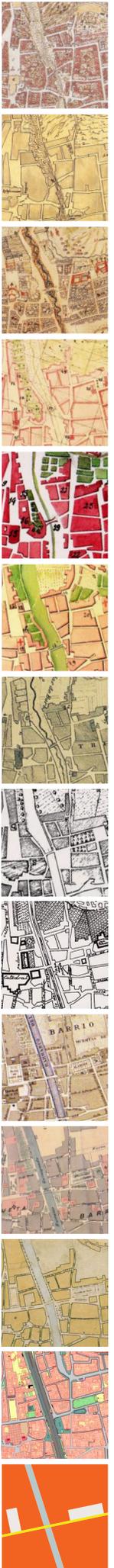


ABRIL 2017

# ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO



## COORDINADORA MUNICIPAL

María Luisa Dunjó Fernández  
ARQUITECTA

## EQUIPO REDACTOR

### REDACCIÓN

Ruth Navarro Delgado  
ARQUITECTA

Ana Dolores del Rosario Suárez  
ARQUITECTA

Carolina Saavedra García  
ARQUITECTA

Elvira Monzón García  
ARQUITECTA

Jacobo González Jorge  
ARQUITECTO

Juan Carlos Padrón Valido  
HISTORIADOR DEL ARTE

Santiago Hernández Torres  
GEÓGRAFO

Inmaculada Morales Guerra  
TÉCNICO JURÍDICO

### EDICIÓN Y TRABAJOS ADMINISTRATIVOS

María del Pino Jansson Mayor  
DELINEANTE

Francisco Santana Vega  
DELINEANTE

Marcos Santana Falcón  
DELINEANTE

María Zoraida López León  
ADMINISTRATIVA

### SOPORTE INFORMÁTICO

Argelia Esther Martín Martín  
INGENIERA INFORMÁTICA

Jorge Cortadellas Izquierdo  
TÉCNICO INFORMÁTICO

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica del Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN VEGUETA-TRIANA  
Documento con los cambios aprobados por acuerdo de la junta de Gobierno de la Ciudad en sesión de 8 de junio de 2017.



---

# ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

---

1 Alcance del Estudio Económico Financiero .....	Pág. 1
2 Descripción de las actuaciones .....	Pág. 2
3 Cuantificación y valoración de las actuaciones .....	Pág. 18
Anexo. Plano 6.1 Gestión .....	Pág. 25

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica del Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN VEGUETA-TRIANA  
Documento con los cambios aprobados por acuerdo de la junta de Gobierno de la Ciudad en sesión de 8 de junio de 2017.



# 1 ALCANCE DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

El Estudio Económico-Financiero es uno de los documentos que deben integrar un Plan Especial. Tiene como objetivo la evaluación económica de los medios con que cuenta la administración ejecutora del Plan para hacerlo efectivo, así como la valoración de las actuaciones propuestas, con determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la materialización de las previsiones del planeamiento.

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

Aunque esta misma jurisprudencia manifiesta de forma genérica la necesidad y exigencia de la concurrencia del Estudio Económico-Financiero como elemento integrante de cualquier instrumento de planeamiento, también es cierto que defiende igualmente que el contenido del mismo debe adecuarse en cada caso a la naturaleza y objetivos del instrumento del que forme parte, considerando incluso que no es exigible en determinados casos, como el de modificaciones de planeamiento que por su objetivo y/o limitado alcance no lo requieran.

En base a lo expuesto, conviene resaltar que este Plan Especial no tiene como objetivos ni la urbanización ni la reordenación del ámbito. Pretende, básicamente, la actualización y ajuste de los criterios de catalogación y la regulación de usos, la ampliación y actualización de la información del Catálogo y su adaptación a la Ley de Patrimonio Histórico de Canaria, así como la corrección de los errores detectados durante la vigencia del PEPRI de Vegueta-Triana aprobado en 2001, la incorporación de las modificaciones aprobadas y el estudio de nuevas solicitudes de modificación. Por tanto, es evidente que estamos ante un documento básicamente normativo, un ámbito de suelo urbano consolidado que no precisa de ejecución y que se caracteriza por unas pocas actuaciones susceptibles de incorporarse y ser evaluadas económicamente. En este sentido, este Estudio Económico es sobrio y se ha limitado a incluir unos mínimos contenidos que responden, sobre todo, a nuevas actuaciones necesarias en el ámbito y justificadas en la Memoria. Estas, además no comprometen a otras Administraciones en tanto son plenamente de carácter municipal.

Por lo que este Estudio Económico-Financiero debe circunscribirse exclusivamente a la cuantificación de las nuevas actuaciones previstas, así como de las medidas ambientales

determinadas, y a la valoración de aquellas que, formando parte de las intervenciones propuestas en el PEPRI anterior, su obtención y/o ejecución no haya sido completada.

En la Memoria Informativa de este Plan Especial, *Análisis del Espacio Urbano*, y en concreto, en el apartado 8 sobre *Actuaciones previstas en el PEPRI 2001 Grado de ejecución*, se hace un recorrido por las actuaciones previstas en el Estudio Económico del PEPRI-2001 y su grado de desarrollo. Resumiendo la información expuesta en este apartado podemos decir que el PEPRI-2001 consideraba las siguientes actuaciones:

#### 1. OPERACIONES DE REHABILITACIÓN:

- a. Hospital de San Martín
- b. Museo Canario
- c. Antiguo seminario

#### 2. OPERACIONES DE REESTRUCTURACIÓN:

##### a. PROYECTOS DE EXPROPIACIÓN (P.E.):

- P.E.1 C/ Ramón y Cajal y Verdi (P.E. vinculado a la A.1)
- P.E.2 Paseo entre Arena y Perdomo (P.E. vinculado a la A.2)
- P.E.3 Aparcamiento y Plaza en Francisco Gourié (P.E. vinculado a la A.3)
- P.E.4 Apertura de la calle Alcalde Obregón
- P.E.5 Apertura de la calle Abreu Galindo

##### b. UNIDADES DE ACTUACIÓN (U.A.):

- U.A.1. Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento

##### c. ACTUACIONES:

- A.1 Edificio de Aparcamiento en el Guiniguada
- A.2 Paseos y Terraza entre Arena y Perdomo
- A.3 Aparcamiento y Plaza en Francisco Gourié
- A.4. Plaza y aparcamiento subterráneo Pérez Galdós

