por la hacienda local de este municipio, con arreglo a las siguientes premisas:

- La cuota líquida se obtiene minorando la cuota íntegra con el importe de las bonificaciones previstas legalmente.
- Las viviendas de protección oficial y equiparable, disfrutaran de una bonificación del 50% en la cuota íntegra durante un plazo de 3 años.
- Los sujetos pasivos del impuesto que ostenten la condición de titulares de familia numerosa, tendrán derecho a una bonificación del 50% en la cuota íntegra.

Conforme a los datos manejados de la propiedad del suelo del ámbito de actuación de este Plan Especial, estos inmuebles están exentos de tributación, ya que pertenecen a una administración pública.

### 3.1.3.1. Impuesto sobre Actividades Económicas

El Impuesto sobre Actividades Económicas es un tributo directo de carácter real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio, en territorio nacional, de actividades empresariales, profesionales o artísticas, se ejerzan o no en local determinado y se hallen o no especificadas en las tarifas del impuesto. Se consideran, a los efectos de este impuesto, actividades empresariales las ganaderas, cuando tengan carácter independiente, las mineras, industriales, comerciales y de servicios. No tienen, por consiguiente, tal consideración las actividades agrícolas, las ganaderas dependientes, las forestales y las pesqueras, no constituyendo hecho imponible por el impuesto ninguna de ellas.

Se considera que una actividad se ejerce con carácter empresarial, profesional o artístico, cuando suponga la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos o de uno de ambos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios. El contenido de las actividades gravadas se definirá en las tarifas del impuesto.

La cuota tributaria será la resultante de aplicar las tarifas del impuesto, de acuerdo con los preceptos contenidos en esta Ley de Haciendas Locales y en las disposiciones que la complementen y desarrollen, y los coeficientes y las bonificaciones previstos por la Ley y, en su caso, acordados por cada Ayuntamiento y regulados en las ordenanzas fiscales respectivas.

Las tarifas del impuesto, en las que se fijarán las cuotas mínimas, así como la Instrucción para su aplicación, se aprobarán por real decreto legislativo del Gobierno, que será dictado en virtud de la presente delegación legislativa al amparo de lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución.

Sobre las cuotas municipales, provinciales o nacionales fijadas en las tarifas del impuesto se aplicará, en todo caso, un coeficiente de ponderación, determinado en función del importe neto de la cifra de negocios del sujeto pasivo.

Sobre las cuotas modificadas por la aplicación del coeficiente de ponderación previsto en el artículo anterior, los Ayuntamientos podrán establecer una escala de coeficientes que pondere la situación física del local dentro de cada término municipal, atendiendo a la categoría de la calle en que radique.

El impuesto se gestiona a partir de la matrícula de éste. Dicha matrícula se formará anualmente para cada término y estará constituida por censos comprensivos de las actividades económicas, sujetos pasivos, cuotas mínimas y, en su caso, del recargo provincial. La matrícula estará a disposición del público en los respectivos Ayuntamientos.

En este momento no ha sido posible calcular los ingresos tributarios por este concepto, ya que no se tienen datos precisos de los proyectos de negocio, a desarrollar cuando dé comienzo la gestión y ejecución efectiva de este instrumento de ordenación.

### 3.1.3.2. Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica

El Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica es un tributo directo que grava la titularidad de los vehículos de esta naturaleza, aptos para circular por las vías públicas, cualesquiera que sean su clase y categoría. Se considera vehículo apto para la circulación el que hubiera sido matriculado en los registros públicos correspondientes y mientras no haya causado baja en éstos. A los efectos de este impuesto también se considerarán aptos los vehículos provistos de permisos temporales y matrícula turística.

Son sujetos pasivos de este impuesto las personas físicas o jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la *Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria*, a cuyo nombre conste el vehículo en el permiso de circulación.

De conformidad con lo previsto en el artículo 95.4 del *Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales* el coeficiente de incremento de las cuotas del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica aplicable en este municipio queda fijado en el 1,66 sobre las tarifas I, II, III, IV y tres últimos epígrafes de la tarifa VI, y de un 1,00 sobre la tarifa V y tres primeros epígrafes de la tarifa VI.

No obstante, como quiera que no se plantea una actuación que pueda incrementar el número de residentes en el ámbito territorial estudiado, no se van a realizar estimaciones de ingresos por estos conceptos tributarios, aunque es muy probable que la institución ferial o algunos de los agentes públicos o privados que operen en estas instalaciones, tengan que comprar y matricular algunos vehículos para realizar las actividades propias de su cometido, por lo que pueden generar ingresos fiscales por este tributo.

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN				Total presupuest: 106.132.437,00 €		s/ P.E.C.	I.C.I.O.	s/ P.E.C.	TASAS	eur/m2c	I.B.I.	eur/m2c	I.V.T.M.	
							0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	
L. 1	URBANIZACIÓN Y VIARIOS	m2s	costes urb.		módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros
a)	Explanación, pavimentación...			-		-		-		-		-		-
b)	Zonas verdes y jardinería			-		-		-		-		-		-
c)	Zonas de uso público			-		-		-		-		-		-
d)	Red: abastecimiento agua...			-		-		-		-		-		-
e)	Red: alcantarillado y depuración			-		-		-		-		-		-
f)	Red: aguas pluviales y otras redes			-		-		-		-		-		-
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...			-		-		-		-		-		-
h)	Servicios de transporte			-		-		-		-		-		-
i)	Servicio recogida residuos sólidos			-		-		-		-		-		-
j)	Obras especiales			-		-		-		-		-		-
k)	Indemnizaciones			-		-		-		-		-		-
		<b>3.453,28</b>				<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>
L. 2	RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	m2s	m2c	P.E.C.	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros
RF1	Servicios Públicos - Recinto Ferial	8.940,35	6.790,00		0,00%	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-
RF2	Oficinas	1.561,50	1.320,00		0,00%	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-
RF3	Oficinas	556,80	1.116,00		0,00%	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-
RF4	Servicios Públicos - Recinto Ferial	1.848,75	4.370,00		0,00%	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-
RF5	Oficinas	1.670,90	6.303,00		0,00%	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-
RF6	Servicios Públicos - Recinto Ferial	3.309,40	4.310,00		0,00%	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-
RF7 SR	Plaza Ferial (sobre rasante)	28.521,42	1.141,00		0,00%	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-
RF7 BR	Plaza Ferial (bajo rasante)	-	4.600,00		0,00%	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-
RF8	Servicios Públicos - Recinto Ferial	3.624,15	3.740,00		0,00%	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-
RF9	Servicios Públicos - Recinto Ferial	9.490,00	22.000,00		0,00%	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-
RF10	Servicios Públicos - Recinto Ferial	830,00	1.700,00		0,00%	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-
VN SR	Servicios Públicos - Recinto Ferial (sobre rasante)	1.593,35	-		0,00%	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-
VN BR	Servicios Públicos - Recinto Ferial (bajo rasante)	-	-		0,00%	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-
VP	Servicios Públicos - Recinto Ferial	2.252,09	-		0,00%	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-
AP	Aparcamiento Multifuncional	17.577,18	710,00		0,00%	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-
AV	Espacio Libre	26.967,21	1.079,00		0,00%	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-
		<b>108.743,10</b>	<b>59.179,00</b>	<b>102.442.771,00 €</b>		<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>
L. 3	OTROS USOS	m2s	m2c	P.E.C.	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros	módulo	euros
CR	SSPP - servicios de correos y telecomunicaciones	12.448,00	8.597,00	<b>280.760,00</b>	0,00%	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-
RT	SSPP - servicios de correos y telecomunicaciones	8.139,76	6.304,00	<b>795.460,00</b>	0,00%	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-
PARK	Aparcamiento (bajo rasante)	-	-	<b>980.042,00</b>	0,00%	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-
EL	Espacio Libre	4.379,72	328,00	<b>1.633.404,00</b>	0,00%	-	0,00%	-	-	-	-	-	-	-
		<b>24.967,48</b>	<b>15.229,00</b>	<b>3.689.666,00 €</b>		<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>

Desarrollo del Plan Especial de Ordenación y previsión de flujos de entrada.  
Fuente: elaboración propia.

### 3.1.4. Resumen

En una primera evaluación, el Estudio Económico y Financiero ha considerado un período de análisis de 5 años, como ejercicios o fases para la ejecución material de la inversión propuesta, que deberían ser financiados con los flujos puntuales iniciales de la fase 0, posteriormente, el Informe de Sostenibilidad Económica, debe estudiar la previsión de los futuros flujos recurrentes anuales para hacer frente a los gastos de conservación y mantenimiento.

#### AÑO 0

Tasas (licencias y autorizaciones)	flujos de entrada puntuales (sin cuantía)
Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras	(sin cuantía)

#### AÑOS 1º, 2º, 3º, 4º

Impuesto sobre Bienes Inmuebles	flujos de entrada recurrentes (sin cuantía)
Impuesto sobre Actividades Económicas	(sin cuantía)
Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica	(sin cuantía)

BALANCE FINAL	-	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SALIDAS	TOTAL	O	1º	2º	3º	4º	
Intervenciones propuestas (PA y EEF)	-	€	0,00				
conservación, mantenimiento y reparación	-	€		0,00	0,00	0,00	0,00
conservación, mantenimiento y reparación (*)	-	€		0,00	0,00	0,00	0,00
	-	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ENTRADAS	TOTAL	O	1º	2º	3º	4º	
<b>CESIONES / PLUSVALÍAS (*)</b>	-	€					
<b>CESIONES A.D. y A.R.</b>	-	€					
Ingresos de derecho privado	-	€					
Contribuciones especiales	-	€					
Tasas (licencias y autorizaciones)	-	€	0,00				
I s/ construcciones instalaciones y obras	-	€	0,00				
I s/ bienes inmuebles	-	€		0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ actividades económicas	-	€		0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ vehículos tracción mecánica	-	€		0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ incremento valor terrenos n. urbana	-	€					
Participaciones en tributos de otras AAPP	-	€					
Subvenciones	-	€					
Precios públicos	-	€					
Operaciones de crédito	-	€					
	-	€	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Balance final del desarrollo del Plan Especial de Ordenación.  
 Fuente: elaboración propia.

### 3.2. Parte II: Análisis del suelo destinado a usos productivos

Tal y como dispone el artículo 65 del **REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE CANARIAS** (aprobado por **DECRETO 181/2018, de 26 de diciembre**):

(...)

1. Los instrumentos de ordenación contendrán un informe de sostenibilidad económica, en los términos previstos en la legislación estatal.

2. Estos informes se dividirán en dos partes:

(...)

**b) Parte II: Análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, valorando los distintos usos e intensidades edificatorias previstas en el instrumento de ordenación.**

(...)

La suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, es un medio de garantizar la oferta para una conveniente implantación de empresas y profesionales, que puedan generar nuevas oportunidades de actividad económica y empleo, frente a las determinaciones que contemplan el suelo destinado a uso residencial, que debe hacer frente al crecimiento de la población o los nuevos requerimientos habitacionales de los residentes, visitantes o turistas.

Por uso productivo, debe entenderse todo suelo que es susceptible de generar actividad económica, por cuanto tiene por objeto, o está destinado a la producción de bienes y servicios, pudiéndose englobar en estos suelos: los usos industriales, en sus distintas categorías (extensiva, intensiva...); tecnológicos; comerciales; turísticos; etcétera. La definición de los distintos usos y, por tanto, la consideración de los usos admitidos, excluidos, compatibles y complementarios, están desarrolladas en las correspondientes ordenanzas incorporadas al instrumento de planeamiento.

En este sentido, cabe considerar que las propuestas de la Ordenación Urbanística vigentes, han tenido en cuenta la previsión de suelo necesario para estos fines, por lo que basta remitir en este punto a los contenidos y determinaciones específicas del vigente PGO y otros instrumentos de ordenación que le sean de aplicación.

No obstante, esta propuesta puede mejorar las expectativas de generación de empleo y actividad económica, lo cual debe ser tenido en cuenta a la hora de la planificación urbana, una vez se cumplan con todos los deberes legales, tanto medio ambientales como jurídico formales de este instrumento de ordenación.

## 4. Conclusiones

El protagonismo de la sostenibilidad económica en el ámbito urbanístico sólo constituye una manifestación particular del proceso que se ha producido durante los últimos años en el conjunto del sector público, donde la aprobación de diferentes disposiciones legales ha convertido la sostenibilidad económica en uno de los criterios fundamentales de la implementación de políticas públicas. Reflejo de este proceso es la modificación del artículo 135 de la *Constitución Española* llevada a cabo en el año 2011 que introduce, al máximo nivel normativo, una regla fiscal que limita el déficit público de carácter estructural, así como la deuda pública, al valor de referencia del Tratado de la Unión Europea.

Igualmente, a un nivel normativo inferior, la *“Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera”* que articula los mecanismos para impulsar el crecimiento y la creación de empleo, como medio para garantizar el bienestar de los ciudadanos, dentro de un contexto de sostenibilidad financiera; el *“RDL 4/2012, de 24 de febrero”*, de gran significación desde la perspectiva local, dado que prevé la obligación de aprobar un Plan de Ajuste al objeto de garantizar la sostenibilidad financiera de ciertas operaciones en los Ayuntamientos, que se acojan a los mecanismos de financiación adicionales previstos en el RDL. Y finalmente, la aprobación de la Estrategia para una Economía Sostenible, que se desarrolla a través de la *“Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible”*, en la que se define la economía sostenible como el “patrón de crecimiento que concilie el desarrollo económico, social y ambiental en una economía productiva y competitiva, que favorezca el empleo de calidad, la igualdad de oportunidades y la cohesión social, y que garantice el respeto ambiental y el uso racional de los recursos naturales, de forma que permita satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras para atender sus propias necesidades”, al tiempo que se establece un conjunto de principios, algunos directamente relacionados con el ámbito urbanístico como son el de ahorro y eficiencia energética o racionalización de la construcción residencial, sobre los que articula la consecución de ese modelo de actuación.

Con estas consideraciones previas, el Informe de Sostenibilidad Económica (ISE), debe evaluar el impacto económico y financiero para la **Hacienda Pública Local**, que tiene la implantación de las nuevas infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de los nuevos sectores de los suelos urbanos y urbanizables, previstos en el instrumento de ordenación considerado, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

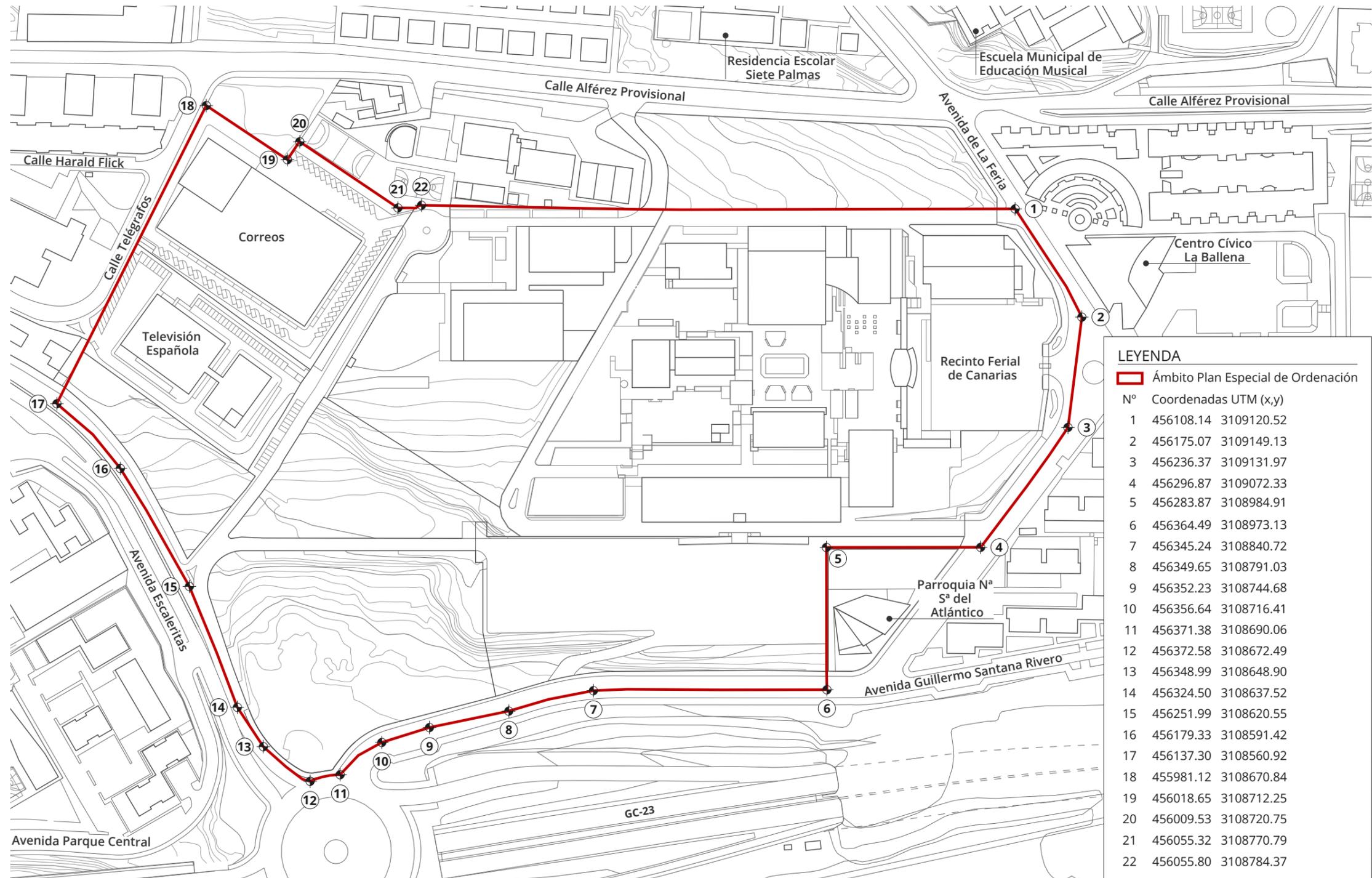
La diferencia entre los gastos que la Administración Pública deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo, es decir el *«balance fiscal municipal»* o ahorro bruto tiene que ser positivo. Se trata, en definitiva, de evitar desarrollos urbanísticos que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Pública Local.

Las conclusiones finales de este documento económico y financiero, son:

- 1) El saldo global de impactos de la actuación propuesta evaluada no tiene costes para la **Hacienda Pública Municipal** afectada por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes. En consecuencia, este Plan Especial de Ordenación se plantea sostenible para el Ayuntamiento. No obstante, las obras y edificaciones a cargo de otras administraciones, podrán ser ejecutadas siempre que puedan ser soportadas presupuestariamente y cumplan con los requerimientos del **“plan económico financiero”** (artículos 116 y concordantes de la *Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local*) de la corporación municipal, dentro de lo dispuesto en la legislación vigente referente a la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera (*Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera; Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible*).
- 2) No se producen alteraciones negativas en los parámetros de suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
- 3) Las estimaciones realizadas para un período temporal de 5 años, presentan un “cash flow” acumulado neutro para la Hacienda Local Municipal, desde el año de inicio de la gestión y ejecución.
- 4) Desde un punto de vista cuantitativo, se han evaluado fundamentalmente los impactos de la actuación en cuanto a los costes de la urbanización, zonas verdes y suelo, que tienen un carácter público local. Pero se podría valorar también, la generación de actividad económica y de rentas indirectos, ya que el conjunto de sistemas generales locales puede dinamizar el tránsito de los agentes económicos públicos y privados.
- 5) Desde un punto de vista cualitativo, como ya se ha venido apuntando anteriormente, la actuación propuesta, incrementa las posibilidades de atracción de residentes y de actividades empresariales a desarrollar en los ámbitos territoriales colindantes, lo cual puede redundar en unas mayores posibilidades de generación de renta y riqueza para este municipio.