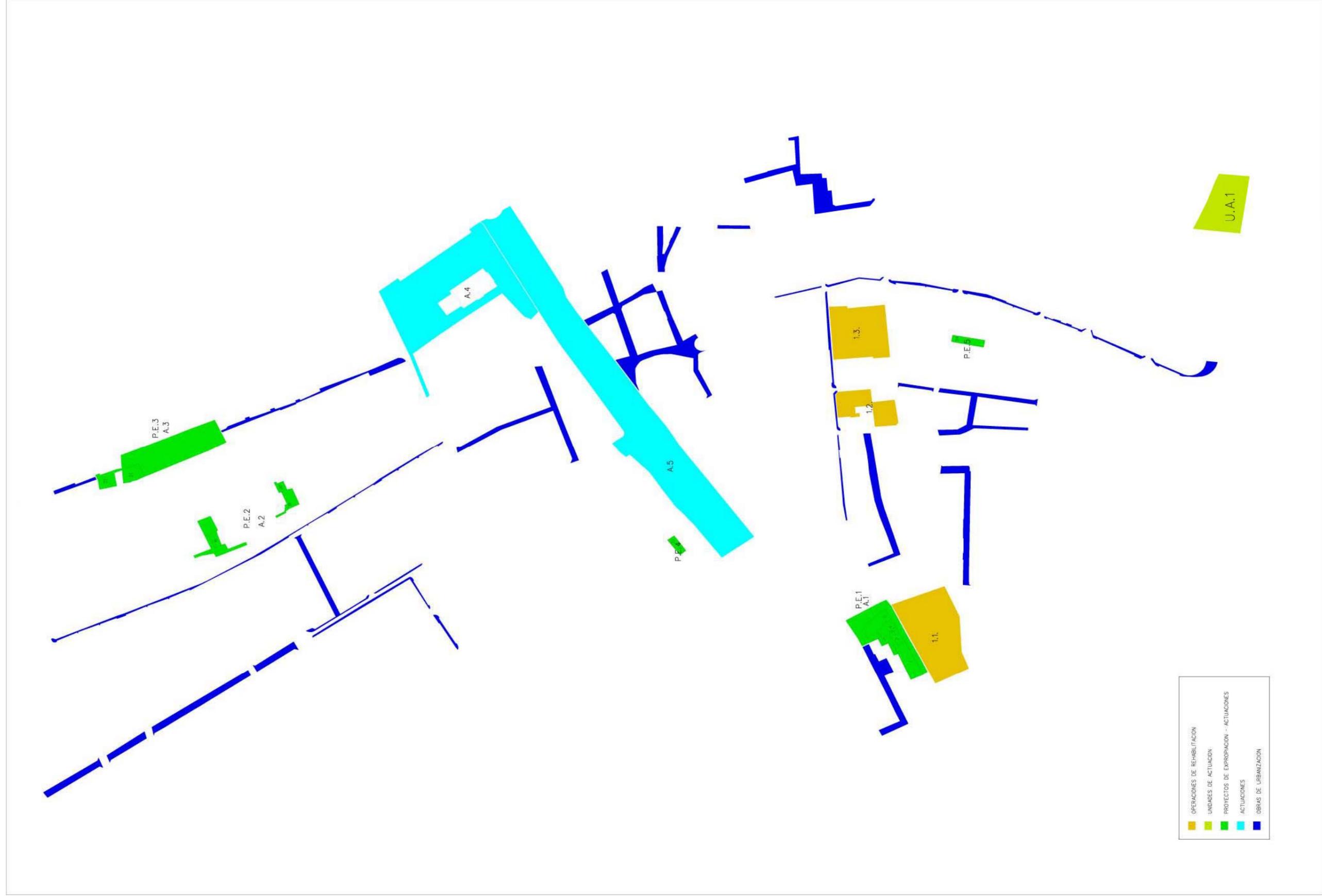
- A.5. Remodelación de la Autovía del Centro - Rambla del Guinguada

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica del Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN VEGUETA-TRIANA  
Documento con los cambios aprobados por acuerdo de la junta de Gobierno de la Ciudad en sesión de 8 de junio de 2017.

Plano de actuaciones programadas del PEPRI-2001:



PLANO N. 6: ACTUACIONES PROGRAMADAS. Escala 1/ 2.000.



AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR DE VEGUETA - TRIANA.

CASARIEGO / GUERRA, arquitectos S.L.

APROBACION DEFINITIVA

JULIO 2001

Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica del Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCION VEGUETA-TRIANA  
 Documento con los cambios aprobados por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad en sesión de 8 de junio de 2017.

## 2 DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES

En el presente documento se actualiza el listado de actuaciones previstas, de modo que además de incluir las nuevas propuestas y mantener las que forman parte del EEF del documento de 2001 y que no han sido desarrolladas, se excluyen del listado de referencia las actuaciones que han sido completadas, las que han perdido validez por motivo de un cambio de criterio del nuevo planeamiento respecto a la ordenación preexistente, aquellas cuya ejecución no corresponde al Ayuntamiento, las que quedaron fuera del ámbito de ordenación por la modificación operada en la delimitación del Plan Especial y aquellas que se excluyeron por entenderse vinculadas a la gestión de otro ámbito de ordenación.

Las actuaciones a considerar en el Estudio Económico Financiero de este Plan Especial son las siguientes (ver plano 6.1 Gestión, anexo al final del documento):

### A. NUEVAS ACTUACIONES.

#### A.1 Espacio Libre en la calle San Bernardo (EL-03).

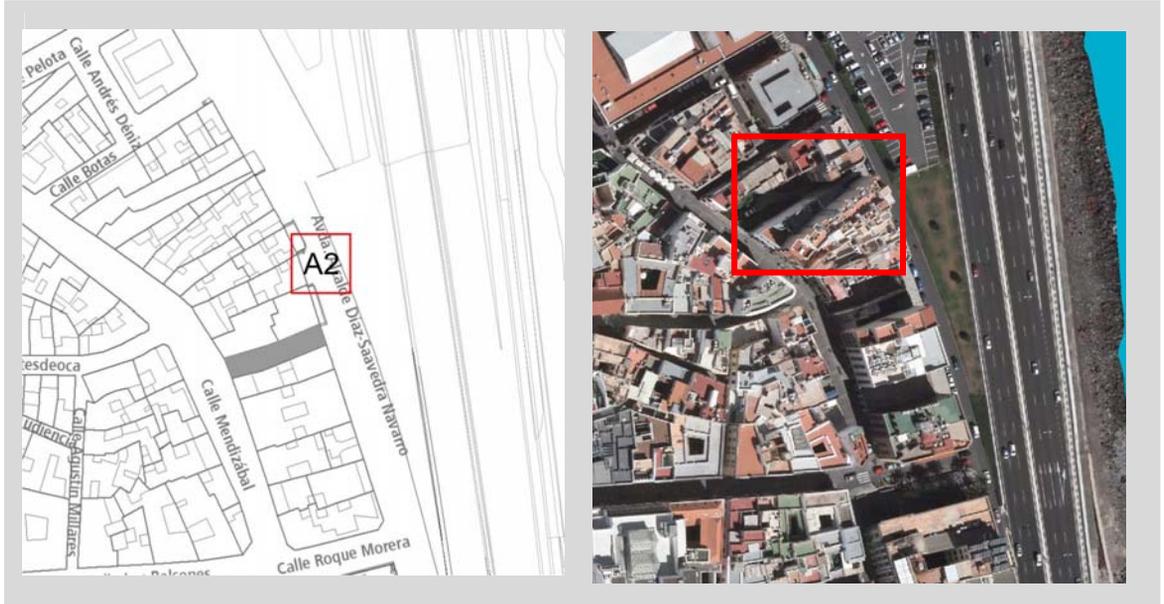


En base a los estudios de movilidad realizados en el área, se concluye la viabilidad de destinar a espacio libre el ámbito ocupado actualmente por la calle San Bernardo, recuperando de ese modo el tratamiento original de ese entorno urbano, el cual se mantuvo hasta principios de siglo XX.

La actuación consiste en potenciar a través de un tratamiento formal ad hoc el uso como tal espacio libre de la citada vía.

Se trata de una superficie de 2.668 m<sup>2</sup> de suelo público que habrá de ser reurbanizada para darle el requerido tratamiento de espacio libre.

## A.2 Centro Cultural Mendizábal (CU-19).



Mendizábal, 27



Alcalde Díaz Saavedra, 12

Desde el Avance del PGO-2000 se propone la organización de los sistemas generales de espacios libres, zonas verdes y de esparcimiento, no como meras manchas independientes entre sí en el plano, tal y como se definían hasta ese momento, sino articulándose para conformar un esqueleto o mejor una estructura, de manera similar a lo que sucede con el sistema viario o los de infraestructuras. Es decir, constituyendo una capa más de la ordenación del Plan General.

En este sentido, se formula un sistema basado en el litoral y los barrancos, proponiendo un desarrollo lineal a lo largo del frente marítimo, donde la modificación de la traza de la Autovía, entre el nudo de San Cristóbal y el Guinguada, posibilita que entre ésta y el barrio de Vegueta surja una franja de espacios libres, así como un paseo marítimo.

En el tramo de la fachada litoral de Vegueta la traza de la Autovía se retira, lo que posibilita disponer de una calle de sección suficiente como ronda de dicho barrio y ajardinamiento del nuevo y generoso espacio entre ambos elementos, que eventualmente podría asumir alguna instalación de equipamiento, pero evitando piezas urbanas autónomas o con imagen propia potente respecto a dicha fachada.

En coherencia con lo expuesto, el PGO-2012 ordena como Sistema General de Dotaciones del Espacio Litoral todo el frente marítimo naciente de la ciudad.

Enfrente de la manzana donde se sitúa la parcela que nos ocupa (manzana V-18) se propone el soterramiento de la Autovía lo que conlleva la calificación de toda esta franja marítima hasta el mar como espacios libres y espacios libres-aparcamientos.

Toda esta operación de renovación del frente marítimo no puede ser ajena al Conjunto Histórico de Vegueta, por ello, desde el Plan Especial de Protección y atendiendo, por un lado, a la excesiva longitud de la manzana V-18 y, por otro, a la vulnerabilidad del inmueble catalogado (VT-584), se propone la obtención de la parcela en la que se ubica como inicio de un recorrido peatonal que conecte directamente el Núcleo Fundacional del Conjunto Histórico con toda esta zona renovada. Por ello, la intervención en la parcela deberá garantizar dicha conexión transversal.

Con el propósito de dotar a este inmueble de un uso se califica de Cultural (CU-19) con la regulación de usos que para las parcelas catalogadas y calificadas como dotaciones establece la Norma de Protección.

La obtención de esta parcela supone también la rehabilitación del inmueble protegido cuyo estado de conservación requiere de una pronta actuación.

En cuanto a las directrices de intervención fijadas en la ficha del Catálogo VT-584 para esta parcela, se mantendrá la edificabilidad actual, conservando las proporciones de ocupación y superficie libre de edificación de la misma con la consiguiente conservación de los muros perimetrales de la parte edificada, debiéndose garantizar, no obstante, la conexión entre el frente marítimo y la calle Mendizábal, como inicio del recorrido hacia el núcleo fundacional, como se comentaba anteriormente.

Se permitirá la remodelación, según la Norma VT correspondiente al tramo de manzana, del volumen situado tras la primera crujía hacia Mendizábal, si la intervención necesaria para la conservación del inmueble lo requiriese.

Esta actuación supone la expropiación de la parcela que cuenta con una superficie de 161,7 m<sup>2</sup>, así como, la ejecución de las obras correspondientes.

### A.3 Espacio Libre en la calle Francisco Gourié (EL-14).



La modificación de aplicación directa introducida por el PGO, a través de su ficha API-01, establecía para esta parcela la ordenación conjunta con las parcelas catalogadas colindantes (Triana 70 y 72), sin embargo, se ha considerado revertir esta situación y calificar la parcela como espacio libre (EL), acorde con el uso actual de la misma.

El objetivo es recalificar el vacío urbano existente, calificando la parcela como espacio libre y respetando la fachada trasera de los inmuebles protegidos.

El presente Estudio Económico Financiero recoge el gasto correspondiente a la ejecución de obras para el tratamiento conjunto con el resto de los espacios libres de este vacío urbano.

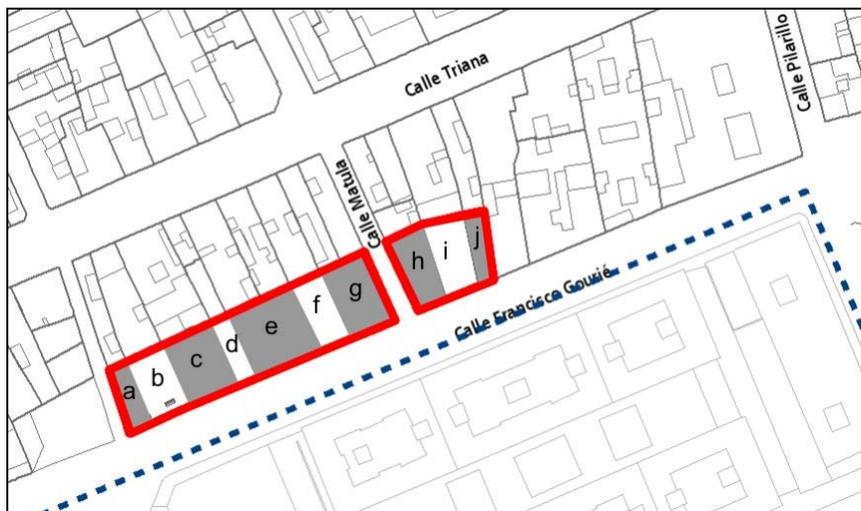
La superficie de este espacio libre asciende a 324,18 m<sup>2</sup>.