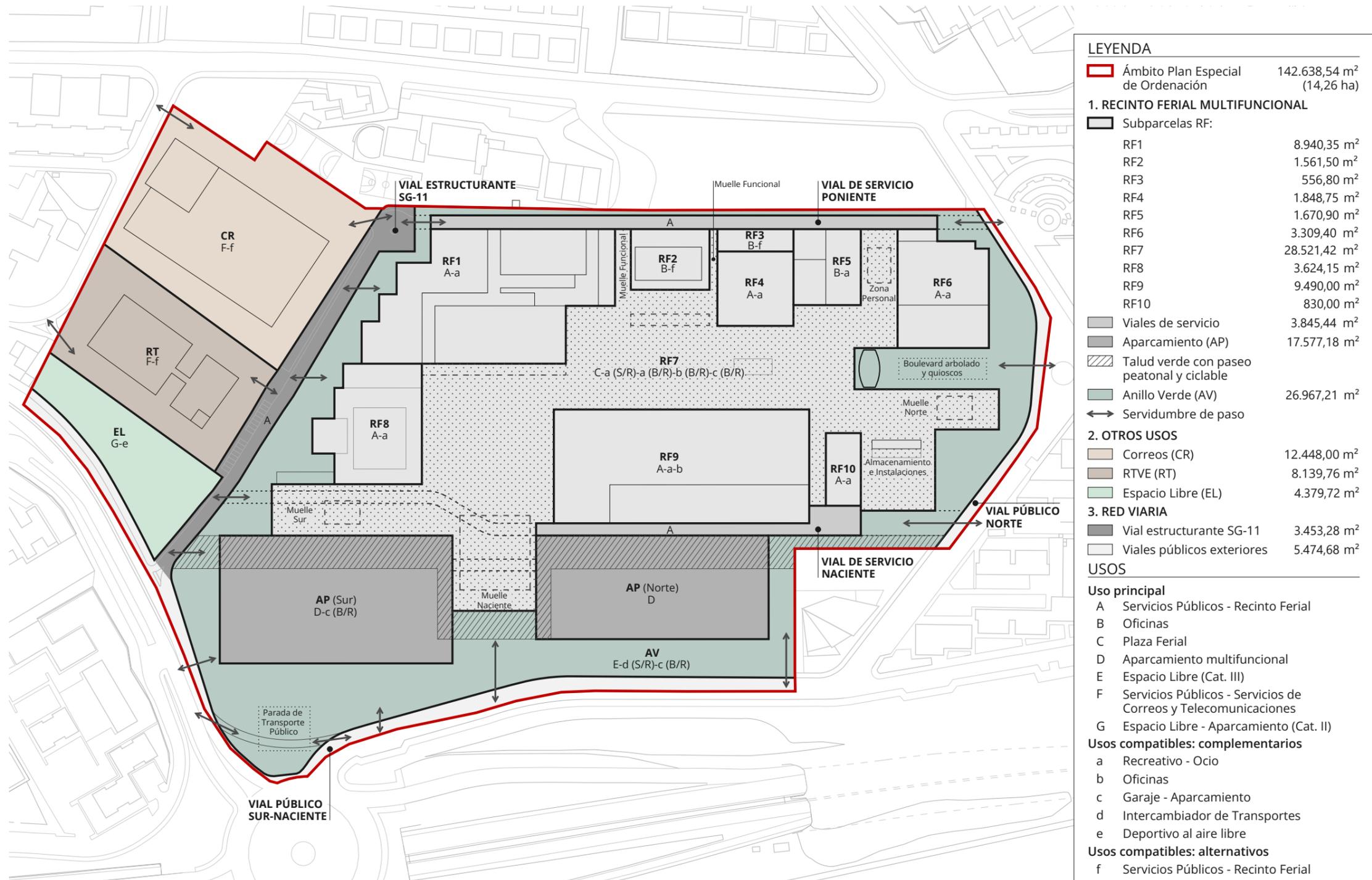
## 5. Anexos

### 5.1. Ámbito territorial



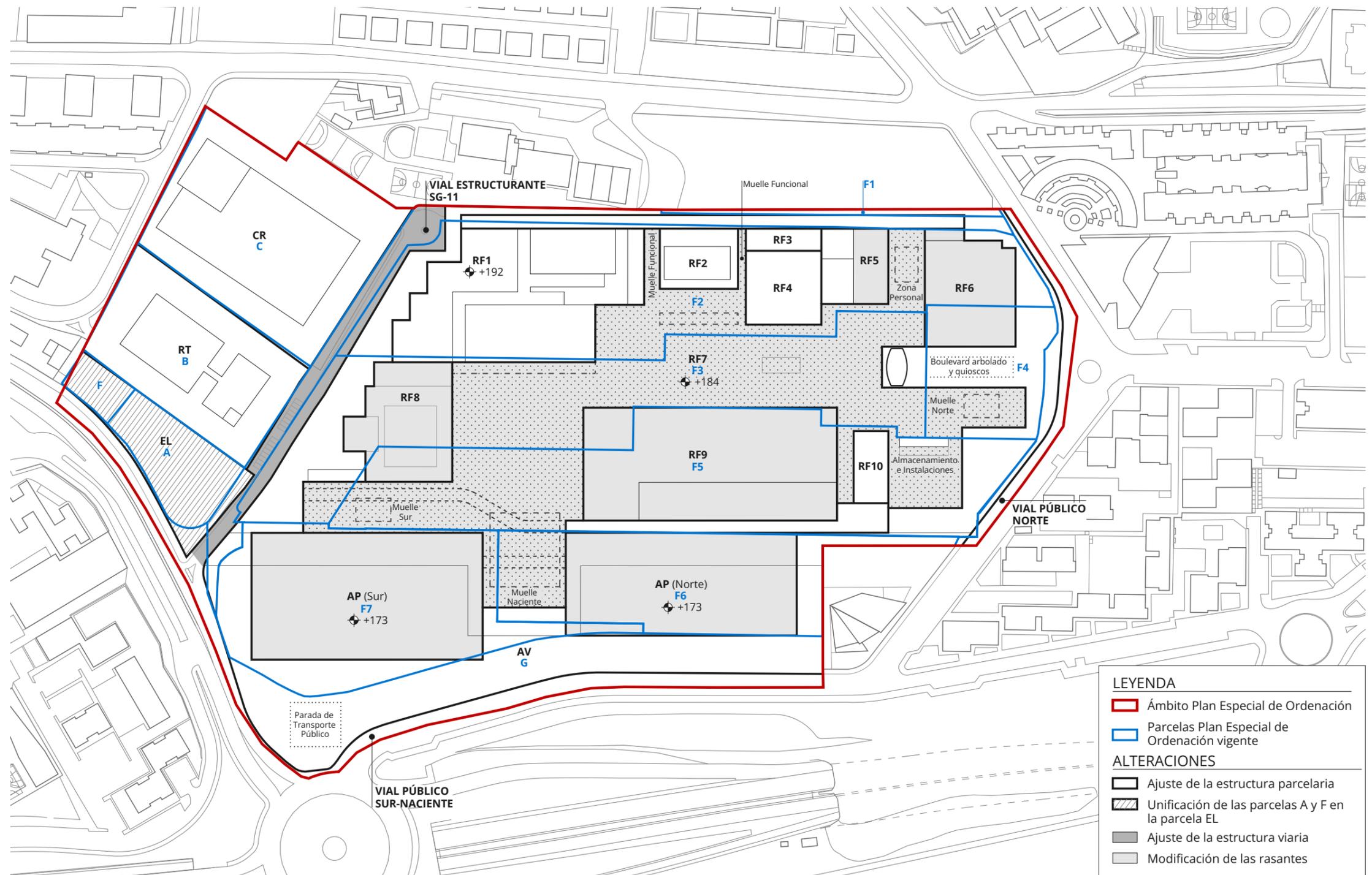
Ámbito territorial

## 5.2. Modelo de ordenación



Modelo de Ordenación

### 5.3. Alteraciones del planeamiento



Alteraciones

## 5.4. Plan Maestro del Recinto Ferial de Canarias

Para la planificación de la nueva configuración del recinto ferial, existe un documento elaborado por LPA Studio, terminado en abril de 2023, el cual cuenta con un apartado de “inversión y financiación”, en el que se incluyen un presupuesto general y un presupuesto de urbanización, de los cuales se van a extraer y actualizar los datos necesarios para la elaboración de este Estudio Económico y Financiero.



### Promotor



### Equipo redactor

**LPAStudio** | Biourbanism for the Sunny Side of the Planet

**LPA Studio, S.L.P.**  
 C/ Ingeniero José Bosch y Sintés, nº 6, 1º  
 35003, Las Palmas de Gran Canaria, España  
 Tlf. 928 323 054

### Certificaciones de calidad y medioambiente



La totalidad de la información gráfica y escrita es propiedad intelectual de LPA Studio

## Índice de contenidos

1. Introducción	4
2. Las tres etapas de INFECAR	4
3. Estudio de casos y participación ciudadana	8
4. Estrategia de ordenación	10
4.1. Acceso y salida al recinto	10
4.2. Pabellones multifuncionales	10
4.3. Apuesta por el espacio libre	10
4.4. Sostenibilidad	10
5. Programa funcional	10
5.1. Pabellones	10
5.2. Usos asociados	10
5.3. Servicios logísticos e instalaciones	11
5.4. Espacio libre	11
5.5. Accesos y aparcamientos	11
6. Plan Maestro: Ordenación espacial y funcional	16
6.1. Primera componente: Viales, Aparcamientos y Zonas de servicio	16
6.2. Segunda componente: Anillo Verde	16
6.3. Tercera componente: Plaza-Parque	18
6.4. Cuarta componente: Pabellones y Edificaciones	18
7. Atmósfera espacial y paisajística	34
8. Urbanismo regenerativo	36
9. Certificación de sostenibilidad	40
10. Plan de Desarrollo	42
11. Inversión y financiación	42

## Índice de Anexos

A1. Pre-certificación BREEAM Urbanismo	44
Introducción	44
Tabla de requisitos y puntuación	46
A2. Plan de Desarrollo	47
Introducción	47
Ámbitos	48
Plan Funcional	62
A3. Inversión y financiación	67
Introducción	67
Presupuesto General	68
Presupuesto Urbanización (Fase 1)	70

## A3. INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN

### Introducción

El Plan Maestro incluye una primera aproximación a la **inversión total** que supone el desarrollo del Plan Maestro. Contempla inversiones en obra nueva y la rehabilitación de gran parte de las edificaciones, infraestructuras e instalaciones existentes. Es un presupuesto de máximos, que no es necesario ejecutarlo en su totalidad para poner en marcha el recinto. En estos momentos el Cabildo ha provisionado una partida económica para el diseño y construcción del pabellón 7 y el comienzo de la urbanización.

Se adjuntan unas **tablas** relacionadas con el Anexo anterior (Plan de Desarrollo), donde se indican las superficies y coste aproximado de las obras de la Plaza ferial y muelles funcionales. Este presupuesto se complementa con otro que define una primera fase de obras (Fase 1), sobre un ámbito de intervención menor, que permita poner en funcionamiento el pabellón. Incluye una parte de la Plaza, el Punto Limpio, los almacenes, zonas de instalaciones y una parte de contenciones y paisajismo que debe resolver diferencias de cota y el encuentro con el anillo verde.

Al presupuesto de las obras previstas hay que añadirle los **honorarios profesionales**. A nivel orientativo, el Proyecto Básico para la redacción del ámbito de Plaza y sus dependencias puede llevar una carga de trabajo (director, equipo y colaboradores) de entre 7.500 y 8.000 horas, a lo que habría que añadir el Proyecto Ejecutivo de la Fase 1 de obras, que puede rondar las 2.000 horas de trabajo. La dirección de obra que incluye todos los equipos y direcciones (proyecto, obra, instalaciones, paisaje, Control de Calidad, etc.) puede rondar las 7.000 horas de trabajo (300 horas/mes, aproximadamente). En resumen, unas 17.000 horas de trabajo en total para el desarrollo del Proyecto Básico de la totalidad de la Plaza, más el Proyecto Ejecutivo y la Dirección de Obra de la Fase 1.

(Nota: a continuación, se exponen las tablas de datos resumen correspondientes al Presupuesto General y Presupuesto de la Urbanización de la Fase 1, que figuran detalladas en el documento original del “Plan Maestro del Recinto Ferial de Canarias”, fechado en abril de 2023)

PRESUPUESTO ECONOMICO DE PARA EL DESARROLLO DEL PLAN MAESTRO INFECAR. (FEBRERO 2023). DOCUMENTO DE TRABAJO												
Tipología	Componente	Subcomponente	Descripción	Sup.	S. Tot.	€/m²	Subtotal	Sub- Parcial	Parcial	%	TOTAL*	
URBANIZACIÓN & PAISAJISMO (U)	U1_ ANILLO VERDE	Jardín Perimetral	Coincide con el Retranqueo de 12m. Equipado con mobiliario urbano y Jardines. Recorre todo el perímetro del ámbito. Incluye la mejora de paradas de guaguas, zonas ajardinadas, etc.	7.000 m²		200	1.400.000 €					
		Parque Equipado	Incluye contenciones ecológicas y sendas accesibles que conectan el nivel de la calle con los aparcamientos situados en un nivel superior.	15.000 m²		150	2.250.000 €					
		Paseo Vecinal y Taludes ajardinados	Corredor verde que conecta los barrios. Incluye un paseo peatonal, un carril bici y un contención ajardinada hasta la cota +178 donde se desarrolla el vial de servicio, el muelle de acceso visitantes y el punto limpio.	5.000 m²		200	1.000.000 €	4.850.000 €				
		Plataformas 1 (aparc. visitantes)	Plataformas multiuso que pueden albergar usos alternativos al de aparcamiento. Se incluyen las Zona Norte y Sur. Se incluye un presupuesto de mobiliario.			-	100.000 €					
		Plataforma 2 (aparc. Personal)	Plataformas multiuso con usos alternativos como cachas de deportes y zonas lúdicas. Se incluye un presupuesto para mobiliario.			-	100.000 €					
		Isla 1: Parada Guaguas	Parada de transporte multimodal (guaguas, taxis, motos y bicicletas) equipada con una cafetería y terraza. Incluye una zona ajardinada. Se ha previsto colocar bajo rasante un tanque de tormenta (U3)	1.000 m²		500	500.000 €					
		Isla 2: Biodepuradora	Se incluye en el apartado de Instalaciones Especiales. Se han previsto dos unidades (norte y sur)	500 m²		-	-					
		Isla 3: Bulevar Norte	Se mantienen la alameda ajardinada y se transforma en espacio libre de acceso público y zona complementaria a las terrazas de la cafetería.	800 m²		150	120.000 €					
		Isla 4: Equipamiento Social	Se aprovecha el desnivel entre la calle y el aparcamiento de personal para habilitar un equipamiento social. El usos y destino de este espacio deberá incluirse en los temas a tratar en los encuentros vecinales.	400 m²		1000	400.000 €	1.210.000 €				
		Isla 5: Iglesia	La parcela de la iglesia se incluye en el anillo verde. Se mejora la parte del aparcamiento y el frente de parcela con zonas ajardinadas. Esta parcela puede ser una zona de reserva para un futuro hotel relacionado con el recinto ferial. La iglesia se trasladaría a una parcela más cerca del barrio.	1.900 m²		100	190.000 €					
	U2_ PLAZA FERIAL	Zona 1_ Central Fuente	Plaza Central existente. Es la zona de la fuente.	12.500 m²		200	2.500.000 €					
		Zona 2_ Pabellón 1	Cubierta de zona mantenimiento norte y almacén poniente	2.000 m²		200	400.000 €					
		Zona 3_ Acceso Personal	Zona de acceso personal desde el aparcamiento a poniente, entre el Pabellón 6 y el 2.	700 m²		200	140.000 €					
		Zona 4_ Acceso Visitantes	Plaza de llegada. Incluye el muelle visitantes y la zona entre el pabellón 7 y el auditorio al aire libre que está encima de los talleres y el almacén central	9.400 m²		200	1.880.000 €	5.700.000 €				
		Zona 5_ Auditorio Aire Libre	Plaza propuesta sobre la cubierta del Punto Limpio con vistas al sur	2.400 m²		200	480.000 €					
		Zona 6_ Restauración	Zona situada a norte que coincide con la cubierta de la cafetería.	1.500 m²		200	300.000 €					
		Carpa 1_Acceso Visitantes	Edificación abierta y cubierta textil que incluye la zona de control de acceso y acreditación los días que haya feria y actividades abiertas al público. En este punto coinciden también los núcleos de comunicaciones que conectan con los niveles inferiores que alojan el hall de acceso, la oficina comercial y el aparcamiento vip bajo rasante.	1.000 m²		1.500	1.500.000 €					
		Carpa 2_Acceso Personal	Resuelta con arquitectura textil que incluye la llegada del núcleo de comunicaciones ( ascensor y escaleras de servicio). Esta es la zona por la que acceden a diario el personal que trabaja en el recinto. En la parte baja se sitúan las zonas de personal: vestuarios, office, aparcamiento de bicicletas, etc.	100 m²		1.500	150.000 €	2.250.000 €				
		Carpa 3_Cafetería	zona de terraza equipada con una pequeña cafetería. Incluye conexión con la cafetería y restaurante situado en la planta inferior.	100 m²		1.500	150.000 €					
		Carpa 4_Punto Limpio	incluye la conexión vertical ( montacargas + escalera) con la zona de punto limpio. Se habilita una zona de estancia a la sombra, cercana al graderío al aire libre.	100 m²		1.500	150.000 €					
	Graderío Equipado	La plaza incluye en algunas zonas de su perímetro una zona de graderío que incluye zonas complementarias al espacio libre como baños, dependencias para periodistas, cafeterías, enfermería, etc.	200 m²	200 m²	1.500	300.000 €						
	U3_VIALES SERVICIO Y ALMACENES	Vial de Servicio (poniente)	Incluye la mejora del vial existente y la apertura y rehabilitación del tramo sur. Este vial sirve además de acceso a un transformador situado en la parcela del colegio. Hay una demanda vecinal para dejar un paso peatonal que conecte con el parque Juan Pablo II.	2.000 m²		100	200.000 €					
		Vial de Servicio (naciente)	incluye el tramo del Pabellón 7 que cuenta con un aparcamiento en batería para camiones. Incluye un segundo tramo a sur cubierto por la plaza y que conecta con el punto limpio y la zona de instalaciones situadas en la zona sur.	2.000 m²		150	300.000 €					
		Viales y Plataformas C.P.A	Se mantienen y se integran en el Plan. Se propone una solución para aislar esta zona de la plaza ferial.	4.600 m²		25	115.000 €	7.890.000 €				
		Almacén Norte y Mantenimiento	Incluye Rehabilitación de la Planta Baja de P 1 y Almacén de restauración	3.000 m²		750	2.250.000 €					
		Almacén Central y Talleres	Incluye zonas de circulación de vehículos y personal de mantenimiento	4.000 m²		750	3.000.000 €					
		Almacén Poniente	Incluye Rehabilitación de la Planta Baja de Pabellón 2. Donde actualmente están las oficinas de Infecar	2.700 m²		750	2.025.000 €					
		Aparcamiento Visitantes	Aparcamiento organizado en plataformas multiuso y drenantes situados sobre rasante al aire libre. Capacidad : 400 plazas.	12.900 m²		150	1.935.000 €					
		Aparcamiento Personal	Aparcamiento organizado en plataformas multiuso y drenantes situados sobre rasante al aire libre. Capacidad : 150 plazas.	5.900 m²		150	885.000 €					
		Aparcamiento VIP	Tiene tres plantas: bajo la rasante del muelle de acceso visitantes y una capacidad para 100 plazas. Cada plaza tiene un costo de 35.000 aprox. Hay que valorar con dirección si merece la pena hacer este aparcamiento y si se pueden reducir las plantas y el número de plaza de aparcamiento.	4.000 m²		800	3.200.000 €	6.220.000 €				
		Mantenimiento y Eventos	Los vehículos de mantenimiento aparcar en la zona de almacenes e instalaciones. Para los camiones en la fase de montaje y desmontaje de eventos se ha dispuesto de una zona de aparcamiento en el vial de servicio a naciente y a poniente. El coste de este usos va incluidos en la componente U3 en los viales de servicio y almacenes.	1.000 m²		200	200.000 €					
	U4_ APARCAMIENTOS	Media Tensión	La construcción del nuevo pabellón va a exigir revisar y adaptar la instalación eléctrica del recinto. Esta revisión incluye el dimensionado y localización de las instalaciones de media tensión.					100.000 €				
		Electricidad										
		Abasto										
		Riego										
		Aire										
		Datos & Seguridad										
		Incendios										
		Saneamiento										
		Galería Técnica (obra civil)	Incluye una solución mixta que combina una galería técnica integrada en las edificaciones que se articula con la zona de almacenes.	300 m²	300 m²	800	240.000,0 €					
		Punto Limpio + Instalaciones Sur (obra civil)	No incluye Vial Servicio. No incluye parte proporcional de Plaza Ferial. (Se añade a presupuesto 480.000€)	2.500 m²	2.500 m²	1.200	3.000.000 €					
	U4_ INSTALACIONES ESPECIALES	Instalaciones zona Norte (obra civil)		500 m²	500 m²	1.200	600.000 €					
		Biodepuradora	Se han incluido dos dos depuradoras que se localizan, respectivamente en las zonas de instalaciones situadas en el extremo sur y norte del recinto. Cuentan con acceso desde el vial de servicio (poniente), 2 unidades.	500 m²		500	300.000 €					
		Instalación Solar	Se ha previsto una superficie total de cerca de 15.000 m2 de cubiertas susceptibles de colocar paneles solares con una potencia estimada de XXX MW/hora.	15.000 m²		100	1.500.000 €					
		Tanque de Tormentas	Se ha previsto un tanque de tormenta en el punto más bajo de la parcela en la zona de la parada multimodal. El tanque se construirá bajo rasante y se respetará el arbolado existente. Superficie aprox. 30 x 15 x 3mts de altura.	450 m²		800	360.000 €	2.610.000 €				
		Baterías de Hidrógeno	Se está considerando la instalación de pilas de hidrogenos que permitan almacenar la energía solar que produzca el recinto y así lograr ser un recinto Carbón 0.	-			450.000 €					
		Auditorio Exterior	Graderío para 2.000 espectadores con cubierta ligera. Incluye 750m² de equipamientos bajo rasante	3.500 m²		750	2.625.000 €					
		Pabellón 1	Se mantiene y se integra en el Plan	850 m²		300	255.000 €					
		Pabellón 6	Se duplica la superficie actual de 1.500m², incluye 250m² de servicios complementarios como asos y oficinas	3.000 m²		1.500	4.500.000 €					
		Pabellón 7 +	Ampliación Pabellón 7 actual + Sala de Congresos + Oficinas. Estudiar conservación Edificio Existente.	14.500 m²		2.100	30.450.000 €	38.350.000 €				
		Pabellón 8	Plató 1 del Centro de Producción Audiovisual	1.300 m²		100	130.000 €					
	EDIFICACIONES (E)	Pabellón 9	Plató 2 del Centro de Producción Audiovisual	1.900 m²		100	190.000 €					
		Palacio de Congresos		2.000 m²		100	200.000 €					
		Muelle Acceso Visitantes	2 Plantas Sobre Rasante - Incluye Núcleos y Control sobre la Cubierta Plaza Ferial	3.000 m²		1.250	3.750.000 €					
		Muelle Acceso Personal	Incluye oficinas, aseos, vestuarios y aparcamientos para bicis	1.000 m²		1.000	1.000.000 €					
		Muelle Punto Limpio	Incluido dentro de la Componente U3 Viales de Servicio, Almacenes e Instalaciones	NO		NO	NO					
		Muelle Restauración	Bar, Cafetería, Cocina y Almacenes y Bar Terraza en Plaza Ferial	1.500 m²		1.500	2.250.000 €	7.000.000 €				
		Bóveda	Se mantiene y se integra en el Plan. Se incluye una unidad de renovación y mantenimiento.	300 m²		300	90.000 €					
		Edificio 2 y Hall Maspalomas	Ampliación de 4 plantas de Oficinas sobre actual Pabellón 2, 5 en total. Incluye refuerzo de la estructura.	4.000 m²		1.400	5.600.000 €					
		Edificio 3 (Pabellón 7)	Edificio de Oficinas de 4.500 m². Se incluye en la componente E1 Pabellones, Pabellón 7	NO		NO	NO	6.245.000 €				
		Oficinas C.P.A	Se mantiene y se integra en el Plan. Comedor empleados + conexiones con almacén	3.000 m²		100	300.000 €					
	Edificio Incube	Se mantiene y se integra en el Plan	1.300 m²		100	130.000 €						
	Edificio Pasarela	Se mantiene y se integra en el Plan	1.250 m²		100	125.000 €						
	DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES EXTRA-ORDINARIAS (DE)	DE1_DESMONTAJE	Pabellón 3	Desmontaje, reciclaje y reutilización de elementos. Edificio de 2 Plantas de 800 m² cada planta	5.600 m³		50	280.000 €				
		Cuartos de Instalaciones	Desmontaje, reciclaje y reutilización de elementos. Edificios de 1 planta dentro del ámbito del P. 7	1.000 m³		50	50.000 €	1.580.000 €				
		Pabellón 7	Desmontaje, reciclaje y reutilización de elementos. Edificio de 2 Plantas de 2500 m² cada planta	25.000 m³		50	1.250.000 €					
		Auditorio Aire Libre	Desmontar hasta el nivel de los Viales de Servicio +178. Desmonte de 8 metros de altura media	20.000 m³		7	140.000 €					
		Plaza Ferial Zona Acceso Vistantes	Desmontar hasta el nivel del Palacio de Congresos +184. Desmonte de 2 metros de altura media	25.000 m³		7	175.000 €					
		Almacén Central	Desmontar hasta el nivel de Viales de Servicio +178 de 6 metros de altura	48.000 m³		10	480.000 €					
		Aparcamiento VIP	Desmontar hasta el nivel la calle +163. Desmonte de 14 metros de altura	35.000 m³		15	525.000 €	1.570.000 €				
		Almacén Norte y Poniente	Desmonte necesario para nivelar la parcela a la cota +178. 6 metros de altura media	10.000 m³		7	70.000 €					
		Ampliación Pabellón 7		18.000 m³		10	180.000 €					
		DE2_EXCAVACIONES	Anillo Verde Naciente Zona Sur	El relleno necesario para nivelar la parcela a la altura de Aparcamiento +173. 8 metros de altura media	80.000 m³		5	400.000 €				
	Anillo Verde Naciente Zona Norte	El relleno necesario para nivelar la parcela a la altura de Aparcamiento +173. 8 metros de altura media	20.000 m³		5	100.000 €	550.000 €					
	DE3_RELLENOS	Anillo Verde Zona Poniente Norte	El relleno necesario para nivelar esa zona a la altura de Plaza Central. 6 metros de altura	10.000 m³		5	50.000 €					