#### A.4 Espacio Libre – comercial en la calle Francisco Gourié (EL/CO-01 y 02).



Esta actuación se recogía en el PEPRI como EL/AP e incluía los tramos de vía de Munguía y Matula, sin embargo, en la nueva actuación propuesta estos tramos se han eliminado ya que forman parte del viario público.

Las parcelas localizadas delante de los números 77, 81, 87 y 95 de la calle Francisco Gourié forman parte del patrimonio público de suelo, mientras que el resto de parcelas son de titularidad privada, tal y como se grafía en el siguiente plano.



Parcela	Dirección	Estado de la gestión	Superficie
a	Francisco Gourié, 75	Propiedad Privada	86 m <sup>2</sup>
b	Francisco Gourié, 77	Propiedad Municipal. (Inv. nº63)	144 m <sup>2</sup>
c	Francisco Gourié, 79	Propiedad Privada	198 m <sup>2</sup>
d	Francisco Gourié, 81	Propiedad Municipal. (Inv. nº64)	62 m <sup>2</sup>
e	Francisco Gourié, 83 y 85	Propiedad Privada	282 m <sup>2</sup>
f	Francisco Gourié, 87	Propiedad Municipal. (Inv. nº65)	124 m <sup>2</sup>
g	Francisco Gourié, 89 y 91	Propiedad Privada	200 m <sup>2</sup>
h	Francisco Gourié, 93	Propiedad Privada	146 m <sup>2</sup>
i	Francisco Gourié, 95B	Propiedad Municipal. (Inv. nº66)	168 m <sup>2</sup>
j	Francisco Gourié, 95A	Propiedad Privada	59 m <sup>2</sup>

Con el objeto de regenerar este ámbito y mantenerlo sin edificación, conservando el espacio libre existente y respetando la fachada trasera de los inmuebles protegidos, se constituirá, en las parcelas privadas, un complejo inmobiliario de carácter urbanístico, al ser la figura más apropiada para regular las relaciones entre una propiedad pública y una propiedad privada.

En este caso, en cuanto al suelo, se ha previsto la ordenación del ámbito mediante dos franjas paralelas a las fachadas de los inmuebles, la primera destinada a terraza de uso comercial/recreativo-ocio, de carácter privativo, y la segunda ordenada como espacio libre arbolado, de carácter público.

La urbanización de las parcelas públicas como espacio libre, así como, la plataforma inferior de las parcelas privadas que, derivado de la constitución del complejo inmobiliario urbanístico descrito, serán espacios libres de uso público, tendrá un tratamiento conjunto cuya ejecución se valorará en este Estudio Económico Financiero.

La superficie total de estos espacios libres públicos es de 1.198,31 m<sup>2</sup>.

## B. NUEVAS ACTUACIONES AMBIENTALES.

Existen diversas medidas ambientales descritas en el apartado 10 de *Descripción de las Medidas Ambientales del Documento Ambiental Estratégico* que se corresponden con la determinación de una regulación concreta, el establecimiento de controles normativos o el fomento de la conservación y el mantenimiento de la edificación y los espacios públicos que, por su naturaleza, se entiende que no representan nuevos gastos para la administración municipal.

No obstante, entre las medidas ambientales que se citan hay una que sí habría que considerar por tratarse de una intervención que se traduce en un gasto para el Ayuntamiento:

## B.1 Tratamiento ambiental y paisajístico del Espacio Libre en la calle San Bernardo.



El objetivo es la conservación, rehabilitación y puesta en valor del paisaje urbano-cultural de este entorno. Su formalización se define en una plaza-parque en el que complementa la función peatonal como estrategia para mejorar el disfrute del entorno, con la puesta en valor del arbolado de destacado porte preexistente y de la conexión expositiva entre el centro de barrio de Triana y el barrio tradicional del Risco de San Nicolás-San Bernardo.

Se trata de una medida ambiental que se encuentra asociada a la actuación anterior, designada como A.1, considerándose oportuno que se determine de forma conjunta el coste correspondiente a ambas puesto que se encuentran íntimamente ligadas.

### C. ACTUACIONES YA PREVISTAS EN EL PEPRI DE VEGUETA-TRIANA DE 2001.

Estas actuaciones corresponden a aquellas que no han sido completamente desarrolladas durante la vigencia del mismo y que se mantienen en la ordenación de este Plan Especial, con la correspondiente actualización:

#### C.1 EL/AP entre las calles Ramón y Cajal y Verdi (EL/AP-01).



La intervención pretende la construcción de un edificio de aparcamientos que absorba la diferencia de cotas existente entre las rasantes de los viales que delimitan, de modo que se establezca una plaza a nivel de Ramón y Cajal a la que se abriría la fachada del Hospital San Martín, haciendo las veces de antesala del mismo.

La actuación supone no sólo la ejecución de las obras correspondientes, sino la expropiación de las parcelas afectadas por la misma, algunas de las cuales ya han sido obtenidas o están en proceso de adquisición.

## C.2 Espacio Libre en la calle Lagunetas.



Se pretende establecer un recorrido complementario a los principales de la zona comercial, aprovechando la existencia de un pasaje en el interior de la manzana T-18, ensanchándolo para su mejor aprovechamiento.

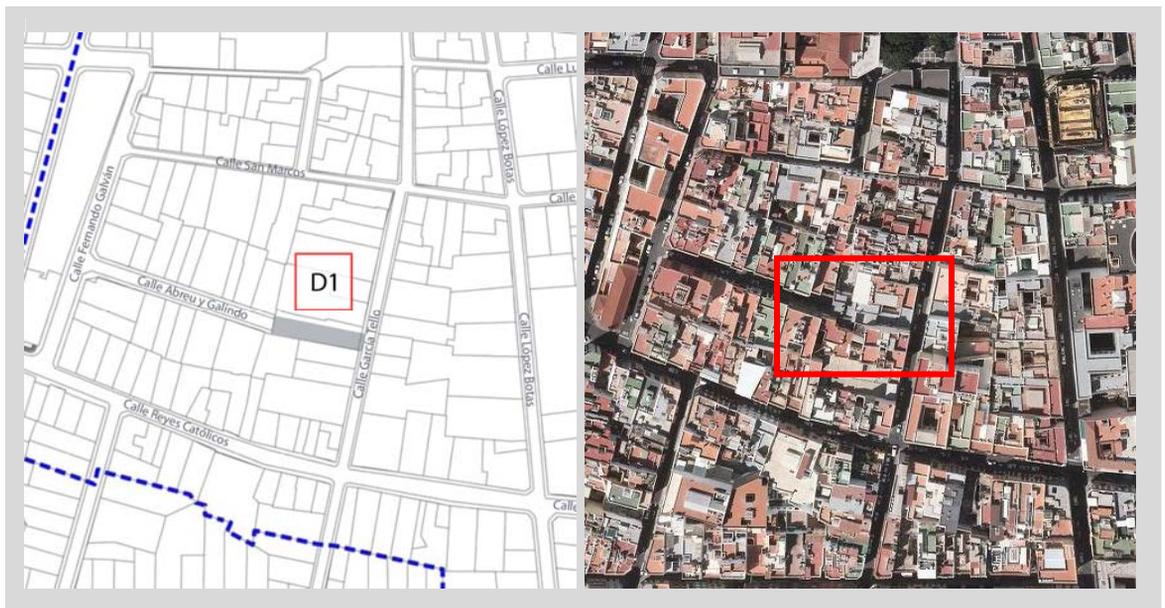
El presente Estudio Económico Financiero recoge el gasto correspondiente a la ejecución de obras para el tratamiento conjunto del espacio, pero no se reflejará la expropiación que se deriva de la misma porque es producto de una determinación del PEPRI vigente y, como consecuencia, de ella hay un expediente administrativo en marcha para su obtención.