\*PEC PRECIO DE EJECUCION POR CONTRATA (PEM+ GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL)

PLAZA FERIAL + MUELLES FUNCIONALES (PROYECTO BÁSICO)								
COMPONENTES FUNCIONALES		COMENTARIOS	PLANTAS	SUPERFICIES APROX. (m <sup>2</sup> )		COSTE €/m <sup>2</sup>	PRESUPUESTO APROXIMADO	
PLAZA FERIAL	PLAZA FERIAL	Diseño de una plaza ajardinada con árboles que sirve de hall de conexión entre los pabellones del recinto	NIVEL PLAZA	28.500	30.000	200	5.700.000 €	7.500.000 €
	GRADERÍOS, CARPAS Y QUIOSCOS FERIALES	Graderíos equipados con zona de aseos y servicios complementarios a la plaza. Incluye los quioscos asociados a cada muelle y resueltos con arquitecturas ligeras (madera, textiles, etc.)	1	1.500		1.200	1.800.000 €	
MUELLES FUNCIONALES	MUELLE ACCESO VISITANTES	Incluye 4 plantas bajo rasante de la plaza que incluyen una zona de salas de reuniones, el hall de acceso y dos plantas de aparcamiento VIP que conectan con la calle	4	8.000	12.910	1.000	8.000.000 €	14.342.000 €
	MUELLE ACCESO PERSONAL	Incluye una planta destinada a dependencias del personal (office, vestuarios, etc.) incluye un núcleo de comunicaciones que conecta con la plaza y complementa el acceso por la escalinata	2	1.000		1.200	1.200.000 €	
	MUELLE RESTAURANTE CAFETERÍA		1	1.500		1.500	2.250.000 €	
	MUELLE PUNTO LIMPIO	Incluye tramo de vial de servicio	1	2.410		1.200	2.892.000 €	
VIALES Y PLATAFORMAS	VIAL DE SERVICIO NACIENTE	No incluye el tramo del punto limpio	1	2.070	3.270	100	207.000 €	687.000 €
	PLATAFORMAS LOGÍSTICAS	Incluye zonas secundarias de circulación y carga	1	1.200		400	480.000 €	
ALMACENES	ALMACÉN NORTE PABELLÓN 1	No incluye Planta Baja de Pabellón 1	1	2.257	6.652	800	1.805.600 €	5.321.600 €
	ALMACÉN PONIENTE PABELLÓN 6	No incluye Planta Baja de Pabellón 2	1	1.895		800	1.516.000 €	
	ALMACÉN CENTRAL PABELLÓN 7	No incluye zonas de circulación perimetral	1	2.500		800	2.000.000 €	
INSTALACIONES	OBRA CIVIL: GALERÍA TÉCNICA	Incluido en unidad de plaza ferial	1	1.000	1.000	800	800.000 €	2.300.000 €
	OBRA CIVIL: CUARTOS Y CANALIZACIONES		-	-		-	-	
	INSTALACIONES URBANAS	Incluye abasto, drenaje, incendios, electricidad, alumbrado, riego, aguas negras/grises, voz/datos	-	-		-	1.500.000 €	
	INSTALACIONES ESPECIALES	Fotovoltaica, biodepuración, MT, torres iluminación, etc.	-	-		-	-	
CONTENCIONES Y PAISAJISMO	PARCIAL ANILLO VERDE		1	3.497	8.649	100	349.700 €	1.380.100 €
	CONTENCIÓN VERDE ENTRE NIVELES +178 Y +173		1	5.152		200	1.030.400 €	

**TOTAL SUP. (m<sup>2</sup>)**    **62.481**

**TOTAL PRESUP.**    **31.530.700 €**

PLAZA FERIAL+ MUELLES FUNCIONALES (PUNTO LIMPIO): FASE 1 (PROYECTO EJECUTIVO)								
COMPONENTES		COMENTARIOS	PLANTAS	SUPERFICIES APROX. (m <sup>2</sup> )		COSTE €/m <sup>2</sup>	PRESUPUESTO APROXIMADO	
PLAZA FERIAL	PLAZA FERIAL ZONA SUR		NIVEL PLAZA	9.668	19.274	200	1.933.600 €	4.154.800 €
	PLAZA FERIAL ZONA CENTRAL		NIVEL PLAZA	9.306		200	1.861.200 €	
	GRADERIO SUR Y QUIOSCO PUNTO LIMPIO		1	300		1.200	360.000 €	
MUELLES FUNCIONALES	MUELLE PUNTO LIMPIO	Incluye tramo de vial de servicio	1	2.410	2.410	1.200	2.892.000 €	2.893.200 €
VIALES Y PLATAFORMAS	VIAL DE SERVICIO NACIENTE	No incluye el tramo del punto limpio	1	2.070	3.270	100	207.000 €	687.000 €
	PLATAFORMA LOGÍSTICA	Incluye zonas secundarias de circulación y carga	1	1.200		400	480.000 €	
ALMACENES	ALMACÉN CENTRAL PABELLÓN 7	No incluye zonas de circulación perimetral	1	2.500	2.500	800	2.000.000 €	2.000.000 €
INSTALACIONES	OBRA CIVIL: GALERÍA TÉCNICA		1	1.000	1.000	800	800.000 €	800.000 €
	OBRA CIVIL: CUARTOS Y CANALIZACIONES		-	-		-	-	
	INSTALACIONES URBANAS	Incluye abasto, drenaje, incendios, electricidad, alumbrado, riego, aguas negras/grises, voz/datos	-	-		-	-	
	INSTALACIONES ESPECIALES	Fotovoltaica, biodepuración, MT	-	-		-	-	
CONTENCIONES Y PAISAJISMO	ANILLO VERDE PUNTO LIMPIO		1	608	5.760	100	60.800 €	1.091.200 €
	CONTENCIÓN ENTRE NIVELES +178 Y +173		1	5.152		200	1.030.400 €	

**TOTAL SUP. (m<sup>2</sup>)**    **34.214**

**TOTAL PRESUP.**    **11.626.200 €**

Con arreglo a los datos ofrecidos en el "PLAN MAESTRO RECINTO FERIAL DE CANARIAS" original de abril de 2023, se ha elaborado una nueva tabla de Presupuestos actualizada, tal como sigue:

PRESUPUESTO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN - SG-11. RECINTO FERIAL DE CANARIAS													
COMPONENTES FUNCIONALES	TIPOLOGÍA	COMPONENTE	SUBCOMPONENTE	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (m²)		COSTE						
					SUPERFICIE	TOTAL	€/m²	SUBTOTAL	SUB-PARCIAL	PARCIAL	%	TOTAL*	
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	URBANIZACIÓN Y PAISAJISMO (U)	U1_ANILLO VERDE	Jardín Perimetral	Coincide con el retraque de 12 m. Equipado con mobiliario urbano y jardines. Recorre todo el perímetro del componente funcional Recinto Ferial multifuncional. Incluye la mejora de paradas de guaguas, zonas ajardinadas, etc.	7.000 m²	41.441 m²	200	1.400.000 €	4.750.000 €				
			Parque Equipado	Incluye contenciones ecológicas y sendas accesibles que conectan el nivel de la calle con los aparcamientos situados en un nivel superior	15.000 m²		150	2.250.000 €					
			Paseo Vecinal y Taludes ajardinados	Corredor verde ciclable que conecta los barrios. Incluye un paseo peatonal, un carril bici y un contención ajardinada hasta la cota +178 donde se desarrolla el vial de servicio, el muelle de acceso visitantes y el punto limpio	5.000 m²		200	1.000.000 €					
			Plataformas multifuncionales (aparcamiento de visitantes en parcela AP)	Plataformas multiuso que pueden albergar usos alternativos al de aparcamiento. Se incluyen las Zonas Norte y Sur. Se incluye un presupuesto de mobiliario	11.741 m²		-	100.000 €					
			Isla 1: Parada multimodal de Transporte Público	Parada de transporte multimodal (guaguas, taxis, motos y bicicletas) equipada con una cafetería y terraza. Incluye una zona ajardinada. Se ha previsto colocar bajo rasante un tanque de tormenta (U3)	1.000 m²		500	500.000 €					
			Isla 2: Planta de recuperación de agua y residuos (biodepuradora o similar)	Se incluye en el apartado de Instalaciones Especiales. Se han previsto dos unidades (norte y sur)	500 m²		-	-					
			Isla 3: Bulevar Norte	Se mantienen la alameda ajardinada y se transforma en espacio libre de acceso público y zona complementaria a las terrazas de la cafetería	800 m²		150	120.000 €					
			Isla 4: Equipamiento Social	Se aprovecha el desnivel entre la calle y el aparcamiento de personal para habilitar un equipamiento social. El uso y destino de este espacio deberá incluirse en los temas a tratar en los encuentros vecinales	400 m²		1000	400.000 €					
			U2_PLAZA FERIAL	Zona 1: Central Fuente	Plaza Central existente (zona de la fuente)		12.500 m²	200					2.500.000 €
				Zona 2: Pabellón 1	Cubierta de zona mantenimiento norte y almacén poniente		2.000 m²	200					400.000 €
		Zona 3: Acceso Personal		Zona de acceso personal desde el aparcamiento a poniente, entre el Pabellón 6 y el 2	700 m²	200	140.000 €						
		Zona 4: Acceso Visitantes		Plaza de llegada. Incluye el muelle naciente y la zona entre el Pabellón 7 (parcela RF9) y el auditorio al aire libre o pabellón (parcela RF8), que está encima de los talleres y el almacén central	9.400 m²	200	1.880.000 €						
		Zona 5: Auditorio Aire Libre		Plaza propuesta sobre la cubierta del punto limpio con vistas al sur	2.400 m²	200	480.000 €						
		Zona 6: Restauración		Zona situada a norte que coincide con la cubierta de la cafetería del muelle norte	1.900 m²	200	380.000 €						
		Carpa 1: Acceso Visitantes (muelle naciente)		Edificación abierta y cubierta textil que incluye la zona de control de acceso y acreditación en los momentos en que haya feria y actividades abiertas al público. En este punto coinciden también los núcleos de comunicaciones que conectan con los niveles inferiores que alojan el hall de acceso, la oficina comercial y el aparcamiento vip bajo rasante (compartido entre el subsuelo de las parcelas RF7 y AV)	1.000 m²	1.500	1.500.000 €						
		Carpa 2: Acceso Personal (muelle poniente)		Resuelta con arquitectura textil que incluye la llegada del núcleo de comunicaciones (ascensor y escaleras de servicio). Esta es la zona por la que acceden a diario el personal que trabaja en el Recinto. En la parte baja se ubican las zonas de personal: vestuarios, office, aparcamiento de bicicletas, etc.	100 m²	1.500	150.000 €						
		Carpa 3: Cafetería (muelle norte)		Zona de terraza equipada con una cafetería. Incluye conexión con la cafetería y restaurante situado en la planta inferior, a nivel de calle desde el boulevard arbolado existente	100 m²	1.500	150.000 €						
		Carpa 4: Punto Limpio (muelle sur)		Incluye la conexión vertical (montacargas + escalera) con la zona de punto limpio. Se habilita una zona de estancia a la sombra, cercana al graderío al aire libre	100 m²	1.500	150.000 €						
		U3_VIALES SERVICIO Y ALMACENES	Graderío Equipado	La plaza incluye en algunas zonas de su perímetro una zona de graderío que incorpora zonas complementarias al espacio libre como baños, dependencias para periodistas, cafeterías, enfermería, etc.	200 m²	200 m²	1.500	300.000 €	45.787.771 €	45%			
			Vial de Servicio (poniente)	Incluye la mejora del vial existente y la apertura y rehabilitación del tramo sur. Este vial sirve, además, de acceso a un transformador situado en la parcela del IES Feria del Atlántico	2.000 m²	100	200.000 €						
			Vial de Servicio (naciente)	Incluye el tramo del Pabellón 7 que cuenta con un aparcamiento en batería para camiones. Incorpora un segundo tramo a sur bajo la rasante de la parcela RF7 (Plaza Ferial), que conecta con el punto limpio y la zona de instalaciones situadas en la parte sur del Recinto	2.000 m²	150	300.000 €						
			Viales y Plataformas del Centro de Producción Audiovisual	Se mantienen y se integran en el Plan	4.600 m²	25	115.000 €						
			Almacén Norte y Mantenimiento	Incluye rehabilitación de la planta baja del Pabellón 1 y almacén de restauración	3.000 m²	750	2.250.000 €						
			Almacén Central y Talleres	Incluye zonas de circulación de vehículos y personal de mantenimiento	4.000 m²	750	3.000.000 €						
			Almacén Poniente	Incluye rehabilitación de la planta baja del Pabellón 2, donde actualmente se ubican las oficinas de INFECAR	2.700 m²	750	2.025.000 €						
			Aparcamiento Visitantes: Sobre Rasante	Aparcamiento organizado en plataformas multiuso y drenantes situadas sobre rasante al aire libre, en parcelas AP Norte y AP Sur. Capacidad: 370 plazas	11.741 m²	150	1.761.099 €						
			Aparcamiento Visitantes: Bajo Rasante	Aparcamiento bajo rasante (2 plantas) en parcela AP Sur. Capacidad: 400 plazas	13.483 m²	800	10.786.672 €						
			Aparcamiento VIP: Bajo Rasante	Tiene 2 plantas bajo la rasante de la parcela RF7, en la zona del muelle de acceso visitantes. Aparcamiento compartido bajo las rasantes de la parcela RF7 y AV. Capacidad: 100 plazas	4.000 m²	800	3.200.000 €						
		U4_APARCAMIENTOS	Mantenimiento y Eventos	Los vehículos de mantenimiento aparcan en la zona de almacenes e instalaciones. Para los camiones en la fase de montaje y desmontaje de eventos se ha dispuesto de una zona de aparcamiento en el vial de servicio a naciente y a poniente. El coste de este uso va incluido en la componente U3 en los viales de servicio y almacenes	1.000 m²	200	-	15.747.771 €					
			INSTALACIONES	Media Tensión	La construcción del nuevo pabellón va a exigir revisar y adaptar la instalación eléctrica del recinto. Esta revisión incluye el dimensionado y localización de las instalaciones de media tensión	-	-					-	100.000 €
				Electricidad	-	-	-					-	-
				Abasto	-	-	-					-	-
				Riego	-	-	-					-	-
				Aire	-	-	-					-	-
				Datos y Seguridad	-	-	-					-	-
				Incendios	-	-	-					-	-
				Saneamiento	-	-	-					-	-
				Galería Técnica (obra civil)	Incluye una solución mixta que combina una galería técnica integrada en las edificaciones que se articula con la zona de almacenes	300 m²	300 m²					800	240.000,0 €
		Punto Limpio + Instalaciones Sur (obra civil)		No incluye Vial Servicio. No incluye parte proporcional de Plaza Ferial (se añade a presupuesto 480.000 €)	2.500 m²	2.500 m²	1.200	3.000.000 €					
		U4_INSTALACIONES ESPECIALES	Instalaciones zona Norte (obra civil)	-	500 m²	500 m²	1.200	600.000 €					
			Biodepuradora	Se han incluido dos depuradoras que se localizan, respectivamente en las zonas de instalaciones situadas en el extremo sur y norte del Recinto. Cuentan con acceso desde el vial de servicio (poniente). 2 unidades	500 m²	500	300.000 €						
			Instalación Solar	Se ha previsto una superficie total de cerca de 15.000 m² de cubiertas susceptible de colocar paneles solares	15.000 m²	100	1.500.000 €						
			Tanque de tormenta	Se ha previsto un tanque de tormenta en el punto más bajo de la parcela en la zona de la parada multimodal. El tanque se construirá bajo rasante y se respetará el arbolado existente. Superficie aprox. 30 x 15 x 3 m de altura	450 m²	800	360.000 €						
		EDIFICACIONES (E)	Baterías de Hidrógeno	Se está considerando la instalación de pilas de hidrogenos que permitan almacenar la energía solar que produzca el Recinto y así lograr ser un Recinto Carbón 0	-	-	-	450.000 €					
			E1_PABELLONES Y SALA DE CONGRESOS	Auditorio Exterior	Graderío para 2.000 espectadores con cubierta ligera. Incluye 750 m² de equipamientos bajo rasante	3.500 m²	750	2.625.000 €					
				Pabellón 1	Se mantiene y se integra en el Plan	850 m²	300	255.000 €					
				Pabellón 6	Se duplica la superficie actual de 1.500 m². Incluye 250 m² de servicios complementarios como aseos y oficinas	3.000 m²	1.500	4.500.000 €					
				Pabellón 7 +	Ampliación Pabellón 7 actual + Sala de Congresos + Oficinas	14.500 m²	2.100	30.450.000 €					
				Pabellón 8	Plató 1 del Centro de Producción Audiovisual	1.300 m²	100	130.000 €					
				Pabellón 9	Plató 2 del Centro de Producción Audiovisual	1.900 m²	100	190.000 €					
				Palacio de Congresos	-	2.000 m²	100	200.000 €					
				E2_MUELLES EQUIPADOS	Muelle Acceso Visitantes	2 Plantas Sobre Rasante. Incluye Núcleos y Control sobre la Cubierta Plaza Ferial	3.000 m²	1.250	3.750.000 €				
					Muelle Acceso Personal	Incluye oficinas, aseos, vestuarios y aparcamientos para bicis	1.000 m²	1.000	1.000.000 €				
		Muelle Punto Limpio			Incluido dentro de la Componente U3 Viales de Servicio, Almacenes e Instalaciones	-	-	-					
		Muelle Restauración	Bar, Cafetería, Cocina y Almacenes y Bar Terraza en Plaza Ferial		1.900 m²	1.900	3.610.000 €						
		E3_USOS ASOCIADOS	Bóveda	Se mantiene y se integra en el Plan. Se incluye una unidad de renovación y mantenimiento	300 m²	300	90.000 €						
			Edificio 2 y Hall Maspalomas	Ampliación de 4 plantas de oficinas sobre actual Pabellón 2, 5 en total. Incluye refuerzo de la estructura	4.000 m²	1.400	5.600.000 €						
			Edificio 3 (Pabellón 7)	Edificio de Oficinas de 4.500 m². Se incluye en la componente E1 Pabellones, Pabellón 7	-	-	-						
			Oficinas C.P.A	Se mantiene y se integra en el Plan. Comedor empleados + conexiones con almacén	3.000 m²	100	300.000 €						
			Edificio Incube	Se mantiene y se integra en el Plan	1.300 m²	100	130.000 €						
			Edificio Pasarela	Se mantiene y se integra en el Plan	1.250 m²	100	125.000 €						
		DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES EXTRAORDINARIAS (DE)	DE1_DESMONTAJE	Pabellón 3	Desmontaje, reciclaje y reutilización de elementos. Edificio de 2 Plantas de 800 m² cada planta	5.600 m³	50	280.000 €					
				Cuartos de Instalaciones	Desmontaje, reciclaje y reutilización de elementos. Edificios de 1 planta dentro del ámbito del Pabellón 7	1.000 m³	50	50.000 €					
				Pabellón 7	Desmontaje, reciclaje y reutilización de elementos. Edificio de 2 Plantas de 2.500 m² cada planta	25.000 m³	50	1.250.000 €					
			DE2_EXCAVACIONES	Auditorio Aire Libre	Desmontar hasta el nivel de los Viales de Servicio +178. Desmonte de 8 metros de altura media	20.000 m³	7	140.000 €					
				Plaza Ferial Zona Acceso Visitantes	Desmontar hasta el nivel del Palacio de Congresos +184. Desmonte de 2 metros de altura media	25.000 m³	7	175.000 €					
				Almacén Central	Desmontar hasta el nivel de Viales de Servicio +178 de 6 metros de altura	48.000 m³	10	480.000 €					
				Aparcamiento VIP	Desmontar hasta el nivel la calle +163. Desmonte de 14 metros de altura	35.000 m³	15	525.000 €					
				Almacén Norte y Poniente	Desmonte necesario para nivelar la parcela a la cota +178. 6 metros de altura media	10.000 m³	7	70.000 €					
				Ampliación Pabellón 7	-	18.000 m³	10	180.000 €					
			DE3_RELLENOS	Anillo Verde Naciente Zona Sur	El relleno necesario para nivelar la parcela a la altura de Aparcamiento +173. 8 metros de altura media	80.000 m³	5	400.000 €					
		Anillo Verde Naciente Zona Norte		El relleno necesario para nivelar la parcela a la altura de Aparcamiento +173. 8 metros de altura media	20.000 m³	5	100.000 €						
		Anillo Verde Zona Poniente Norte		El relleno necesario para nivelar esa zona a la altura de Plaza Central. 6 metros de altura	10.000 m³	5	50.000 €						

PRESUPUESTO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN - SG-11. RECINTO FERIAL DE CANARIAS												
COMPONENTES FUNCIONALES	ACTUACIONES				SUPERFICIE (m²)		COSTE					
	TIPOLOGÍA	COMPONENTE	SUBCOMPONENTE	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	TOTAL	€/m²	SUBTOTAL	SUB-PARCIAL	PARCIAL	%	TOTAL*
2. OTROS USOS	URBANIZACIÓN Y PAISAJISMO (U)	ESPACIO LIBRE	Parcela EL	Espacio Libre y deportivo al aire libre	4.084 m²	4.084 m²	400	1.633.404 €	1.633.404 €	1.633.404 €	44%	3.689.666 €
		APARCAMIENTOS	Aparcamientos	Aparcamientos bajo rasante en el 30% de la parcela	1.225 m²	1.225 m²	800	980.042 €	980.042 €	980.042 €	27%	
	EDIFICACIONES (E)	CORREOS	Parcela CR	Rehabilitación ambiental fachadas preexistentes (perímetro aproximado)	5.615 m²	10.124 m²	50	280.760 €	1.076.220 €	1.076.220 €	29%	
		RADIOTELEVISIÓN ESPAÑOLA	Parcela RT	Construcción de planta superior (no ejecutada)	600 m²		1.000	600.000 €				
				Rehabilitación ambiental fachadas preexistentes (perímetro aproximado)	3.909 m²		50	195.460 €				
3. RED VIARIA	URBANIZACIÓN Y PAISAJISMO (U)	VIAL ESTRUCTURANTE SG-11	Red viaria interior del SG-11	Mantenimiento y conservación del vial Estructurante del SG-11 preexistente	3.453 m²	8.928 m²	20	69.066 €	69.066 €	69.066 €	100%	69.066 €
		VIALES PÚBLICOS EXTERIORES	Red viaria exterior que forma parte del ámbito de ordenación del SG-11	Computan únicamente a efectos de la suma total de la superficie del ámbito de ordenación	1.258 m²		-	-	-	-		
					4.217 m²		-	-	-	-		
*PEC PRECIO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEM+ GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL)												106.201.503 €

### 5.5. Recinto Ferial multifuncional (Componente Funcional 1)

PRESUPUESTO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN - SG-11. RECINTO FERIAL DE CANARIAS												
COMPONENTES FUNCIONALES	TIPOLOGÍA	COMPONENTE	SUBCOMPONENTE	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (m²)		COSTE					
					SUPERFICIE	TOTAL	€/m²	SUBTOTAL	SUB-PARCIAL	PARCIAL	%	TOTAL*
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	URBANIZACIÓN Y PAISAJISMO (U)	U1_ANILLO VERDE	Jardín Perimetral	Coincide con el retranqueo de 12 m. Equipado con mobiliario urbano y jardines. Recorre todo el perímetro del componente funcional Recinto Ferial multifuncional. Incluye la mejora de paradas de guaguas, zonas ajardinadas, etc.	7,000 m²	41,441 m²	200	1,400,000 €	4,750,000 €			
			Parque Equipado	Incluye contenciones ecológicas y sendas accesibles que conectan el nivel de la calle con los aparcamientos situados en un nivel superior	15,000 m²		150	2,250,000 €				
			Paseo Vecinal y Taludes ajardinados	Corredor verde ciclable que conecta los barrios. Incluye un paseo peatonal, un carril bici y un contención ajardinada hasta la cota +178 donde se desarrolla el vial de servicio, el muelle de acceso visitantes y el punto limpio	5,000 m²		200	1,000,000 €				
			Plataformas multifuncionales (aparcamiento de visitantes en parcela AP)	Plataformas multiuso que pueden albergar usos alternativos al de aparcamiento. Se incluyen las Zonas Norte y Sur. Se incluye un presupuesto de mobiliario	11,741 m²		-	100,000 €				
			Isla 1: Parada multimodal de Transporte Público	Parada de transporte multimodal (guaguas, taxis, motos y bicicletas) equipada con una cafetería y terraza. Incluye una zona ajardinada. Se ha previsto colocar bajo rasante un tanque de tormenta (U3)	1,000 m²		500	500,000 €				
			Isla 2: Planta de recuperación de agua y residuos (biodepuradora o similar)	Se incluye en el apartado de Instalaciones Especiales. Se han previsto dos unidades (norte y sur)	500 m²		-	-				
			Isla 3: Bulevar Norte	Se mantienen la alameda ajardinada y se transforma en espacio libre de acceso público y zona complementaria a las terrazas de la cafetería	800 m²		150	120,000 €				
			Isla 4: Equipamiento Social	Se aprovecha el desnivel entre la calle y el aparcamiento de personal para habilitar un equipamiento social. El uso y destino de este espacio deberá incluirse en los temas a tratar en los encuentros vecinales	400 m²		1000	400,000 €				
			Zona 1: Central Fuente	Plaza Central existente (zona de la fuente)	12,500 m²		200	2,500,000 €				
			Zona 2: Pabellón 1	Cubierta de zona mantenimiento norte y almacén poniente	2,000 m²		200	400,000 €				
		Zona 3: Acceso Personal	Zona de acceso personal desde el aparcamiento a poniente, entre el Pabellón 6 y el 2	700 m²	200	140,000 €						
		Zona 4: Acceso Visitantes	Plaza de llegada. Incluye el muelle naciente y la zona entre el Pabellón 7 (parcela RF9) y el auditorio al aire libre o pabellón (parcela RF8), que está encima de los talleres y el almacén central	9,400 m²	200	1,880,000 €						
		Zona 5: Auditorio Aire Libre	Plaza propuesta sobre la cubierta del punto limpio con vistas al sur	2,400 m²	200	480,000 €						
		Zona 6: Restauración	Zona situada a norte que coincide con la cubierta de la cafetería del muelle norte	1,900 m²	200	380,000 €						
		Carpa 1: Acceso Visitantes (muelle naciente)	Edificación abierta y cubierta textil que incluye la zona de control de acceso y acreditación en los momentos en que haya feria y actividades abiertas al público. En este punto coinciden también los núcleos de comunicaciones que conectan con los niveles inferiores que alojan el hall de acceso, la oficina comercial y el aparcamiento vip bajo rasante (compartido entre el subsuelo de las parcelas RF7 y AV)	1,000 m²	1,500	1,500,000 €						
		Carpa 2: Acceso Personal (muelle poniente)	Resuelta con arquitectura textil que incluye la llegada del núcleo de comunicaciones (ascensor y escaleras de servicio). Esta es la zona por la que acceden a diario el personal que trabaja en el Recinto. En la parte baja se ubican las zonas de personal: vestuarios, office, aparcamiento de bicicletas, etc.	100 m²	1,500	150,000 €						
		Carpa 3: Cafetería (muelle norte)	Zona de terraza equipada con una cafetería. Incluye conexión con la cafetería y restaurante situado en la planta inferior, a nivel de calle desde el boulevard arbolado existente	100 m²	1,500	150,000 €						
		Carpa 4: Punto limpio (muelle sur)	Incluye la conexión vertical (montacargas + escalera) con la zona de punto limpio. Se habilita una zona de estancia a la sombra, cercana al graderío al aire libre	100 m²	1,500	150,000 €						
		Graderío Equipado	La plaza incluye en algunas zonas de su perímetro una zona de graderío que incorpora zonas complementarias al espacio libre como baños, dependencias para periodistas, cafeterías, enfermería, etc.	200 m²	200 m²	1,500	300,000 €					
		U3_VIALES SERVICIO Y ALMACENES	Vial de Servicio (poniente)	Incluye la mejora del vial existente y la apertura y rehabilitación del tramo sur. Este vial sirve, además, de acceso a un transformador situado en la parcela del IES Feria del Atlántico	2,000 m²	100	200,000 €					
		Vial de Servicio (naciente)	Incluye el tramo del Pabellón 7 que cuenta con un aparcamiento en batería para camiones. Incorpora un segundo tramo a sur bajo la rasante de la parcela RF7 (Plaza Ferial), que conecta con el punto limpio y la zona de instalaciones situadas en la parte sur del Recinto	2,000 m²	150	300,000 €						
		Viales y Plataformas del Centro de Producción Audiovisual	Se mantienen y se integran en el Plan	4,600 m²	25	115,000 €						
		Almacén Norte y Mantenimiento	Incluye rehabilitación de la planta baja del Pabellón 1 y almacén de restauración	3,000 m²	750	2,250,000 €						
		Almacén Central y Talleres	Incluye zonas de circulación de vehículos y personal de mantenimiento	4,000 m²	750	3,000,000 €						
		Almacén Poniente	Incluye rehabilitación de la planta baja del Pabellón 2, donde actualmente se ubican las oficinas de INFECAR	2,700 m²	750	2,025,000 €						
		Aparcamiento Visitantes: Sobre Rasante	Aparcamiento organizado en plataformas multiuso y drenantes situadas sobre rasante al aire libre, en parcelas AP Norte y AP Sur. Capacidad: 370 plazas	11,741 m²	150	1,761,099 €						
		Aparcamiento Visitantes: Bajo Rasante	Aparcamiento bajo rasante (2 plantas) en parcela AP Sur. Capacidad: 400 plazas	13,483 m²	800	10,786,672 €						
		Aparcamiento VIP: Bajo Rasante	Tiene 2 plantas bajo la rasante de la parcela RF7, en la zona del muelle de acceso visitantes. Aparcamiento compartido bajo las rasantes de la parcela RF7 y AV. Capacidad: 100 plazas	4,000 m²	800	3,200,000 €						
		Mantenimiento y Eventos	Los vehículos de mantenimiento aparcan en la zona de almacenes e instalaciones. Para los camiones en la fase de montaje y desmontaje de eventos se ha dispuesto de una zona de aparcamiento en el vial de servicio a naciente y a poniente. El coste de este uso va incluido en la componente U3 en los viales de servicio y almacenes	1,000 m²	200	-						
		INSTALACIONES	Media Tensión	La construcción del nuevo pabellón va a exigir revisar y adaptar la instalación eléctrica del recinto. Esta revisión incluye el dimensionado y localización de las instalaciones de media tensión	-	-	100,000 €					
		Electricidad	-	-	-	-	-					
		Abasto	-	-	-	-	-					
		Riego	-	-	-	-	-					
		Aire	-	-	-	-	-					
		Datos y Seguridad	-	-	-	-	-					
		Incendios	-	-	-	-	-					
		Saneamiento	-	-	-	-	-					
		Galería Técnica (obra civil)	Incluye una solución mixta que combina una galería técnica integrada en las edificaciones que se articula con la zona de almacenes	300 m²	300 m²	800	240,000 €					
		Punto Limpio + Instalaciones Sur (obra civil)	No incluye Vial Servicio. No incluye parte proporcional de Plaza Ferial (se añade a presupuesto 480,000 €)	2,500 m²	2,500 m²	1,200	3,000,000 €					
		Instalaciones zona Norte (obra civil)	-	500 m²	500 m²	1,200	600,000 €					
		U4_INSTALACIONES ESPECIALES	Biodepuradora	Se han incluido dos depuradoras que se localizan, respectivamente en las zonas de instalaciones situadas en el extremo sur y norte del Recinto. Cuentan con acceso desde el vial de servicio (poniente). 2 unidades	500 m²	500	300,000 €					
		Instalación Solar	Se ha previsto una superficie total de cerca de 15,000 m² de cubiertas susceptible de colocar paneles solares	15,000 m²	100	1,500,000 €						
		Tanque de tormenta	Se ha previsto un tanque de tormenta en el punto más bajo de la parcela en la zona de la parada multimodal. El tanque se construirá bajo rasante y se respetará el arbolado existente. Superficie aprox. 30 x 15 x 3 m de altura	450 m²	800	360,000 €						
		Baterías de Hidrógeno	Se está considerando la instalación de pilas de hidrogenos que permitan almacenar la energía solar que produzca el Recinto y así lograr ser un Recinto Carbón 0	-	-	450,000 €						
		Auditorio Exterior	Graderío para 2.000 espectadores con cubierta ligera. Incluye 750 m² de equipamientos bajo rasante	3,500 m²	750	2,625,000 €						
		Pabellón 1	Se mantiene y se integra en el Plan	850 m²	300	255,000 €						
		Pabellón 6	Se duplica la superficie actual de 1,500 m². Incluye 250 m² de servicios complementarios como aseos y oficinas	3,000 m²	1,500	4,500,000 €						
		Pabellón 7 +	Ampliación Pabellón 7 actual + Sala de Congresos + Oficinas	14,500 m²	2,100	30,450,000 €						
		Pabellón 8	Plató 1 del Centro de Producción Audiovisual	1,300 m²	100	130,000 €						
		Pabellón 9	Plató 2 del Centro de Producción Audiovisual	1,900 m²	100	190,000 €						
		Palacio de Congresos	-	2,000 m²	100	200,000 €						
		Muelle Acceso Visitantes	2 Plantas Sobre Rasante. Incluye Núcleos y Control sobre la Cubierta Plaza Ferial	3,000 m²	1,250	3,750,000 €						
		Muelle Acceso Personal	Incluye oficinas, aseos, vestuarios y aparcamientos para bicis	1,000 m²	1,000	1,000,000 €						
		Muelle Punto Limpio	Incluido dentro de la Componente U3 Viales de Servicio, Almacenes e Instalaciones	-	-	-						
		Muelle Restauración	Bar, Cafetería, Cocina y Almacenes y Bar Terraza en Plaza Ferial	1,900 m²	1,900	3,610,000 €						
		Boveda	Se mantiene y se integra en el Plan. Se incluye una unidad de renovación y mantenimiento	300 m²	300	90,000 €						
		Edificio 2 y Hall Masagalomas	Ampliación de 4 plantas de oficinas sobre actual Pabellón 2. 5 en total. Incluye refuerzo de la estructura	4,000 m²	1,400	5,600,000 €						
		Edificio 3 (Pabellón 7)	Edificio de Oficinas de 4,500 m². Se incluye en la componente E1 Pabellones, Pabellón 7	-	-	-						
		Oficinas C.P.A	Se mantiene y se integra en el Plan. Comedor empleados + conexiones con almacén	3,000 m²	100	300,000 €						
		Edificio Incube	Se mantiene y se integra en el Plan	1,300 m²	100	130,000 €						
		Edificio Pasarela	Se mantiene y se integra en el Plan	1,250 m²	100	125,000 €						
		DE1_DESMONTAJE	Pabellón 3	Desmontaje, reciclaje y reutilización de elementos. Edificio de 2 Plantas de 800 m² cada planta	5,600 m²	50	280,000 €					
		Cuartos de Instalaciones	Desmontaje, reciclaje y reutilización de elementos. Edificio de 1 planta dentro del ámbito del Pabellón 7	1,000 m²	50	50,000 €						
		Pabellón 7	Desmontaje, reciclaje y reutilización de elementos. Edificio de 2 Plantas de 2,500 m² cada planta	25,000 m²	50	1,250,000 €						
		Auditorio Aire Libre	Desmontar hasta el nivel de los Viales de Servicio +178. Desmonte de 8 metros de altura media	20,000 m³	7	140,000 €						
		Plaza Ferial Zona Acceso Visitantes	Desmontar hasta el nivel del Palacio de Congresos +184. Desmonte de 2 metros de altura media	25,000 m³	7	175,000 €						
		Almacén Central	Desmontar hasta el nivel de Viales de Servicio +178 de 6 metros de altura	48,000 m³	10	480,000 €						
		Aparcamiento VIP	Desmontar hasta el nivel la calle +163. Desmonte de 14 metros de altura	35,000 m³	15	525,000 €						
		Almacén Norte y Poniente	Desmonte necesario para nivelar la parcela a la cota +178. 6 metros de altura media	10,000 m³	7	70,000 €						
		Ampliación Pabellón 7	-	18,000 m³	10	180,000 €						
		Anillo Verde Naciente Zona Sur	El relleno necesario para nivelar la parcela a la altura de Aparcamiento +173. 8 metros de altura media	80,000 m³	5	400,000 €						
		Anillo Verde Naciente Zona Norte	El relleno necesario para nivelar la parcela a la altura de Aparcamiento +173. 8 metros de altura media	20,000 m³	5	100,000 €						
		Anillo Verde Zona Poniente Norte	El relleno necesario para nivelar esa zona a la altura de Plaza Central. 6 metros de altura	10,000 m³	5	50,000 €						

**1. RECINTO FERIAL MULTI FUNCIONAL** **102.442.771,00 €**

## 5.6. Otros usos (Componente Funcional 2)

PRESUPUESTO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN - SG-11. RECINTO FERIAL DE CANARIAS												
COMPONENTES FUNCIONALES	TIPOLOGÍA	COMPONENTE	SUBCOMPONENTE	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (m²)		COSTE					
					SUPERFICIE	TOTAL	€/m²	SUBTOTAL	SUB-PARCIAL	PARCIAL	%	TOTAL*
2. OTROS USOS	URBANIZACIÓN Y PAISAJISMO (U)	ESPACIO LIBRE	Parcela EL	Espacio Libre y deportivo al aire libre	4.084 m²	4.084 m²	400	1.633.404 €	1.633.404 €	1.633.404 €	44%	3.689.666 €
		APARCAMIENTOS	Aparcamientos	Aparcamientos bajo rasante en el 30% de la parcela	1.225 m²	1.225 m²	800	980.042 €	980.042 €	980.042 €	27%	
	EDIFICACIONES (E)	CORREOS	Parcela CR	Rehabilitación ambiental fachadas preexistentes (perímetro aproximado)	5.615 m²	10.124 m²	50	280.760 €	1.076.220 €	1.076.220 €	29%	
		RADIODIFUSIÓN	Parcela RT	Construcción de planta superior (no ejecutada)	600 m²		1.000	600.000 €				
		RADIODIFUSIÓN	Parcela RT	Rehabilitación ambiental fachadas preexistentes (perímetro aproximado)	3.909 m²		50	195.460 €				

**2. OTROS USOS**

**3.689.666,00 €**

## 5.7. Urbanización y viarios (Componente Funcional 3)

PRESUPUESTO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN - SG-11. RECINTO FERIAL DE CANARIAS												
COMPONENTES FUNCIONALES	TIPOLOGÍA	COMPONENTE	SUBCOMPONENTE	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (m²)		COSTE					
					SUPERFICIE	TOTAL	€/m²	SUBTOTAL	SUB-PARCIAL	PARCIAL	%	TOTAL*
3. RED VIARIA	URBANIZACIÓN Y PAISAJISMO (U)	VIAL ESTRUCTURANTE SG-11	Red viaria interior del SG-11	Mantenimiento y conservación del vial Estructurante del SG-11 preexistente	3.453 m²	8.928 m²	20	69.066 €	69.066 €	69.066 €	100%	69.066 €
		VIALES PÚBLICOS EXTERIORES	Red viaria exterior que forma parte del ámbito de ordenación del SG-11	Computan únicamente a efectos de la suma total de la superficie del ámbito de ordenación	1.258 m²		-	-	-	-	-	
							4.217 m²	-	-	-	-	

**3. URBANIZACIÓN Y VIARIOS**

**69.066,00 €**

(Nota: estas mediciones y partidas de costes se refieren al mantenimiento y conservación del vial estructurante del SG-11. Correrán a cargo del Cabildo de Gran Canaria, titular del suelo, tal y como en cada caso proceda y corresponda)



# DOCUMENTO 2

## MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

<b>1. Introducción</b> .....	34
1.1. Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias.....	34
<b>2. Memoria de Viabilidad Económica</b> .....	35
2.1. Estudio comparado de parámetros urbanísticos existentes y propuestos .....	35
2.2. Valores de repercusión de cada uso urbanístico y estimación de la inversión.....	36
2.3. Análisis de la inversión que pueda atraer la actuación .....	38
2.4. Horizonte temporal preciso para las inversiones y la financiación .....	39
2.5. Evaluación de la capacidad pública para la financiación y el mantenimiento.....	40
<b>3. Anexos</b> .....	40
3.1. Plan Maestro del Recinto Ferial de Canarias (LPA Studio) .....	40
3.2. Estudio de Impacto Económico (Eider Asesores) .....	46
3.3. Líneas de actuación del Plan Especial.....	49
3.4. Mapa de valores del suelo urbano para 2024 (Catastro) .....	49
3.5. Indicadores de actividad de INFECAR .....	50

## 1. Introducción

La “memoria de viabilidad económica” se describe por vez primera y con carácter general, en el artículo 11 de la *Ley 8/2013, de 26 de junio*, actualmente se encuentra regulada en el artículo 22.5 del *Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* y ya ha sido incorporada a varias legislaciones autonómicas posteriores.