A continuación, se concretan las actuaciones previstas en el PEPRI-2001 de las que se prescinde en el nuevo Plan Especial:

#### D. ACTUACIONES PROPUESTAS EN EL PEPRI 2001 Y QUE HAN SIDO ELIMINADAS.

Estas actuaciones se producen por un cambio de criterio justificado y más beneficioso respecto a la ordenación preexistente en el PEPRI 2001.

##### D.1 Prolongación de la calle Abreu y Galindo.



Esta actuación ha sido suprimida por entenderse que dicha conexión viaria no es imprescindible desde el punto de vista de la accesibilidad de la zona y que la supuesta regularización de la trama que representaría no tiene interés urbanístico alguno.

La vía en cuestión no presenta continuidad con otras calles del entramado viario existente y la manzana que se pretende dividir no tiene dimensiones excesivamente grandes, siendo la longitud de ese tramo de la calle García Tello similar al que se observa en otras manzanas de la zona.

El PEPRI-2001 recogía la expropiación para la apertura de esta calle como P.E.5 Apertura de la calle Abreu Galindo.

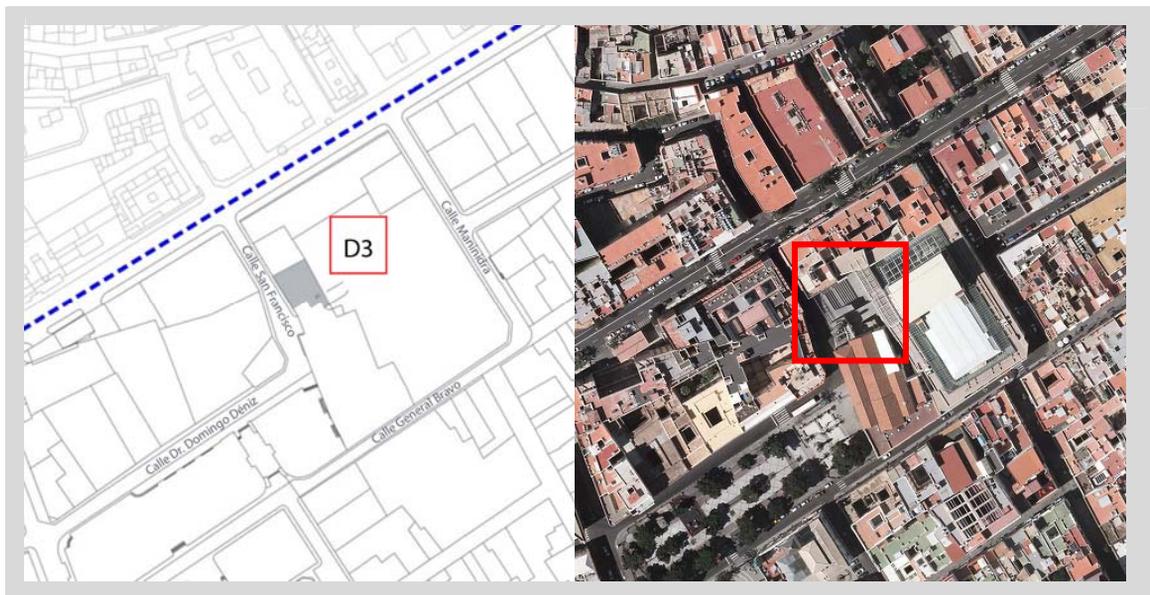
## D.2 Espacio Libre en la calle Arena.



Esta actuación, en sus orígenes formaba parte de una intervención conjunta que abarcaba también el Espacio Libre en Lagunetas y la apertura de un paso entre las calles Constantino y Arena. Sin embargo, esta última acción fue suprimida y las dos actuaciones previstas en el interior de las manzanas T-18 y T-26 quedaron aisladas una de la otra. Por este motivo, y debido también a las reducidas dimensiones del acceso que, de ejecutarse, tendría el espacio libre interior a la manzana T-26 menos de 2 metros de ancho que se estrechan llegando a ser en algún punto del recorrido 1,5 metros- en este documento se ha suprimido el Espacio Libre previsto en la calle Arena.

El PEPRI-2001 recogía la expropiación para esta intervención como P.E.2.Paseo entre Arena y Perdomo.

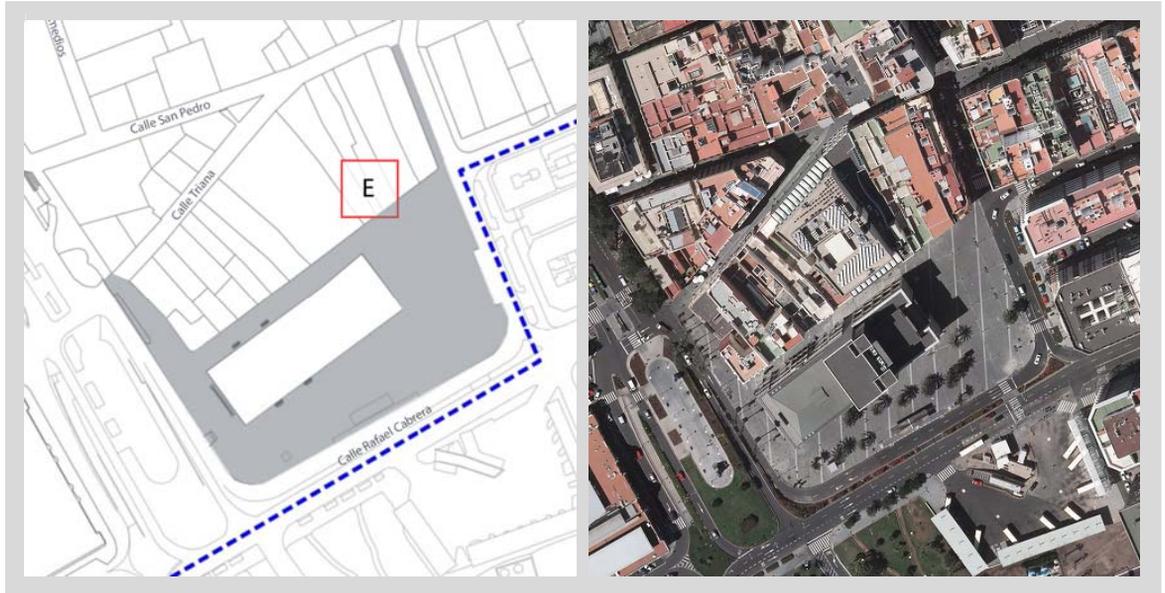
### D.3 Espacio Libre en la calle San Francisco.



Esta actuación nunca formó parte del Estudio Económico Financiero del PEPRI-2001, sin embargo, se considera adecuada su inclusión en este listado, pues la parcela en cuestión estaba señalada como Espacio Libre en el Plano de Equipamientos del citado Plan Especial, y ha sido eliminada en el actual documento, por tratarse de un Espacio Libre privado (perteneciente en parte al Conservatorio de música y en parte a la Iglesia de San Francisco) que ya está ejecutado y que funciona bien en la actualidad, no siendo necesario aumentar en esa zona el Espacio Libre existente, dada la cercanía de la Alameda de Colón, la Plaza de San Francisco y la Plaza Cairasco.

## E. ACTUACIONES EJECUTADAS.

### E.1 Plaza del Teatro Pérez Galdós.



Esta actuación ha sido completada. Si bien no se ejecutó el aparcamiento previsto, la plaza de Stagno, como se denomina, está terminada en la actualidad. La reordenación de esta zona se llevó a cabo en paralelo con las obras de rehabilitación y ampliación del Teatro, realizadas entre 2004 y 2007.

## F. ACTUACIONES CUYA EJECUCIÓN NO CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO.

Se trata de actuaciones cuya ejecución compete a otra Administración y que, por lo tanto, no precisan de una inversión por parte de la administración pública municipal. En concreto, son tres las actuaciones que estaban señaladas en el PEPRI-2001 y que han pasado a eliminarse del documento de gestión del nuevo Plan Especial:

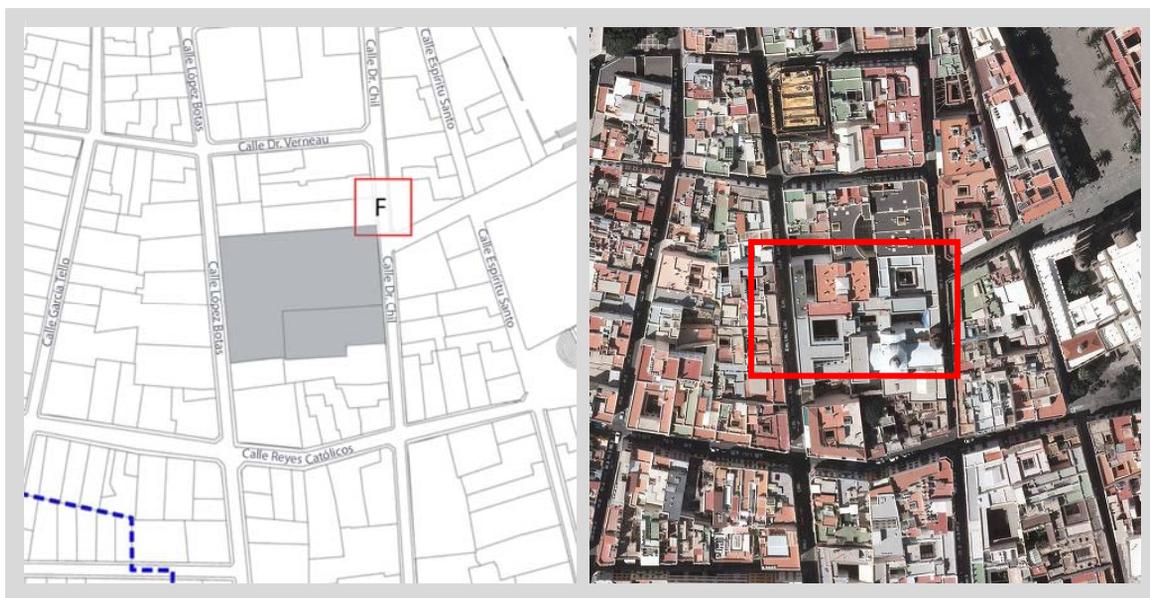
### F.1 Hospital de San Martín.



F.2 Museo Canario.



F.3 Antiguo seminario.



## G. ACTUACIONES QUE HAN QUEDADO FUERA DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN Y/O SE REGULAN POR OTRO INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN.

El 29 de abril de 2015, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, se aprueba definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en relación a la delimitación del API-01P.E.P.R.I. Vegueta-Triana y del API-04 P.E.R.I. San Juan-San José.

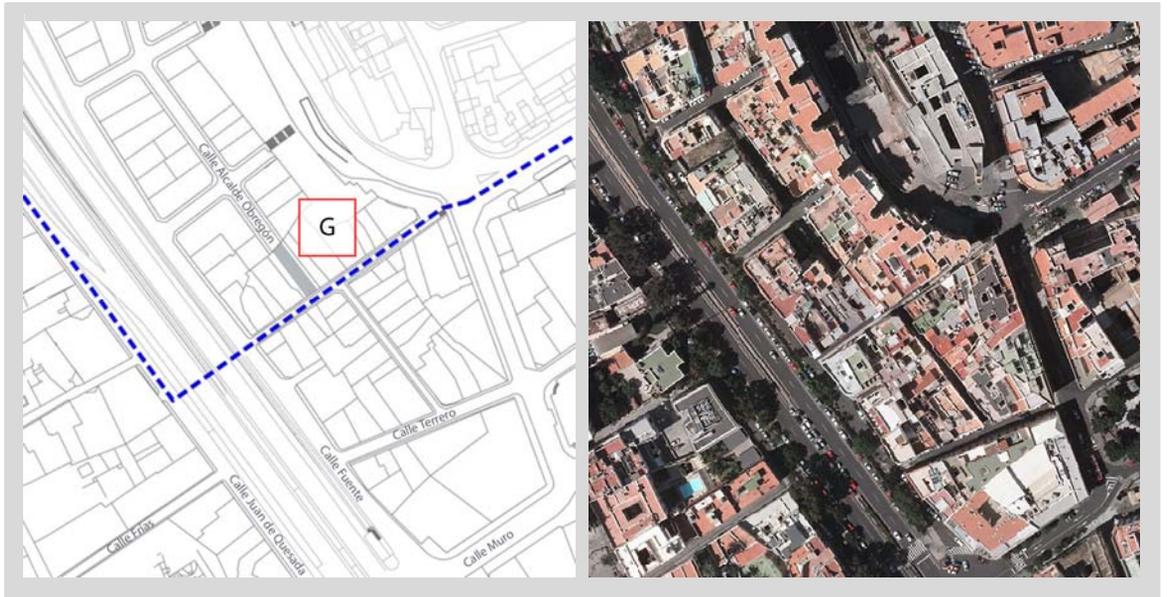
La variación del límite objeto de la dicha Modificación supuso la exclusión de determinadas zonas del ámbito regulado por el Plan Especial de Protección de Vegueta-Triana, de tal manera que, en las zonas afectadas por la alteración del límite, se produjo también el cambio del instrumento de ordenación por el que se rigen. Así pues, quedaron fuera del ámbito de este Plan especial, la zona Sur de Vegueta, o "Nueva Vegueta" según el PEPRI-2001 y la zona oeste de Triana conocida como "El Terrero", pasando ambas a estar ordenadas directamente por el Plan General en vigor, tal como se exponía en la citada Modificación del PGO.