La memoria de viabilidad económica focaliza su atención en la inversión que realizan los operadores particulares durante el proceso de transformación urbana, acotando el análisis a la fase de ejecución y a los recursos privados. En general, esta “memoria” ha adquirido relevancia, al tratarse de un documento preceptivo que deberá acompañar a las operaciones de renovación y regeneración urbana y, sobre todo, por ser considerado como el instrumento que asegura que la operación sea viable.

Al desarrollar el contenido de los estudios económico-financieros y de la “memoria de viabilidad económica”, se pueden apreciar sus diferencias conceptuales con el “informe de sostenibilidad económica”, se puede afirmar que, en principio, no son documentos intercambiables sin que la ausencia de uno pueda ser suplida por la concurrencia de otro.

La viabilidad de las actuaciones urbanas no solo debe responder a la lógica económica de las inversiones, sino que se conforma como un requerimiento legal, a fin de asegurar la existencia de recursos financieros suficientes que permitan abordar la operación o, alternativamente, justificar las modificaciones de los parámetros urbanísticos con el objetivo de conseguir la viabilidad de la actuación.

### 1.1. Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias

Con fecha 1 de septiembre de 2017 entró en vigor la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*. Esta disposición legal precisaba de un desarrollo reglamentario a afrontar por bloques, con esta premisa se elaboran el *Reglamento de Planeamiento de Canarias* y el *Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias*.

En este último Reglamento se detallan las clases de iniciativas para la ordenación, delimitación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, que podrán ser públicas o privadas. A su vez, la Administración o el particular podrán promover para su ordenación y delimitación, la tramitación del instrumento urbanístico adecuado. No obstante, cualquiera que sea el instrumento adoptado, la ordenación y delimitación de las actuaciones en el medio urbano deberá contener la siguiente documentación:

#### **Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias**

##### **(Artículo 121.3.c)**

*c) Memoria de viabilidad económica que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:*

*1) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.*

*2) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.*

*3) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.*

*4) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.*

*5) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.*

## 2. Memoria de Viabilidad Económica

### 2.1. Estudio comparado de parámetros urbanísticos existentes y propuestos

#### Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias

##### (Artículo 121.3.c)

1) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

#### 2.1.1. Edificabilidad, usos y tipologías edificatorias

Conforme a los datos manejados en la Memoria de Ordenación de este Plan Especial, se ha elaborado un cuadro resumen, tal como sigue:

MODELO DE ORDENACIÓN PARÁMETROS							
COMPONENTES FUNCIONALES	ZONAS		CARACTERIZACIÓN DE LOS USOS SEGÚN PGO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
	PARCELAS	SUBPARCELAS	USO PRINCIPAL				
1. RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	RF	RF1	Servicios Públicos - Recinto Ferial	8.940,35	6.790	0,759	
		RF2	Oficinas	1.561,50	1.320	0,845	
		RF3	Oficinas	556,80	1.116	2,004	
		RF4	Servicios Públicos - Recinto Ferial	1.848,75	4.370	2,364	
		RF5	Oficinas	1.670,90	6.303	3,772	
		RF6	Servicios Públicos - Recinto Ferial	3.309,40	4.310	1,302	
		RF7	SOBRE RASANTE	Plaza Ferial	28.521,42	1.141	0,040
			BAJO RASANTE (*1)			4.600	-
		RF8	Servicios Públicos - Recinto Ferial	3.624,15	3.740	1,032	
		RF9	Servicios Públicos - Recinto Ferial	9.490,00	22.000	2,318	
		RF10	Servicios Públicos - Recinto Ferial	830,00	1.700	2,048	
		VIAL NACIENTE	SOBRE RASANTE	Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	1.593,35	-
			BAJO RASANTE (*2)			3.662,81	-
			VIAL PONIENTE			2.252,09	-
		AP	SOBRE RASANTE	Aparcamiento multifuncional	-	17.577,18	710
BAJO RASANTE (*2)	0,040						
AV	ANILLO VERDE	Espacio Libre (Categoría III)	-	26.967,21	1.079		
	SOBRE RASANTE BAJO RASANTE (*2)			0,040			
2. OTROS USOS	CR	-	Servicios Públicos - Servicios de Correos y Telecomunicaciones	12.448,00	8.597		
	RT	-	-	8.139,76	6.304		
	EL	-	Espacio Libre - Aparcamiento (Categoría II)	4.379,72	328		
3. RED VIARIA	VIAL ESTRUCTURANTE SG-11	-	Servicios Públicos - Recinto Ferial	3.453,28	-		
	VIALES PÚBLICOS EXTERIORES (*3)	VIAL NORTE	-	1.257,96	-		
	VIAL SUR-NACIENTE	-	-	4.216,72	-		

Modelo de ordenación propuesto.  
 Fuente: LPA Studio.

### 2.1.2. Redes públicas a modificar

Como ya se ha explicado en la Memoria de Ordenación y en la documentación económica de este instrumento, la infraestructura viaria que da acceso al SG-11 se encuentra ejecutada y en pleno servicio. No obstante, el mantenimiento y conservación del vial estructurante del SG-11 correrá a cargo de la administración pública titular del suelo (Cabildo de Gran Canaria) tal y como en cada caso proceda y corresponda, siempre y cuando se le pueda asignar un recurso presupuestario para la gestión y ejecución material de las mismas, cumpliendo con los requerimientos del correspondiente "plan económico financiero" (artículos 116 y concordantes de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local) de la corporación municipal, dentro de lo dispuesto en la legislación vigente referente a la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera (Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera; Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible).

MODELO DE ORDENACIÓN PARÁMETROS						
ZONAS			CARACTERIZACIÓN DE LOS USOS SEGÚN PGO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	SUPERFICIE EDIFICABLE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
COMPONENTES FUNCIONALES	PARCELAS	SUBPARCELAS	USO PRINCIPAL			
3. RED VIARIA	VIAL ESTRUCTURANTE SG-11	-	Servicios Públicos - Recinto Ferial	3.453,28	-	-
	VIALES PÚBLICOS EXTERIORES (*3)	VIAL NORTE	-	1.257,96	-	-
		VIAL SUR-NACIENTE	-	-	4.216,72	-

### 2.1.3. Equilibrio económico y rentabilidad de la operación

En este punto, se puede observar en el siguiente cuadro resumen elaborado para el "informe de sostenibilidad económica", como las intervenciones públicas propuestas, no suponen ninguna merma en el equilibrio económico de la corporación municipal.

BALANCE FINAL	- €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

SALIDAS	TOTAL	0	1º	2º	3º	4º
Intervenciones propuestas (PA y EEF)	- €	0,00				
conservación, mantenimiento y reparación	- €		0,00	0,00	0,00	0,00
conservación, mantenimiento y reparación (*)	- €		0,00	0,00	0,00	0,00
	- €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ENTRADAS	TOTAL	0	1º	2º	3º	4º
CESIONES / PLUSVALÍAS (*)	- €					
CESIONES A.D. y A.R.	- €					
Ingresos de derecho privado	- €					
Contribuciones especiales	- €					
Tasas (licencias y autorizaciones)	- €	0,00				
I s/ construcciones instalaciones y obras	- €	0,00				
I s/ bienes inmuebles	- €		0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ actividades económicas	- €		0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ vehículos tracción mecánica	- €		0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ incremento valor terrenos n. urbana	- €					
Participaciones en tributos de otras AAPP	- €					
Subvenciones	- €					
Precios públicos	- €					
Operaciones de crédito	- €					
	- €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

## 2.2. Valores de repercusión de cada uso urbanístico y estimación de la inversión

### Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias

#### (Artículo 121.3.c)

2) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

### 2.2.1. Valores de repercusión de los usos urbanísticos propuestos

Como ya se ha puesto de manifiesto anteriormente, se han descrito una serie de componentes funcionales, que figuran detallados en las memorias de la ordenación propuesta, tales como:

#### • Componente 1 – Recinto Ferial multifuncional

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

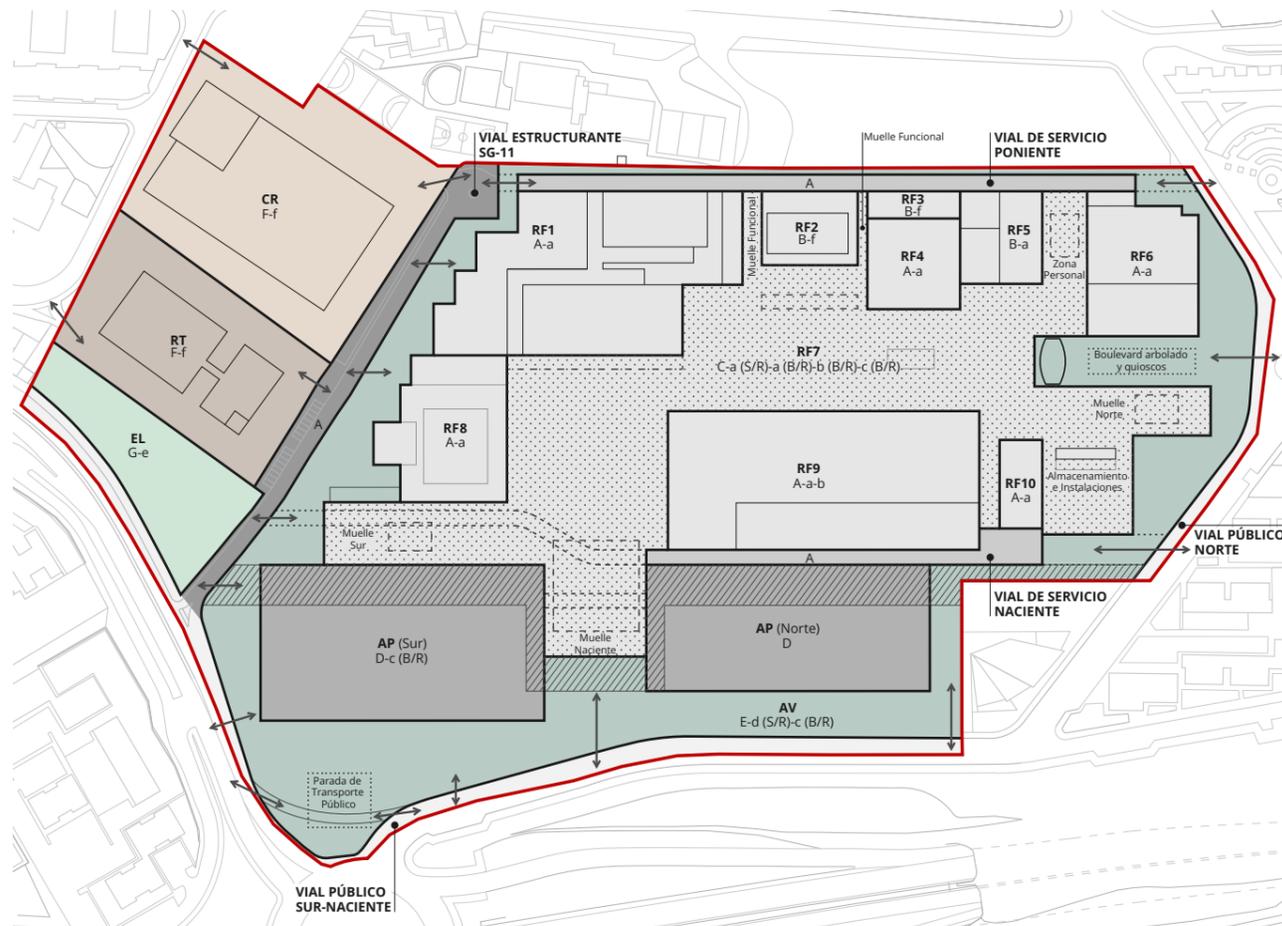
#### • Componente 2 – Otros usos

- **CR:** abarca las instalaciones de Correos y Telégrafos. Esta parcela ya se encuentra edificada y en uso, aunque se han propuesto una serie de obras de renovación y mejora, que son opcionales y a ejecutar por el propietario de los suelos.
- **RT:** incluye las instalaciones de RTVE. Esta parcela ya se encuentra edificada y en uso, aunque se han propuesto una serie de obras de renovación y mejora, que son opcionales y a ejecutar por el propietario de los suelos. Se incluye también la construcción de una planta más que no supere los 600 m<sup>2</sup> de superficie edificada, conforme a lo dispuesto en la Normativa de este Plan Especial.
- **EL:** hace referencia al suelo vacante que colinda con la parcela RT, calificado como Espacio Libre (público) en el Plan Especial de Ordenación vigente.

**Componente 3 - Red viaria (urbanización y viarios)**

- **Vial estructurante SG-11:** vial interior que atraviesa oblicuamente el SG-11, el cual se encuentra ya ejecutado y en funcionamiento. Se le asocian obras de mantenimiento y conservación que deberá asumir la administración titular del suelo (Cabildo de Gran Canaria), tal y como en cada caso proceda y corresponda.
- **Viales públicos exteriores:** sistemas generales municipales colindantes con el Recinto Ferial. Computan únicamente a efectos de la suma total de la superficie del ámbito del presente Plan Especial. Son inocuos a efectos de la ordenación, por lo que se excluyen de la documentación económica correspondiente de este Plan Especial.

En general, la ordenación del nuevo recinto ferial pretende ofrecer la oportunidad de ir más allá de construir un recinto ferial competitivo y eficiente, asumir este esfuerzo financiero y técnico puede suponer una oportunidad para contribuir a la mejora del entorno social, medioambiental, urbanístico y económico de la parte alta de Las Palmas de Gran Canaria. En cuanto a los Valores de Repercusión del Suelo (VRS) de los usos urbanísticos propuestos, en este momento de la gestión del Plan Especial, coinciden con la actual Ponencia de Valores vigente a la fecha de redacción de este documento.



**2.2.2. Estimación del importe de la inversión, ayudas e indemnizaciones**

En base a la propuesta de ordenación, se ha realizado un presupuesto para la ejecución material el desarrollo del Plan Especial de Ordenación, del que se ofrece el siguiente cuadro resumen:

COMPONENTES FUNCIONALES	TOPOLOGÍA	COMPONENTE	SUBCOMPONENTE	ACTUACIONES	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )				COSTE						
						DEMANDA	TOTAL	GRUPO	SUBTOTAL	SUBPARCIAL	PARCIAL	%	TOTAL*			
RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	URBANIZACIÓN Y PASADIZOS (B)	VIAL PÚBLICO NORTE	VIAL PÚBLICO NORTE	VIAL PÚBLICO NORTE	VIAL PÚBLICO NORTE	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	URBANIZACIÓN Y PASADIZOS (B)	VIAL PÚBLICO SUR-NACIENTE	VIAL PÚBLICO SUR-NACIENTE	VIAL PÚBLICO SUR-NACIENTE	VIAL PÚBLICO SUR-NACIENTE	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	URBANIZACIÓN Y PASADIZOS (B)	VIAL PÚBLICO NORTE	VIAL PÚBLICO NORTE	VIAL PÚBLICO NORTE	VIAL PÚBLICO NORTE	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
						1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00

Navegador del plano N-02. Modelo de Ordenación.  
 Fuente: LPA Studio.

Presupuesto para el desarrollo del Plan Especial de Ordenación.  
 Fuente: LPA Studio.

Como ya se expuso en el Estudio Económico y Financiero, resulta el siguiente esquema resumen de costes totales:

Estudio Económico		presupuesto estimado (euros)
L. 1	URBANIZACIÓN Y VIARIOS	-
L. 2	RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL	102.442.771,00
L. 3	OTROS USOS	3.689.666,00
<b>Total presupuestación económica (€):</b>		<b>106.132.437,00</b>

Resumen del Estudio Económico.  
Fuente: elaboración propia.

Toda la inversión estimada para gestión y ejecución material de las obras propuestas, van a ser financiadas por otras administraciones públicas, fundamentalmente el Cabildo de Gran Canaria (INFECAR), salvo las acciones propuestas en el componente funcional 2 (otros usos) en las parcelas de Correos y RTVE.

### 2.2.3. Sujetos responsables del deber de costear las redes públicas

Como consecuencia de la ordenación propuesta, tanto el mantenimiento y conservación del vial estructurante del SG-11, como las obras necesarias para las acometidas en el interior del Recinto Ferial, han de ser asumidas por los promotores de las mismas (Cabildo de Gran Canaria / INFECAR), tal y como en cada caso proceda y corresponda.

## 2.3. Análisis de la inversión que pueda atraer la actuación

### Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias

#### (Artículo 121.3.c)

3) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido, en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación. El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

### 2.3.1. Análisis de la inversión que pueda atraer la actuación

Como ya se expuso en “Plan Maestro” y en la documentación de este “Plan Especial”, se plantean una serie de intervenciones en obra nueva, así como en las edificaciones ya existentes. De tal forma, que si se ejecutase el máximo de la edificabilidad prevista, se estima una inversión total del entorno de los cien millones de euros, a desarrollar en los próximos 16 años.

Actualmente, el Cabildo de Gran Canaria ya ha consignado una partida económica destinada al diseño y construcción del nuevo pabellón 7, por otra parte, para la primera fase de la urbanización ya se ha previsto desarrollar un primer ámbito de cerca de 37.000 m<sup>2</sup>, que se corresponde con el área de influencia del futuro pabellón. El coste de esta obra puede rondar los 30 millones de euros, por lo que se ha previsto empezar a ejecutar las obras en un ámbito más reducido de 19.000 m<sup>2</sup>, aproximadamente, y con un coste de obra de 10 millones de euros, también aproximadamente.

Con estas premisas, ya se está estudiando parte de la inversión puede ejecutarse con financiación de la Unión Europea, ya que este proyecto cumple con los parámetros de sostenibilidad exigidos por los “Fondos Next Generación” de la Unión Europea, así como los de otros programas nacionales como los de la “Fundación Biodiversidad”.

### 2.3.2. Participación de empresas de rehabilitación o de prestación de servicios

Según las propuestas de actuación descritas en este documento, el volumen de inversión se situará aproximadamente en unos 100 millones de euros, lo cual supone el mayor esfuerzo inversor realizado en la zona desde hace décadas, lo que provocará también una dinámica positiva en la generación de empleo en el sector de la construcción y servicios auxiliares.

En este sentido, si bien es cierto que en la zona del área de influencia no se localizan empresas de estos sectores, se deben generar interesantes posibilidades de empleo para los ciudadanos de la ciudad y, en particular, para los residentes en la zona de influencia. Debe tenerse en cuenta también que, la nueva propuesta de ordenación contempla la edificación de áreas de restauración, concretamente mediante un equipamiento de restauración con salón de eventos que puede cubrir, tanto las necesidades derivadas de la actividad del Recinto Ferial, como la de los residentes y visitantes de toda índole, que podrán contar con un establecimiento de un nivel superior a la de los existentes en toda la zona de influencia, pero que no supondrá competencia ni perjuicio para los negocios actuales del mismo sector.