Pues bien, dos de las actuaciones previstas en el Estudio Económico Financiero del PEPRI-2001 (el proyecto de expropiación P.E.4 Apertura de la calle Alcalde Obregón y la Unidad de Actuación U.A.1. Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer y Edificio de Aparcamiento) se localizaban dentro de estas áreas que han sido excluidas del ámbito del Plan Especial y, por tanto, no se considerarán en el presente EEF.

Asimismo, en relación al barranco Guiniguada, el Plan General de Ordenación en vigor actualmente lo califica como Sistema General de Espacios Libres (SG-51) a

desarrollarse mediante un Plan Especial específico, por lo que tampoco será tenido en cuenta a efectos de su gestión en este documento.

### G.1 Apertura de la calle Alcalde Obregón.



### G.2 Apertura de la calle Luis Fajardo Ferrer.



### G3. Remodelación de la autovía del centro en el Barranco Guiniguada.



Este documento ha sido diligenciado mediante firma electrónica del Secretario General Técnico de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.



PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN VEGUETA-TRIANA  
Documento con los cambios aprobados por acuerdo de la junta de Gobierno de la Ciudad en sesión de 8 de junio de 2017.

## 3 CUANTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES

### 3.1 ACTUACIONES A VALORAR EN EL PEP-VT.

Dado lo expuesto anteriormente, las actuaciones por ejecutar y que, por tanto, deben cuantificarse económicamente en el presente Estudio Económico Financiero son las siguientes:

#### A. NUEVAS ACTUACIONES.

A.1 Espacio Libre en la calle San Bernardo.

A.2 Centro Cultural Mendizábal.

A.3 Espacio Libre en la calle Francisco Gourié.

A.4 Espacio libre – comercial en la calle Francisco Gourié.

#### B. NUEVAS ACTUACIONES AMBIENTALES.

B.1 Tratamiento ambiental y paisajístico del Espacio Libre en la calle San Bernardo.

#### C. ACTUACIONES YA PREVISTAS EN EL PEPRI DE VEGUETA-TRIANA DE 2001.

C.1 EL/AP entre las calles Ramón y Cajal y Verdi.

C.2 Espacio Libre en la calle Lagunetas.

De forma previa a la cuantificación de estas actuaciones, ha de precisarse que todas ellas tienen carácter público -siendo el Ayuntamiento el agente financiador de las mismas-.

A continuación, pasamos a determinar los costes de las intervenciones previstas.

### 3.1 ESPACIO LIBRE Y TRATAMIENTO AMBIENTAL EN LA CALLE SAN BERNARDO (A.1/ B.1)



Se considera oportuno establecer de forma conjunta el coste correspondiente a las actuaciones A.1 y B.1, puesto que se encuentran íntimamente ligadas.

Una nueva urbanización supone 260 €/m<sup>2</sup>. Teniendo en cuenta que se urbanizó recientemente, se entiende que los trabajos podrían consistir en una reurbanización parcial, por lo que se estima que el precio de referencia puede estar en 180 €/m<sup>2</sup> que, incluyendo el mobiliario urbano y el tratamiento ambiental determinado en la medida B.1, supondría que la cifra final ascendería a 190 €/m<sup>2</sup>.

Por tanto:

Superficie: .....2.668 m<sup>2</sup>  
Modulo: .....190 €/m<sup>2</sup>  
Total: .....506.920 €

En conclusión, el coste total de esta actuación sería de 506.920 €.

### 3.2 CENTRO CULTURAL MENDIZÁBAL (A.2).



- Respecto a la adquisición del suelo:

Superficie: .....161,70 m<sup>2</sup>

Modulo: .....3.000 €/m<sup>2</sup>

Total: .....485.100 €

- En cuanto al coste de la ejecución de la actuación, como señalábamos en el apartado anterior, se pretende la conservación del inmueble existente, mientras que en el resto de la parcela se propone la ejecución de un pasaje peatonal de conexión entre el frente marítimo y la calle Mendizábal. Por ello, se tendrá en cuenta esta diferenciación en los módulos fijados a continuación.

En cuanto a la rehabilitación del inmueble:

El volumen actual es de 2 plantas de altura y la superficie que ocupa es de 68,49 m<sup>2</sup> (consideraremos una edificabilidad de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y tomamos como precio tipo la cifra de 650 €/m<sup>2</sup> -rehabilitación del inmueble catalogado-), el coste total de la materialización sería el que sigue:

Superficie: .....68,49 m<sup>2</sup>

Edificabilidad: .....2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Modulo: .....650 €/m<sup>2</sup>

Total: .....89.037 €

En cuanto a la ejecución del pasaje peatonal, si tomamos como precio tipo de las obras de urbanización correspondientes la cifra de 260 €/m<sup>2</sup>, el coste total de ésta sería el que sigue:

Superficie: .....93,21 m<sup>2</sup>

Modulo: .....260 €/m<sup>2</sup>

Total: .....24.234,60 €

En conclusión, los costes totales serían:

El coste de esta actuación en concepto de obtención del suelo sería de 485.100 €.

El coste de la ejecución de esta actuación sería de 113.271,60 €.

El coste total de esta actuación sería de 598.371,60 €.

### 3.3 ESPACIO LIBRE EN LA CALLE FRANCISCO GOURIÉ (A.3).



Una nueva urbanización supondría 260 €/m<sup>2</sup>, sin embargo, teniendo en cuenta que este espacio libre existe en la actualidad, se entiende que los trabajos podrían consistir en una reurbanización parcial, por lo que se estima que el precio de referencia puede estar en 180 €/m<sup>2</sup> que, incluyendo el mobiliario urbano y el tratamiento conjunto con el resto de los espacios libres de este vacío urbano, supondría que la cifra final ascendería a 190 €/m<sup>2</sup>.

Por tanto:

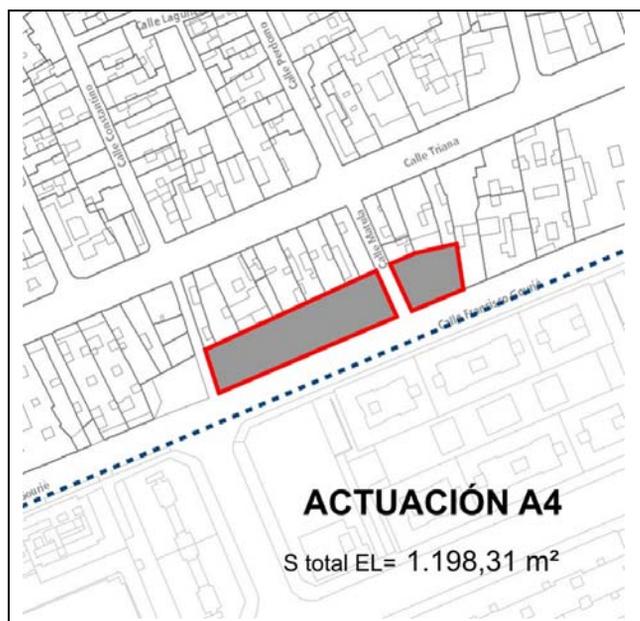
Superficie: .....324,18 m<sup>2</sup>

Modulo: .....190 €/m<sup>2</sup>

Total: .....61.594,20 €

En conclusión, el coste total de esta actuación sería de 61.594,20 €.

### 3.4 EL/CO EN LA CALLE FRANCISCO GOURIÉ (A.4)



En este caso, estamos ante una nueva urbanización que, como ya se ha expuesto en el capítulo anterior, será conjunta entre las parcelas municipales y las franjas de espacios libres que se destinen a espacios libres públicos, por ello, para el cálculo se parte de la superficie total de estos espacios libres.

- En cuanto a la ejecución de la actuación:

Si tomamos como precio tipo de las obras de urbanización correspondientes la cifra de 260 €/m<sup>2</sup>, el coste total de ésta sería el que sigue:

Superficie: .....1.198,31 m<sup>2</sup>

Modulo: .....260 €/m<sup>2</sup>

Total: .....311.560,60 €

En conclusión, el coste total de la actuación sería de 311.560,60 €.

### 3.5 EL/AP EN LA CALLE RAMÓN Y CAJAL (C.1)



Este Espacio Libre con Aparcamiento (EL/AP) se calificó en el PEPRI de 2001, no habiendo sido ejecutado hasta el momento, ni habiéndose culminado tampoco la expropiación de la superficie afectada.

Se ha ajustado la calificación EL/AP, adaptándola al parcelario real existente.

- Respecto a la adquisición del suelo:

La superficie calificada como EL/AP asciende a 1.724 m<sup>2</sup>, de los cuales son ya municipales 847 m<sup>2</sup>, están en trámite de expropiación 265 m<sup>2</sup> y quedaría pendiente de iniciar los trámites para la expropiación de una superficie de 612 m<sup>2</sup>.

Parcela	Dirección	Estado de la gestión	Superficie
a	Ramón y Cajal, 10	Propiedad Municipal (1A-121)	644 m <sup>2</sup>
b	Ramón y Cajal, 8	En trámite de expropiación. Comisión de valoraciones (Exp. 04023)	159 m <sup>2</sup>
c	Ramón y Cajal, 6	En trámite de expropiación. Comisión de valoraciones (Exp. 13004)	106 m <sup>2</sup>
d	Ramón y Cajal, 4	Propiedad Municipal (1A-1993)	203 m <sup>2</sup>
e	Ramón y Cajal, 2 / Verdi, 1	Parcelas que faltan por expropiar	612 m <sup>2</sup>
Total:			1.724 m <sup>2</sup>

A continuación cuantificaremos exclusivamente, por tanto, ese resto de superficie calificada y no obtenida (y cuyo procedimiento expropiatorio no haya dado comienzo):

Veamos:

Superficie: .....612 m<sup>2</sup>

Modulo: .....1.000 €/m<sup>2</sup>

Total: .....612.000 €

- En cuanto al coste de la ejecución de la actuación, si consideramos una edificabilidad de 4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y tomamos como precio tipo la cifra de 800 €/m<sup>2</sup> -incluyendo la parte correspondiente a la demolición y movimiento de tierras-, el coste total de la materialización sería el que sigue:

Superficie: .....1.724 m<sup>2</sup>

Edificabilidad: .....4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Modulo: .....800 €/m<sup>2</sup>

Total: .....5.516.800 €



### 3.2 ACTUACIONES ELIMINADAS O NO EJECUTADAS DENTRO DEL ÁMBITO DEL PEP-VT.

El PEPRI vigente establece una serie de expropiaciones y actuaciones que el presente documento de Plan Especial revisa y elimina de su ordenación, ya sea por reconsideración de la misma o por haber quedado fuera del ámbito que ordena, y que por tanto, no son computables al mismo.

Estas actuaciones, señaladas en el capítulo anterior del presente documento, y que se desglosan a continuación, se reflejarán tal cual están en el PEPRI vigente, sin actualizar sus módulos, por lo que, transcurridos más de 15 años desde su redacción, entendemos que el coste de estas actuaciones es mucho menor de lo que en realidad costarían a día de hoy.

#### - P.E.2 Paseos y terraza entre Arena y Perdomo.

Esta actuación reunía diferentes paseos interiores entre las Manzanas de Triana 18, 23 y 26 del barrio de Triana, abriendo los tramos de recorrido cerrados u ocupados en la actualidad. El PEP-VT reconsidera esta actuación y sólo mantiene como espacio libre el interior de la Manzana T-18, ya valorado en el capítulo anterior (C.2 Espacio libre en la calle Lagunetas), y que en el PEPRI corresponde a la parcela 16.

El resto de parcelas que han dejado de calificarse como tal, y que estaban destinadas a espacios libres, son el interior de la Manzana 26 –parcelas 19 y 20- (espacio libre en calle Arena) y el paso por la Manzana 23 – parcelas 17 y 18-:

Parcela 17: superficie 56 m<sup>2</sup> (edificación 3 pl., estado regular)

Parcela 18: superficie 84 m<sup>2</sup> (edificación 2 pl., buen estado)

Parcela 19: superficie 340 m<sup>2</sup> (paso y jardín trasero)

Parcela 20: superficie 120 m<sup>2</sup> (jardín trasero)

Total.....600 m<sup>2</sup>

En cuanto a la estimación de costes, los módulos para las dos edificaciones son diferentes al tener en cuenta el estado de conservación que ostentan, así como, se ha reducido la superficie construida a computar, en un 10% y en un 25% respectivamente, al tener en cuenta los patios existentes.

a. Obtención de suelo:

Superficie: 151 m<sup>2</sup>c (parcela 17)      Módulo: 600€ (99.500 