Las inversiones previstas y el enfoque de uso mixto de algunas de las instalaciones, por parte de los residentes y los usuarios del recinto, pueden representar una oportunidad para solventar, parcialmente, el déficit de equipamientos e infraestructuras que tienen los barrios del área de influencia, lo que finalmente puede redundar en una mejora del bienestar y condiciones de vida de los residentes del área de influencia.

### 2.3.3. Financiación de la operación

En este punto, basta con exponer los datos del apartado del Estudio Financiero de este Plan Especial de Ordenación, en los que se puede comprobar que la financiación de la operación debe ser asumida fundamentalmente por el Cabildo de Gran Canaria (INFECAR), salvo la propuesta de otros usos en los suelos de Correos y RTVE, tal y como se puede observar en el siguiente cuadro resumen:

Estudio Financiero	presupuesto estimado (euros)	Ayuntamiento	Cabildo	Otras AAPP
<b>L. 1 URBANIZACIÓN Y VIARIOS</b>	-	-	-	-
<b>L. 2 RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL</b>	102.442.771,00	-	102.442.771,00	-
<b>L. 3 OTROS USOS</b>	3.689.666,00	-	2.613.446,00	1.076.220,00
<b>Total presupuestación financiera (€):</b>	<b>106.132.437,00</b>	<b>-</b>	<b>105.056.217,00</b>	<b>1.076.220,00</b>

Resumen del Estudio Financiero.  
Fuente: elaboración propia.

## 2.4. Horizonte temporal preciso para las inversiones y la financiación

### Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias

#### (Artículo 121.3.c)

4) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

En cuanto a la planificación temporal de las acciones a realizar, en el campo del urbanismo, es muy difícil definir un escenario muy concreto para las diferentes fases de la gestión y ejecución material de las inversiones. Esta actividad requiere de un planteamiento superior al año, lo que en Economía de denomina a medio (1 a 3 años) y largo plazo (3 a 10 años), urbanizar y edificar es una actividad a "largo plazo" sin duda, los trámites administrativos son complejos y requieren de un trabajo multidisciplinar, que complica su elaboración y tramitación.

#### 2.4.1. Cronograma

En concreto, este Plan Especial se plantea un horizonte temporal de 4 cuatrienios (4 x 4 =16 años), una vez concretados los presupuestos y orden de ejecución material, se puede detallar el cronograma de construcciones y obras, el cual se puede plantear para los primeros 4 años tal como sigue:

año 0	año 1	año 2	año 3	año 4
<b>URBANIZACIÓN: Convenios y Proyectos</b>				
<b>OBRAS DE EDIFICACIÓN: Solicitud de licencias de edificación Ejecución material de las obras</b>				
<b>OBRAS DE EDIFICACIÓN: Solicitud de licencias de edificación Ejecución material de las obras</b>				

Cronograma aproximado para el desarrollo del Plan Especial de Ordenación.  
Fuente: elaboración propia.

## 2.5. Evaluación de la capacidad pública para la financiación y el mantenimiento

### Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias

#### (Artículo 121.3.c)

5) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.

En cuanto a lo dispuesto en este apartado del artículo 121, se pueden retomar los análisis y magnitudes que se citan en el resumen y conclusiones del “Informe de Sostenibilidad Económica”, tal y como se ofrecen a continuación:

BALANCE FINAL	- €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
---------------	-----	------	------	------	------	------

SALIDAS	TOTAL	0	1º	2º	3º	4º
Intervenciones propuestas (PA y EEF)	- €	0,00				
conservación, mantenimiento y reparación	- €		0,00	0,00	0,00	0,00
conservación, mantenimiento y reparación (*)	- €		0,00	0,00	0,00	0,00
	- €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

ENTRADAS	TOTAL	0	1º	2º	3º	4º
CESIONES / PLUSVALÍAS (*)	- €					
CESIONES A.D. y A.R.	- €					
Ingresos de derecho privado	- €					
Contribuciones especiales	- €					
Tasas (licencias y autorizaciones)	- €	0,00				
I s/ construcciones instalaciones y obras	- €	0,00				
I s/ bienes inmuebles	- €		0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ actividades económicas	- €		0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ vehículos tracción mecánica	- €		0,00	0,00	0,00	0,00
I s/ incremento valor terrenos n. urbana	- €					
Participaciones en tributos de otras AAPP	- €					
Subvenciones	- €					
Precios públicos	- €					
Operaciones de crédito	- €					
	- €	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Balance final del desarrollo del Plan Especial de Ordenación.  
Fuente: elaboración propia.

Con las estimaciones realizadas, no existe necesidad de generación de recursos tributarios y presupuestarios adicionales, para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas, ya que actualmente ya se encuentran ejecutadas y en pleno servicio. No obstante, se ha previsto que el mantenimiento y conservación del vial estructurante del SG-11 corran a cargo de la administración titular del suelo, es decir, el Cabildo de Gran Canaria, tal y como en cada caso proceda y corresponda.

## 3. Anexos

### 3.1. Plan Maestro del Recinto Ferial de Canarias (LPA Studio)



#### Promotor



#### Equipo redactor

**LPAStudio** | Biourbanism for the Sunny Side of the Planet

#### LPA Studio, S.L.P.

C/ Ingeniero José Bosch y Sintés, nº 6, 1º  
35003, Las Palmas de Gran Canaria, España  
Tlf. 928 323 054

#### Certificaciones de calidad y medioambiente



La totalidad de la información gráfica y escrita es propiedad intelectual de LPA Studio

## 1. INTRODUCCIÓN

La planificación del nuevo recinto incluye trabajos de distinta naturaleza. Se ha empezado por un **plan estratégico** que define el tipo, tamaño y programa funcional del recinto ferial y cómo posicionarlo en el sector de ferias y eventos. A la parte estratégica, le ha seguido una de **diseño y planificación** incluida en el **Plan Maestro**.

La revisión del **Plan Especial**, actualmente en tramitación, incorpora las directrices del Plan Maestro. Por último, se ha desarrollado un **plan de sostenibilidad urbanística**. El Plan Maestro cuenta actualmente con una certificación inicial de la estrategia de sostenibilidad. La estrategia define los requisitos para que la construcción del nuevo recinto ferial cuente con estándares avanzados de sostenibilidad, al tiempo que se alinea con las políticas de adaptación y mitigación al Cambio Climático.

## 2. LAS TRES ETAPAS DE INFECAR

INFECAR se inaugura a mediados de los años 60 con una ordenación y diseño de gran calidad para los estándares de la época. Las imágenes históricas destacan la apuesta por los espacios libres y la jardinería, a la que se suman vistas panorámicas sobre la Ciudad y un anillo verde perimetral del que aún quedan algunos vestigios.

El desarrollo de INFECAR incluye tres etapas.

La **etapa inicial** destaca por su intensa actividad y contribución a la economía de Gran Canaria, donde las ferias y la conexión con África ponen al recinto y a la Ciudad en el mapa internacional. Esta etapa dura hasta finales de los años 80.

Los años 90 y la primera década de este siglo, se corresponden con una **segunda etapa** de cierta marginalidad. En esta década decae la actividad y relevancia del recinto ferial hasta el punto de que se propone trasladarlo a la parte baja de la Ciudad. Es un momento en el que el recinto se convierte en depositario de iniciativas que, aunque bien intencionadas, contribuyen al declive y disfuncionalidad actual. De esta época data la aparición de la parroquia de Nuestra Señora del Atlántico que invade el ámbito del recinto y, más recientemente, la modificación del Plan General (2012) que compromete la recuperación del anillo verde original y la funcionalidad general del recinto con la inclusión de una promoción de 300 viviendas a escasos metros de la zona de servicios y pabellones.

La **tercera etapa** es la que podemos denominar de recuperación. Se apuesta por la idea original de contar con un recinto ferial en Ciudad Alta. Esta decisión viene avalada por su localización y buena comunicación con resto de la ciudad y la isla. El reto de esta tercera etapa es repensar el recinto ferial que necesita Las Palmas y la Gran Canaria. Hoy en día las ciudades necesitan contar con espacios multifuncionales que pueda albergar una gran variedad de actividades que demandan grandes espacios y una gran afluencia de público.

El **Plan Maestro** se ha pensado como **arranque de esta tercera e ilusionante nueva etapa**. Se ha enfocado teniendo en cuenta los cambios y retos que se van a producir en las ciudades y las economías urbanas en los próximos treinta años (2020-2050)— Cambio Climático, incluido.



Plaza del Recinto Ferial con vistas panorámicas sobre la Ciudad. Año 1966. Fuente: canarias7.es.



Acceso Principal del Recinto Ferial. Año 1966. Fuente: fotosantiguasdecanarias.org.

## 4. ESTRATEGIA DE ORDENACIÓN

El Plan Maestro se articula en torno a cuatro estrategias:

### 4.1. Acceso y salida al recinto

La solución actual de acceso por el norte podía tener sentido hace cincuenta años, pero ya no funciona. En el contexto actual se han construido los barrios, el recinto ha crecido, así como los tráficos de acceso y salida que incluyen visitantes, usuarios, la logística y mantenimiento en general. Se propone una solución alternativa por los frentes a naciente y poniente. Se gira el eje de acceso noventa grados.

### 4.2. Pabellones multifuncionales

Hoy en día la gestión sostenible y competitiva de los recintos feriales impone poder responder a los requerimientos propios de cada actividad. Esto obliga a diseñar pabellones multifuncionales y muy eficientes. Eficiencia que incluye el mínimo consumo de energía en los procesos de montaje y desmontaje. Los nuevos pabellones deben poder alojar distintas actividades y ajustar los servicios, espacios e iluminación según la actividad de la que se trate. Se ha optado por un tipo de pabellón que organiza en dos cotas los accesos del público y el de los montadores. Una solución ensayada con éxito en el BEC de Bilbao que impide cruces no deseados y la posibilidad de compatibilizar la celebración de un evento con el montaje de otro. Esta solución aumenta considerablemente la eficiencia del recinto y es una solución que encaja de forma natural con la topografía existente.

### 4.3. Apuesta por el espacio libre

Se propone una solución alternativa en forma de espacio al aire libre que hace las funciones de la galería en los recintos convencionales. Este espacio está diseñado como un parque equipado con abundancia de zonas ajardinadas y arbolado. La plaza ajardinada es una componente muy importante en la funcionalidad e identidad del futuro Recinto Ferial.

### 4.4. Sostenibilidad

La planificación y el diseño del recinto se ha resuelto aplicando estándares internacionales de sostenibilidad. La certificación del Plan Maestro puede ser una oportunidad para revertir algunas de las disfunciones y carencias del actual del recinto y, de paso, reposicionarlo en el mercado de ferias y eventos.

## 5. PROGRAMA FUNCIONAL

El programa de usos del nuevo recinto ferial se organiza en cinco grupos funcionales.

### 5.1. Pabellones

Permiten aumentar la capacidad y funcionalidad del recinto hasta alcanzar algo más de 20.000 m<sup>2</sup> de espacio expositivo, el doble de su capacidad actual.

### 5.2. Usos asociados

Espacios complementarios a la actividad de los pabellones. Incluyen oficinas, salas de reuniones, conferencias y zonas para presentaciones y eventos. Tienen una superficie equivalente a la destinada a los pabellones. El doble de la actual.

### 5.3. Servicios logísticos e instalaciones

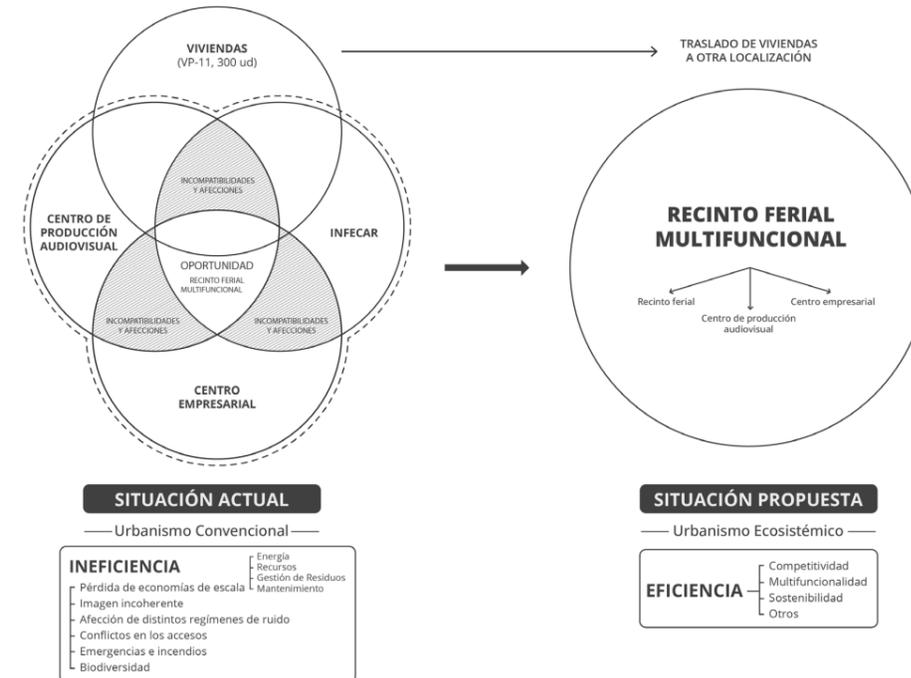
Incluye almacenes, talleres, zonas de instalaciones, la galería técnica y el punto limpio. Esta componente funcional suele permanecer oculta, pero es determinante para que el recinto funcione de forma eficiente, flexible y sostenible. Cada metro cuadrado de pabellón exige una superficie equivalente de suelo destinado a almacenes y demás servicios logísticos e instalaciones.

### 5.4. Espacio libre

Incluye una plaza-parque y un anillo verde. La plaza hace las funciones de las tradicionales galerías peatonales, pero al aire libre. Es una de las componentes fundamentales que distinguen al recinto ferial. Tiene una superficie de cerca de 30.000 m<sup>2</sup>, equivalente a un ratio de 1,5 m<sup>2</sup> (plaza) por 1 m<sup>2</sup> (pabellón). El anillo verde completa la dotación de espacios libres con una superficie aproximada de 30.000 m<sup>2</sup>. Entre los dos ocupan un 50% del ámbito (120.000 m<sup>2</sup>, aproximadamente).

### 5.5. Accesos y aparcamientos

Los aparcamientos se distribuyen de forma diferenciada para visitantes, personal del recinto y equipos de logística y mantenimiento. El acceso actual por el norte se bifurca y resuelve de forma diferenciada en dos aparcamientos. Uno a naciente para visitante y otro a poniente para personal y usuarios regulares del recinto. La superficie destinada a aparcamientos es equivalente a la superficie de los Pabellones. Se ha previsto una nueva parada multimodal que ayude a reducir el parámetro que relaciona los m<sup>2</sup> de superficie expositiva y el número de aparcamientos. Los aparcamientos se diseñan en plataformas que pueden alojar, en los periodos entre ferias, usos deportivos y lúdicos.



Transformación del estado actual a un Recinto Ferial multifuncional.

## 10. PLAN DE DESARROLLO

El Plan de Desarrollo contempla la redacción de un **Plan Especial** que traslade las propuestas del Plan Maestro y la certificación de sostenibilidad al Plan General. Actualmente, se está trabajando en esta línea con la oficina de planeamiento del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

En estos momentos está en redacción el proyecto del nuevo pabellón 7. **La puesta en funcionamiento del pabellón necesita de una serie de espacios e instalaciones complementarias para su puesta en funcionamiento** que incluyen la plaza, zonas de almacenes e instalaciones y el punto limpio, además de una ampliación del vial de servicio situado a naciente.

Con la idea de que estas áreas complementarias se ejecuten a tiempo para la inauguración del pabellón, se ha previsto empezar por estos espacios la definición de la urbanización. El ámbito incluye una a desarrollar de forma básica y otro, más reducido, a nivel de ejecución que se corresponde con la primera fase de las obras necesarias.

Los dos ámbitos de desarrollo de la urbanización se adjuntan en el **Anexo 2**, así como el avance de un programa funcional algo más específico que el que incluye el Plan Maestro.

La certificación definitiva de la sostenibilidad del recinto va ligada a los proyectos de urbanización, por lo que habrá que implementar de forma concreta los requisitos de sostenibilidad previstos. El proceso de certificación incluye una supervisión y auditoría de seguimiento durante la obra.

Sería deseable desarrollar de forma específica un Plan Maestro de las Instalaciones que fije una estrategia sostenible para la totalidad del recinto en temas de energía, agua y residuos, así como las infraestructuras necesarias y sus trazados, incluida una potencial galería técnica. Este Plan tiene que ir ligado a la estrategia de sostenibilidad propuesta.

En el **Anexo 2** se incluyen los ámbitos de intervención previstos (uno más amplio y las obras de la primera fase) para el arranque del proyecto de urbanización, así como un avance del programa de usos.

## 11. INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN

El Plan Maestro incluye intervenciones en obra nueva, así como en las edificaciones ya existentes. Con el máximo de la edificabilidad prevista ejecutada, se ha previsto una inversión en los próximos 16 años (cuatro mandatos políticos) del entorno de los cien millones de euros.

El Cabildo de Gran Canaria ha consignado una partida económica destinada al diseño y construcción del nuevo pabellón 7.

Para la primera fase de la urbanización se ha previsto desarrollar un primer ámbito de cerca de 37.000 m<sup>2</sup> que se corresponde con el área de influencia del futuro pabellón. El coste de obra puede rondar los 30 millones de euros, por lo que se ha previsto empezar a ejecutar las obras en un ámbito más reducido de 19.000 m<sup>2</sup>, aproximadamente, y con un coste de obra de 10 millones de euros, también aproximadamente.

Se ha previsto que el resto de la inversión puede ejecutarse con **financiación de la Unión Europea**. El proyecto cumple con los parámetros de sostenibilidad exigidos por los fondos Next Generación de financiación de la Unión Europea, así como otros programas nacionales como los de la Fundación Biodiversidad.

El **Anexo 3** incluye el presupuesto general y los parciales para el arranque de las obras de urbanización.

## A3. INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN

### Introducción

El Plan Maestro incluye una primera aproximación a la **inversión total** que supone el desarrollo del Plan Maestro. Contempla inversiones en obra nueva y la rehabilitación de gran parte de las edificaciones, infraestructuras e instalaciones existentes. Es un presupuesto de máximos, que no es necesario ejecutarlo en su totalidad para poner en marcha el recinto. En estos momentos el Cabildo ha provisionado una partida económica para el diseño y construcción del pabellón 7 y el comienzo de la urbanización.

Se adjuntan unas **tablas** relacionadas con el Anexo anterior (Plan de Desarrollo), donde se indican las superficies y coste aproximado de las obras de la Plaza ferial y muelles funcionales. Este presupuesto se complementa con otro que define una primera fase de obras (Fase 1), sobre un ámbito de intervención menor, que permita poner en funcionamiento el pabellón. Incluye una parte de la Plaza, el Punto Limpio, los almacenes, zonas de instalaciones y una parte de contenciones y paisajismo que debe resolver diferencias de cota y el encuentro con el anillo verde.

Al presupuesto de las obras previstas hay que añadirle los **honorarios profesionales**. A nivel orientativo, el Proyecto Básico para la redacción del ámbito de Plaza y sus dependencias puede llevar una carga de trabajo (director, equipo y colaboradores) de entre 7.500 y 8.000 horas, a lo que habría que añadir el Proyecto Ejecutivo de la Fase 1 de obras, que puede rondar las 2.000 horas de trabajo. La dirección de obra que incluye todos los equipos y direcciones (proyecto, obra, instalaciones, paisaje, Control de Calidad, etc.) puede rondar las 7.000 horas de trabajo (300 horas/mes, aproximadamente). En resumen, unas 17.000 horas de trabajo en total para el desarrollo del Proyecto Básico de la totalidad de la Plaza, más el Proyecto Ejecutivo y la Dirección de Obra de la Fase 1.

Presupuesto General

PRESUPUESTO ECONOMICO DE PARA EL DESARROLLO DOCUMENTO DE TRABAJO											
Tipología	Componente	Subcomponente	Descripción	Sup.	S. Tot.	€/m²	Subtotal	Sub-Parcial	Parcial	%	TOTAL*
URBANIZACIÓN & PAISAJISMO (U)	U1_ ANILLO VERDE	Jardín Perimetral	Coincide con el Retranqueo de 12m. Equipado con mobiliario urbano y jardines. Recorre todo el perímetro del ámbito.	7.000 m²		200	1.400.000 €				
		Parque Equipado	Incluye contenciones ecológicas y sendas accesibles que conectan el nivel de la calle con los aparcamientos situados en	15.000 m²		150	2.250.000 €				
		Paseo Vecinal y Taludes ajardinados	Corredor verde que conecta los barrios. Incluye un paseo peatonal, un carril bici y un contención ajardinada hasta la colmatantes y el punto limpio.	5.000 m²		200	1.000.000 €	4.850.000 €			
		Plataformas 1 (aparc. visitantes)	Plataformas multiuso que pueden albergar usos alternativos al de aparcamiento. Se incluyen las Zona Norte y Sur. Se i			-	100.000 €				
		Plataforma 2 (aparc. Personal)	Plataformas multiuso con usos alternativos como cachas de deportes y zonas lúdicas. Se incluye un presupuesto para			-	100.000 €				
		Isla 1: Parada Guaguas	Parada de transporte multimodal (guaguas, taxis, motos y bicicletas) equipada con una cafetería y terraza. Incluye una zómbeta (U3)	1.000 m²		500	500.000 €				
		Isla 2: Biodepuradora	Se incluye en el apartado de Instalaciones Especiales. Se han previsto dos unidades (norte y sur)	500 m²		-	-				
		Isla 3: Bulevar Norte	Se mantienen la alameda ajardinada y se transforma en espacio libre de acceso público y zona complementaria a las te	800 m²		150	120.000 €				
		Isla 4: Equipamiento Social	Se aprovecha el desnivel entre la calle y el aparcamiento de personal para habilitar un equipamiento social. El usos y encuentros vecinales.	400 m²		1000	400.000 €	1.210.000 €			
		Isla 5: Iglesia	La parcela de la iglesia se incluye en el anillo verde. Se mejora la parte del aparcamiento y el frente de parcela con zona futuro hotel relacionado con el recinto ferial. La iglesia se trasladaría a una parcela más cerca del barrio.	1.900 m²		100	190.000 €				
	U2_ PLAZA FERAL	Zona 1_ Central Fuente	Plaza Central existente. Es la zona de la fuente.	12.500 m²		200	2.500.000 €				
		Zona 2_ Pabellón 1	Cubierta de zona mantenimiento norte y almacén poniente	2.000 m²		200	400.000 €				
		Zona 3_ Acceso Personal	Zona de acceso personal desde el aparcamiento a poniente, entre el Pabellón 6 y el 2.	700 m²		200	140.000 €	5.700.000 €			
		Zona 4_ Acceso Visitantes	Plaza de llegada. Incluye el muelle visitantes y la zona entre el pabellón 7 y el auditorio al aire libre que está encima de lo	9.400 m²		200	1.880.000 €				
		Zona 5_ Auditorio Aire Libre	Plaza propuesta sobre la cubierta del Punto Limpio con vistas al sur	2.400 m²		200	480.000 €				
		Zona 6_ Restauración	Zona situada a norte que coincide con la cubierta de la cafetería.	1.500 m²		200	300.000 €				
		Carpa 1_Acceso Visitantes	Edificación abierta y cubierta textil que incluye la zona de control de acceso y acreditación los días que haya feria y actividades de comunicaciones que conectan con los niveles inferiores que albergan el hall de acceso, la oficina comercial y el aparcamiento vip bajo rasante.	1.000 m²		1.500	1.500.000 €				
		Carpa 2_Acceso Personal	Resuelta con arquitectura textil que incluye la llegada del núcleo de comunicaciones ( ascensor y escaleras de servicio) n el recinto. En la parte baja se sitúan las zonas de personal: vestuarios, office, aparcamiento de bicicletas, etc.	100 m²		1.500	150.000 €	2.250.000 €			
		Carpa 3_Cafetería	zona de terraza equipada con una pequeña cafetería. Incluye conexión con la cafetería y restaurante situado en la plant.	100 m²		1.500	150.000 €				
		Carpa 4_Punto Limpio	incluye la conexión vertical ( montacargas + escalera) con la zona de punto limpio. Se habilita una zona es estancia a la	100 m²		1.500	150.000 €				
	U3_VIALES SERVICIO Y ALMACENES	Vial de Servicio (poniente)	Incluye la mejora del vial existente y la apertura y rehabilitación del tramo sur. Este vial sirve además de acceso a un trinal para dejar un paso peatonal que conecte con el parque Juan Pablo II.	2.000 m²		100	200.000 €				
		Vial de Servicio (naciente)	incluye el tramo del Pabellón 7 que cuenta con un aparcamiento en batería para camiones. Incluye un segundo tramo a de instalaciones situadas en la zona sur.	2.000 m²		150	300.000 €				
		Viales y Plataformas C.P.A	Se mantienen y se integran en el Plan. Se propone una solución para aislar esta zona de la plaza ferial.	4.600 m²		25	115.000 €	7.890.000 €			
		Almacén Norte y Mantenimiento	Incluye Rehabilitación de la Planta Baja de P 1 y Almacén de restauración	3.000 m²		750	2.250.000 €				
		Almacén Central y Talleres	Incluye zonas de circulación de vehículos y personal de mantenimiento	4.000 m²		750	3.000.000 €				
		Almacén Poniente	Incluye Rehabilitación de la Planta Baja de Pabellón 2. Donde actualmente están las oficinas de Infecar	2.700 m²		750	2.025.000 €				
		Aparcamiento Visitantes	Aparcamiento organizado en plataformas multiuso y drenantes situados sobre rasante al aire libre. Capacidad: 400 pl.	12.900 m²		150	1.935.000 €				
		Aparcamiento Personal	Aparcamiento organizado en plataformas multiuso y drenantes situados sobre rasante al aire libre. Capacidad: 150 pl.	5.900 m²		150	885.000 €				
		Aparcamiento VIP	Tiene tres plantas bajo la rasante del muelle de acceso visitantes y una capacidad para 100 plazas. Cada plaza tiene un cna hacer este aparcamiento y si se pueden reducir las plantas y el número de plazas de aparcamiento.	4.000 m²		800	3.200.000 €	6.220.000 €			
		Mantenimiento y Eventos	Los vehículos de mantenimiento aparcar en la zona de almacenes e instalaciones. Para los camiones en la fase de movimiento en el vial de servicio a naciente y a poniente. El coste de este usos va incluidos en la componente U3 en los viales de servicio y almacenes.	1.000 m²		200	200.000 €				
	U4_ APARCAMIENTOS	Media Tensión	La construcción del nuevo pabellón va a exigir revisar y adaptar la instalación eléctrica del recinto. Esta revisión incluye				100.000 €				
		INSTALACIONES	Electricidad								
			Abasto								
Riego											
Aire											
Datos & Seguridad											
Incendios											
Saneamiento											
Galería Técnica (obra civil)		Incluye una solución mixta que combina una galería técnica integrada en las edificaciones que se articula con la zona de	300 m²	300 m²	800	240.000,0 €					
Punto Limpio + Instalaciones Sur (obra civil)		No incluye Vial Servicio. No incluye parte proporcional de Plaza Ferial. (Se añade a presupuesto 480.000€ )	2.500 m²	2.500 m²	1.200	3.000.000 €					
Instalaciones zona Norte (obra civil)		500 m²	500 m²	1.200	600.000 €						
U4_ INSTALACIONES ESPECIALES	Biodepuradora	Se han incluido dos depuradoras que se localizan, respectivamente en las zonas de instalaciones situadas en el extrvicio (poniente). 2 unidades.	500 m²		500	300.000 €					
	Instalación Solar	Se ha previsto una superficie total de cerca de 15.000 m2 de cubiertas susceptibles de colocar paneles solares con una	15.000 m²		100	1.500.000 €					
	Tanque de Tormentas	Se ha previsto un tanque de tormenta en el punto más bajo de la parcela en la zona de la parada multimodal. El tanque serficio aprox. 30 x 15 x 3mts de altura.	450 m²		800	360.000 €	2.610.000 €				
	Baterías de Hidrógeno	Se está considerando la instalación de pilas de hidrogenos que permitan almacenar la energía solar que produzca el re	-			450.000 €					
EDIFICACIONES (E)	E1_ PABELLONES & SALA DE CONGRESOS	Auditorio Exterior	Graderío para 2.000 espectadores con cubierta ligera. Incluye 750m² de equipamientos bajo rasante	3.500 m²		750	2.625.000 €				
		Pabellón 1	Se mantiene y se integra en el Plan	850 m²		300	255.000 €				
		Pabellón 6	Se duplica la superficie actual de 1.500m², incluye 250m² de servicios complementarios como asos y oficinas	3.000 m²		1.500	4.500.000 €				
		Pabellón 7 +	Ampliación Pabellón 7 actual + Sala de Congresos + Oficinas. Estudiar conservación Edificio Existente.	14.500 m²		2.100	30.450.000 €	38.350.000 €			
		Pabellón 8	Plató 1 del Centro de Producción Audiovisual	1.300 m²		100	130.000 €				
		Pabellón 9	Plató 2 del Centro de Producción Audiovisual	1.900 m²		100	190.000 €				
		Palacio de Congresos	Plató 2 del Centro de Producción Audiovisual	2.000 m²		100	200.000 €				
	E2_ MUELLES EQUIPADOS	Muelle Acceso Visitantes	2 Plantas Sobre Rasante. Incluye Núcleo y Control sobre la Cubierta Plaza Ferial	3.000 m²		1.250	3.750.000 €				
		Muelle Acceso Personal	Incluye oficinas, asoc, vestuarios y aparcamientos para bicis	1.000 m²		1.000	1.000.000 €	7.000.000 €			
		Muelle Punto Limpio	Incluido dentro de la Componente U2 Viales de Servicio, Almacenes e instalaciones	NO		NO	NO				
	E3_USOS ASOCIADOS	Muelle Restauración	Bar, Cafetería, Cocina y Almacenes y Bar Terraza en Plaza Ferial	1.500 m²		1.500	2.250.000 €				
		Bóveda	Se mantiene y se integra en el Plan. Se incluye una unidad de renovación y mantenimiento.	300 m²		300	90.000 €				
		Edificio 2 y Hall Maspalomas	Ampliación de 4 plantas de Oficinas sobre actual Pabellón 2. 5 en total. Incluye refuerzo de la estructura.	4.000 m²		1.400	5.600.000 €				
E3_USOS ASOCIADOS	Edificio 3 ( Pabellón 7)	Edificio de Oficinas de 4.500 m². Se incluye en la componente E1 Pabellones, Pabellón 7	NO		NO	NO					
	Oficinas C.P.A	Se mantiene y se integra en el Plan. Comedor empleados + conexiones con almacén	3.000 m²		100	300.000 €	6.245.000 €				
	Edificio Incube	Se mantiene y se integra en el Plan	1.300 m²		100	130.000 €					
DEMOLICIONES Y EXCAVACIONES EXTRAORDINARIAS (DE)	DE1_DESMONTAJE	Pabellón 3	Desmontaje, reciclaje y reutilización de elementos. Edificio de 2 Plantas de 800 m² cada planta	5.600 m²		50	280.000 €				
		Cuartos de Instalaciones	Desmontaje, reciclaje y reutilización de elementos. Edificio de 1 planta dentro del ámbito del P. 7	1.000 m²		50	50.000 €	1.580.000 €			
		Pabellón 7	Desmontaje, reciclaje y reutilización de elementos. Edificio de 2 Plantas de 2500 m² cada planta	25.000 m²		50	1.250.000 €				
	DE2_EXCAVACIONES	Auditorio Aire Libre	Desmontar hasta el nivel de los Viales de Servicio +178. Desmonte de 8 metros de altura media	20.000 m³		7	140.000 €				
		Plaza Ferial Zona Acceso Vistantes	Desmontar hasta el nivel del Palacio de Congresos +184. Desmonte de 2 metros de altura media	25.000 m³		10	175.000 €				
		Almacén Central	Desmontar hasta el nivel de Viales de Servicio +178 de 6 metros de altura	48.000 m³		7	480.000 €	1.570.000 €			
		Aparcamiento VIP	Desmontar hasta el nivel la calle +163. Desmonte de 14 metros de altura	35.000 m³		15	525.000 €				
		Almacén Norte y Poniente	Desmonte necesario para nivelar la parcela a la cota +178. 6 metros de altura media	10.000 m³		7	70.000 €				
		Ampliación Pabellón 7	Desmonte necesario para nivelar la parcela a la cota +178. 6 metros de altura media	18.000 m³		10	180.000 €				
	DE3_RELLENOS	Anillo Verde Naciente Zona Sur	El relleno necesario para nivelar la parcela a la altura de Aparcamiento +173. 8 metros de altura media	80.000 m³		5	400.000 €				
		Anillo Verde Naciente Zona Norte	El relleno necesario para nivelar la parcela a la altura de Aparcamiento +173. 8 metros de altura media	20.000 m³		5	100.000 €	550.000 €			
		Anillo Verde Zona Poniente Norte	El relleno necesario para nivelar esa zona a la altura de Plaza Central. 6 metros de altura	10.000 m³		5	50.000 €				

\*PEC PRECIO DE EJECUCION POR CONTRATA (PEM+ GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL)

**Presupuesto Urbanización (Fase 1)**

PLAZA FERIAL + MUELLES FUNCIONALES (PROYECTO BÁSICO)								
COMPONENTES FUNCIONALES		COMENTARIOS	PLANTAS	SUPERFICIES APROX. (m <sup>2</sup> )		COSTE €/m <sup>2</sup>	PRESUPUESTO APROXIMADO	
PLAZA FERIAL	PLAZA FERIAL	Diseño de una plaza ajardinada con árboles que sirve de hall de conexión entre los pabellones del recinto	NIVEL PLAZA	28.500	30.000	200	5.700.000 €	7.500.000 €
	GRADERÍOS, CARPAS Y QUIOSCOS FERIALES	Graderíos equipados con zona de aseos y servicios complementarios a la plaza. Incluye los quioscos asociados a cada muelle y resueltos con arquitecturas ligeras (madera, textiles, etc.)	1	1.500		1.200	1.800.000 €	
MUELLES FUNCIONALES	MUELLE ACCESO VISITANTES	Incluye 4 plantas bajo rasante de la plaza que incluyen una zona de salas de reuniones, el hall de acceso y dos plantas de aparcamiento VIP que conectan con la calle	4	8.000	12.910	1.000	8.000.000 €	14.342.000 €
	MUELLE ACCESO PERSONAL	Incluye una planta destinada a dependencias del personal (office, vestuarios, etc.) incluye un núcleo de comunicaciones que conecta con la plaza y complementa el acceso por la escalinata	2	1.000		1.200	1.200.000 €	
	MUELLE RESTAURANTE CAFETERÍA		1	1.500		1.500	2.250.000 €	
	MUELLE PUNTO LIMPIO	Incluye tramo de vial de servicio	1	2.410		1.200	2.892.000 €	
VIALES Y PLATAFORMAS	VIAL DE SERVICIO NACIENTE	No incluye el tramo del punto limpio	1	2.070	3.270	100	207.000 €	687.000 €
	PLATAFORMAS LOGÍSTICAS	Incluye zonas secundarias de circulación y carga	1	1.200		400	480.000 €	
ALMACENES	ALMACÉN NORTE PABELLÓN 1	No incluye Planta Baja de Pabellón 1	1	2.257	6.652	800	1.805.600 €	5.321.600 €
	ALMACÉN PONIENTE PABELLÓN 6	No incluye Planta Baja de Pabellón 2	1	1.895		800	1.516.000 €	
	ALMACÉN CENTRAL PABELLÓN 7	No incluye zonas de circulación perimetral	1	2.500		800	2.000.000 €	
INSTALACIONES	OBRA CIVIL: GALERÍA TÉCNICA	Incluido en unidad de plaza ferial	1	1.000	1.000	800	800.000 €	2.300.000 €
	OBRA CIVIL: CUARTOS Y CANALIZACIONES		-	-		-	-	
	INSTALACIONES URBANAS	Incluye abasto, drenaje, incendios, electricidad, alumbrado, riego, aguas negras/grises, voz/datos	-	-		-	1.500.000 €	
	INSTALACIONES ESPECIALES	Fotovoltaica, biodepuración, MT, torres iluminación, etc.	-	-		-	-	
CONTENCIONES Y PAISAJISMO	PARCIAL ANILLO VERDE		1	3.497	8.649	100	349.700 €	1.380.100 €
	CONTENCIÓN VERDE ENTRE NIVELES +178 Y +173		1	5.152		200	1.030.400 €	
				<b>TOTAL SUP. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>62.481</b>	<b>TOTAL PRESUP.</b>		<b>31.530.700 €</b>

70

71

PLAZA FERIAL+ MUELLES FUNCIONALES (PUNTO LIMPIO): FASE 1 (PROYECTO EJECUTIVO)								
COMPONENTES		COMENTARIOS	PLANTAS	SUPERFICIES APROX. (m <sup>2</sup> )		COSTE €/m <sup>2</sup>	PRESUPUESTO APROXIMADO	
PLAZA FERIAL	PLAZA FERIAL ZONA SUR		NIVEL PLAZA	9.668	19.274	200	1.933.600 €	4.154.800 €
	PLAZA FERIAL ZONA CENTRAL		NIVEL PLAZA	9.306		200	1.861.200 €	
	GRADERIO SUR Y QUIOSCO PUNTO LIMPIO		1	300		1.200	360.000 €	
MUELLES FUNCIONALES	MUELLE PUNTO LIMPIO	Incluye tramo de vial de servicio	1	2.410	2.410	1.200	2.892.000 €	2.893.200 €
VIALES Y PLATAFORMAS	VIAL DE SERVICIO NACIENTE	No incluye el tramo del punto limpio	1	2.070	3.270	100	207.000 €	687.000 €
	PLATAFORMA LOGÍSTICA	Incluye zonas secundarias de circulación y carga	1	1.200		400	480.000 €	
ALMACENES	ALMACÉN CENTRAL PABELLÓN 7	No incluye zonas de circulación perimetral	1	2.500	2.500	800	2.000.000 €	2.000.000 €
INSTALACIONES	OBRA CIVIL: GALERÍA TÉCNICA		1	1.000	1.000	800	800.000 €	800.000 €
	OBRA CIVIL: CUARTOS Y CANALIZACIONES		-	-		-	-	
	INSTALACIONES URBANAS	Incluye abasto, drenaje, incendios, electricidad, alumbrado, riego, aguas negras/grises, voz/datos	-	-		-	-	
	INSTALACIONES ESPECIALES	Fotovoltaica, biodepuración, MT	-	-		-	-	
CONTENCIONES Y PAISAJISMO	ANILLO VERDE PUNTO LIMPIO		1	608	5.760	100	60.800 €	1.091.200 €
	CONTENCIÓN ENTRE NIVELES +178 Y +173		1	5.152		200	1.030.400 €	
				<b>TOTAL SUP. (m<sup>2</sup>)</b>	<b>34.214</b>	<b>TOTAL PRESUP.</b>		<b>11.626.200 €</b>

**3.2. Estudio de Impacto Económico (Eider Asesores)**

**Estudio de Impacto Económico y  
de Necesidades y Prioridades Demográficas**

**INSTITUCIÓN FERIAL DE CANARIAS  
(INFECAR)**

**Estudio de Impacto Económico (SE-01)**

**Estudio de necesidades y prioridades demográficas (SE-02)**

**Proceso de evaluación y obtención de la certificación del sello  
BREEAM ES Urbanismo del Plan Maestro y Plan Especial de  
Ordenación del Recinto Ferial de Canarias**

28 de febrero de 2023

**1. Resumen ejecutivo**

La Dirección de INFECAR ha iniciado el proceso de renovación y transformación del conjunto del Recinto Ferial de Canarias con el objetivo de convertirlo en un equipamiento competitivo y sostenible, para lo que se considera imprescindible ordenar el espacio sobre el que se asienta. Por este motivo, ha encargado los trabajos de redacción del nuevo Plan Especial de Ordenación del Recinto y de un Plan de Ordenación y Diseño Urbano (Plan Maestro), que son los documentos que son objeto de evaluación para la obtención de la certificación del sello BREEAM ES Urbanismo.

El Recinto Ferial ha estado destinado históricamente a la realización de eventos feriales, de actividades congresuales y empresariales, pero nunca ha sido un espacio de interacción con los residentes de los barrios del área de influencia, los barrios Atlántico y Parque Central y la urbanización Cinco Continentes, ni sus instalaciones han sido utilizadas como centros de reunión o de realización de actividades culturales del barrio, de forma que la integración del Recinto con los barrios limítrofes ha sido inexistente desde el punto de vista tanto urbanístico como social.

El inicio del proceso de ordenación y posterior construcción de equipamiento y zonas libres en el Recinto Ferial de Canarias generan una oportunidad para paliar el déficit de equipamientos de los barrios del área de influencia, ya que en el avance del Plan Maestro se plantea la creación de espacios internos y externos para el paseo y los eventos, orientados al uso compartido entre los asistentes a las actividades organizadas por INFECAR y los residentes en los barrios cercanos.

Los citados barrios del área de influencia, son considerados áreas vulnerables, con una alta densidad de población y viviendas, con síntomas evidentes de antigüedad y obsolescencia tanto de dichas viviendas como de la totalidad del espacio público, en el que se denota la insuficiencia de espacios libres y el deterioro de la urbanización, y con unos residentes que podemos considerar de nivel socioeconómico medio-bajo o bajo y con bajas tasas de ocupación laboral, nivel de estudios y cualificación profesional.

Características de la actividad de eventos desarrollados en el Recinto

Como resultado de la actividad actual, el Recinto puede llegar a acoger a una media de 450-500 trabajadores de forma permanente, con origen en la actividad empresarial y administrativa que se desarrolla en el mismo, así como a miles de usuarios que acuden en el momento en que se celebran los numerosos eventos que se desarrollan en el Recinto a lo largo del año, si bien estas cifras se verán sensiblemente incrementadas como consecuencia de la puesta en funcionamiento de las nuevas instalaciones.

Visitantes y tipologías de eventos en INFECAR en 2019

Nº Visit.		Tipologías de eventos	
2019		2019	
Fimar	42.638	Ferias	8
Planeta GC	37.889	Otros eventos	16
Festival Manga	26.000	Total eventos	24
Fisaldo	25.096	% ferias	33%
Gran Canaria Me Gusta	13.008	Eventos propios	8
Resto eventos	33.016	Eventos externos	16
Total participantes	177.647	Participantes Eventos propios	132.217
		Particip. Eventos externos	45.430
		% Eventos propios	33%
		% particip. eventos propios	74%

Fuente: INFECAR.

Tal como se puede observar en el cuadro anterior, aún con las limitaciones que suponen las instalaciones actuales, el Recinto tuvo 177.647 visitantes en el año 2019 distribuidos entre 24 eventos desarrollados a lo largo de ese año. Estos datos son indicativos de las limitaciones que conlleva la insuficiente superficie de exposición y la configuración actual del propio Recinto, lo que dificulta tanto la realización simultánea de dos o más eventos de volumen medio, como la celebración de eventos que congreguen un volumen diario de visitantes superior a 4.000 personas en Ferias y 2.000 en Congresos.

El 81% de la totalidad de los visitantes se concentraron en torno a cuatro eventos de gran volumen al tratarse de Ferias ya muy consolidadas, que tuvieron entre 13.000 y 42.000 usuarios durante todo el periodo de celebración, mientras que el 19% de los restantes visitantes se distribuyeron entre otros 20 eventos feriales y congresuales.

9. Estudio de impacto económico

El estudio de impacto económico analiza la situación de los residentes del área de influencia en términos del empleo y economía, para poder determinar las necesidades y oportunidades que pueden surgir para los mismos y que puedan redundar en una mejora de su bienestar económico, todo ello como consecuencia de la futura ordenación del área y de las inversiones que ella conlleve.

El diagnóstico socioeconómico: el empleo y la economía

La población del área de influencia puede calificarse como de nivel socio-económico medio-bajo y bajo, lógicamente asociado a los bajos índices de población ocupada, que no alcanza el 58% de la población activa, y al bajo volumen de ingresos percibidos por persona y por hogar, que se sitúan en más de un 20% y 15%, respectivamente, por debajo del nivel medio del municipio de Las Palmas de Gran Canaria. De hecho, en la zona existen numerosas familias que en estos años de crisis económica y sanitaria han requerido de ayuda para cubrir las necesidades más básicas.

Estamos por tanto ante zonas desfavorecidas desde el punto de vista económico, uno de los motivos por los que la mayor parte del área de influencia es calificada como barrio vulnerable.

Los negocios localizados en esta misma área de influencia tienen una clara orientación a los residentes, a los que prestan mayoritariamente unos servicios básicos de comercio y cuidados personales, presentando los locales, en general, un deterioro y obsolescencia de sus instalaciones y, en algunos casos, un aparente bajo nivel de calidad de su oferta.

La Inversión pública, el empleo y la formación asociada

El volumen de inversión a realizar en el periodo 2024 a 2036 en el Recinto Ferial de Canarias según las propuestas de actuación recogidas en el avance del Plan Maestro, se situará aproximadamente entre 93 y 100 millones de euros y supondrá el mayor esfuerzo inversor realizado en la zona desde hace décadas, lo que redundará también en la generación de empleo en el sector de la construcción y el de servicios auxiliares.



En este sentido, si bien es cierto que en la zona del área de influencia no se localizan empresas de estos sectores, se abren interesantes posibilidades de empleo para los ciudadanos de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria y en particular para los residentes en la zona de influencia. El estado de avance de los trabajos de ordenación y la lógica ausencia de proyectos de ejecución no permiten hacer una cuantificación precisa del empleo a generar, si bien se puede estimar que en el periodo señalado (12 años) se podría crear un empleo directo durante la fase de construcción de las instalaciones en torno a 35 personas, entre equipos de base y técnicos.

En relación con lo anterior, debería fomentarse la impartición, en uno de los dos IES del área de influencia, de Ciclos Formativos relacionados con la albañilería, fontanería, electricidad, hostelería, etc. para dar cobertura a la demanda de profesionales vinculados a estos sectores que podrían demandarse por parte de las empresas constructoras e instaladoras (en la fase de desarrollo o adaptación de las edificaciones e infraestructuras técnicas), las empresas expositoras (en la fase de celebración de eventos) y la propia Institución Ferial.

La puesta en funcionamiento del pabellón 7 y edificio de usos múltiples, en fase de proyecto, así como la ampliación del pabellón 6 y la mejora y habilitación de zonas exteriores, supondrá un aumento considerable de la superficie útil para la realización de actividades feriales y congresuales, lo que hará necesario el aumento de la actual plantilla de INFECAR tanto en el área de organización de eventos como de mantenimiento y administración. Estimamos un incremento progresivo de la plantilla de INFECAR en ocho personas (sobre una plantilla actual de 55 personas) en los ámbitos de mantenimiento, organización de eventos y administración, para poder atender al aumento del número de eventos a celebrar, incluso de forma simultánea, en base a las previsiones que se recogen en el siguiente punto.

Ha de tenerse en cuenta también que la nueva ordenación contempla la edificación de áreas de restauración que generan empleo. En concreto, en el extremo norte de la parcela se ubicará un equipamiento de restauración con salón de eventos que cubrirá tanto las necesidades derivadas de la actividad del Recinto Ferial como la de los residentes, que podrán contar con un establecimiento de un nivel muy superior a la de los existentes en toda la zona de influencia. El nivel de actividad de este equipamiento dependerá en gran medida de la celebración de los eventos, que genera puntas de empleo, pero dado que existe una demanda potencial y permanente de más de 800 personas



(trabajadores del Recinto y de empresas de los barrios cercanos), consideramos que al menos se podrán generar 12 empleos estables de hostelería. Es importante destacar en este sentido que esta nueva oferta no supondrá una competencia ni perjuicio para negocios actuales del mismo sector, dado que se orientan a un cliente que busca una restauración de más calidad que la que ofrecen los numerosos bares, cafeterías y restaurantes del área de influencia.

#### El aumento esperable de las actividades feriales y congresuales

La disponibilidad de un mayor espacio para la realización de eventos y la reorganización del Recinto con una mejora de las condiciones para llevar a cabo la preparación y realización de los mismos creará las condiciones para desarrollar un programa de actividades más amplio.

Hasta el momento, los eventos desarrollados en el Recinto Ferial de Canarias atienden a una demanda local, es decir que el público visitante se corresponde en una gran parte con población o profesionales residentes en la isla o la comunidad autónoma. Sin embargo, la nueva ordenación a aprobar y las actuaciones propuestas en el Master Plan, supondrá la mejora de la competitividad del Recinto de cara a organizar otro tipo de eventos de mayor dimensión y con un mercado de clientes/visitantes más amplio.

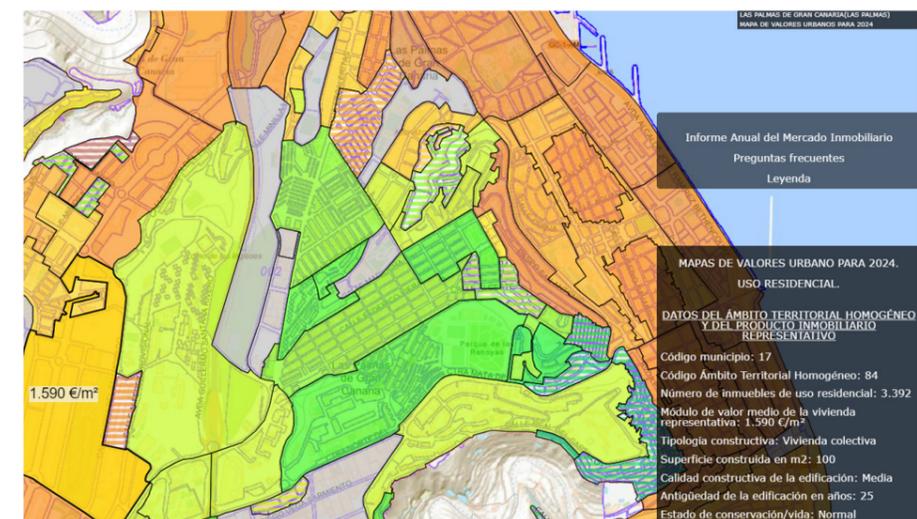
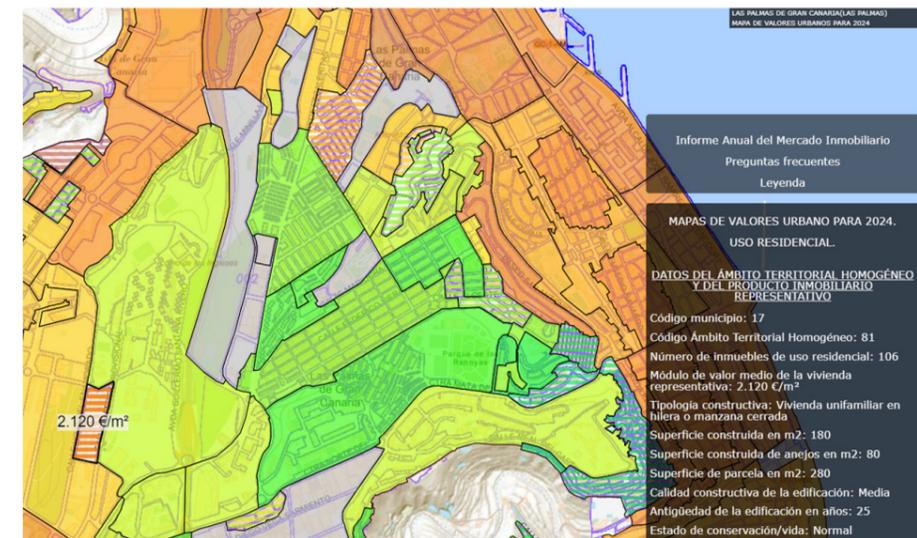
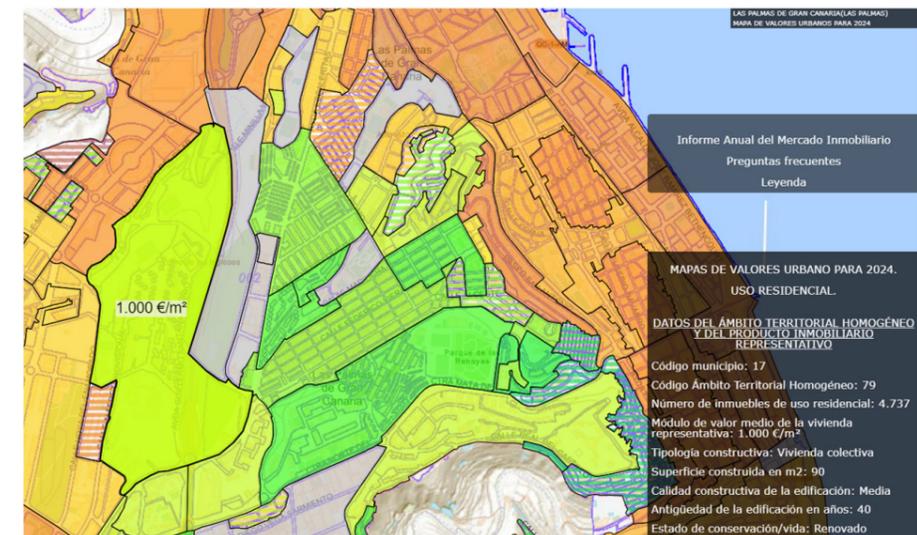
De este modo, podría plantearse la posibilidad de desarrollar eventos feriales y congresuales orientados al mercado nacional o internacional e intensificar otros eventos de carácter más local y regional que hasta el momento no han podido atenderse por falta de espacio o por la imposibilidad de celebrar de dos o más eventos al mismo tiempo.

En líneas generales se ha estimado que, cuando ya estén disponibles la totalidad de las nuevas superficies expositivas y el resto de equipamientos técnicos y zonas de exteriores, podría desarrollarse anualmente seis nuevos grandes eventos que podrían situar el número de visitantes en 220.000 personas, lo que supondría un aumento del 24% del número de usuarios, al margen de otros muchos eventos de menor dimensión que puedan organizarse por terceros en las instalaciones del Recinto que contribuirán de forma decisiva a optimizar los niveles de ocupación de los diversos equipamientos del futuro espacio ferial.

### 3.3. Líneas de actuación del Plan Especial

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN		Total presupuesto: 106.132.437,00 €		
<b>L. 1</b>	<b>URBANIZACIÓN Y VIARIOS</b>	<b>m2s</b>	<b>costes urb.</b>	
a)	Explanación, pavimentación...		-	
b)	Zonas verdes y jardinería		-	
c)	Zonas de uso público		-	
d)	Red: abastecimiento agua...		-	
e)	Red: alcantarillado y depuración		-	
f)	Red: aguas pluviales y otras redes		-	
g)	Red: suministros eléctricos; teleco...		-	
h)	Servicios de transporte		-	
i)	Servicio recogida residuos sólidos		-	
j)	Obras especiales		-	
k)	Indemnizaciones		-	
		<b>3.453,28</b>		
<b>L. 2</b>	<b>RECINTO FERIAL MULTIFUNCIONAL</b>	<b>m2s</b>	<b>m2c</b>	<b>P.E.C.</b>
RF1	Servicios Públicos - Recinto Ferial	8.940,35	6.790,00	
RF2	Oficinas	1.561,50	1.320,00	
RF3	Oficinas	556,80	1.116,00	
RF4	Servicios Públicos - Recinto Ferial	1.848,75	4.370,00	
RF5	Oficinas	1.670,90	6.303,00	
RF6	Servicios Públicos - Recinto Ferial	3.309,40	4.310,00	
RF7 SR	Plaza Ferial (sobre rasante)	28.521,42	1.141,00	
RF7 BR	Plaza Ferial (bajo rasante)	-	4.600,00	
RF8	Servicios Públicos - Recinto Ferial	3.624,15	3.740,00	
RF9	Servicios Públicos - Recinto Ferial	9.490,00	22.000,00	
RF10	Servicios Públicos - Recinto Ferial	830,00	1.700,00	
VN SR	Servicios Públicos - Recinto Ferial (sobre rasante)	1.593,35	-	
VN BR	Servicios Públicos - Recinto Ferial (bajo rasante)	-	-	
VP	Servicios Públicos - Recinto Ferial	2.252,09	-	
AP	Aparcamiento Multifuncional	17.577,18	710,00	
AV	Espacio Libre	26.967,21	1.079,00	
		<b>108.743,10</b>	<b>59.179,00</b>	<b>102.442.771,00 €</b>
<b>L. 3</b>	<b>OTROS USOS</b>	<b>m2s</b>	<b>m2c</b>	<b>P.E.C.</b>
CR	SSPP - servicios de correos y telecomunicaciones	12.448,00	8.597,00	<b>280.760,00</b>
RT	SSPP - servicios de correos y telecomunicaciones	8.139,76	6.304,00	<b>795.460,00</b>
PARK	Aparcamiento (bajo rasante)	-	-	<b>980.042,00</b>
EL	Espacio Libre	4.379,72	328,00	<b>1.633.404,00</b>
		<b>24.967,48</b>	<b>15.229,00</b>	<b>3.689.666,00 €</b>

### 3.4. Mapa de valores del suelo urbano para 2024 (Catastro)



### 3.5. Indicadores de actividad de INFECAR



Fuente: [https://infecar.es/wp-content/uploads/2023/09/MemoriaAnual2022\\_Web.pdf](https://infecar.es/wp-content/uploads/2023/09/MemoriaAnual2022_Web.pdf)

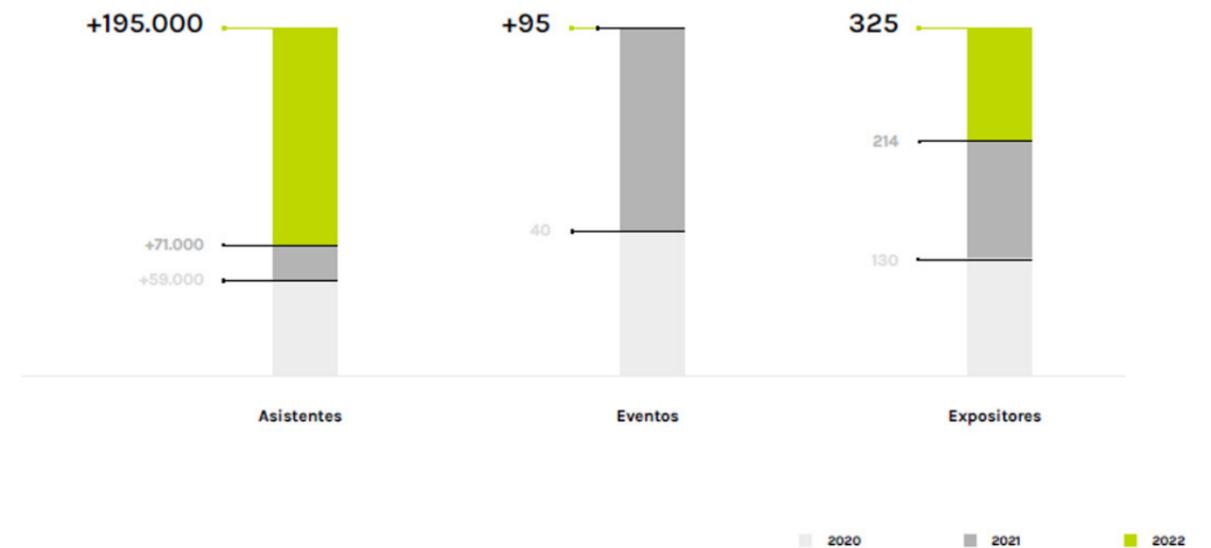
**CONTENIDO**

<b>01</b> INTRODUCCIÓN pág. 03	<b>02</b> ACTIVIDAD pág. 05	<b>03</b> RESUMEN DE ACTIVIDAD EN RRSS pág. 41	<b>04</b> RENOVACIÓN DE ESPACIOS pág. 44	<b>05</b> RESUMEN DE INDICADORES pág. 56
<b>06</b> RESULTADOS ECONÓMICOS pág. 59	<b>07</b> ACUERDOS CON OTRAS ENTIDADES pág. 64	<b>08</b> CIERRE DEL CENTRO DE VACUNACIÓN pág. 66	<b>09</b> EQUIPO pág. 68	

#### Resultados 2022



#### Resultados



**509 | 4.032.289 €**

Número de proveedores e importe

**360 | 1.110.412€**

Número de clientes e importe

**10.692.259 €**

Impacto económico directo estimado de nuestra actividad

**119%**

Porcentaje de ejecución del presupuesto de ingresos

**116%**

Porcentaje de ejecución del presupuesto de gastos

**2.248.961 €**

Importe de licitaciones

**263**

Número de días de ocupación

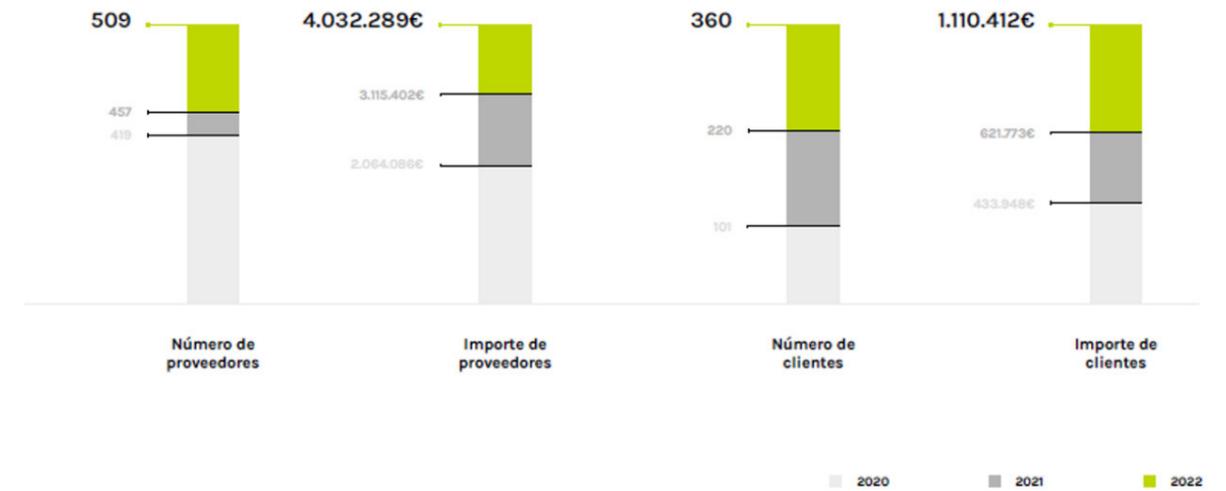
**9,97**

Valoración del comisionado de transparencia

**Comparativa**  
Año 2020 - 2021 - 2022

DATOS ECONÓMICOS	2020	2021	2022
Número de proveedores	419	457	509
Importe de proveedores	2.064.086€	3.115.402€	4.032.289€
Número de clientes	101	220	360
Importe de clientes	433.948€	621.773€	1.110.412€
Impacto económico directo de actividad	4.915.370€	6.217.729€	10.692.25€
Importe de licitaciones	1.249.639,2€	1.743.466,07€	2.248.961€
Valoración del Comisionado de Transparencia	8,41	10	9,97
Número de días de ocupación	180	248	263

**Comparativa**  
Año 2020 - 2021 - 2022



**Comparativa**  
Año 2020 - 2021 - 2022

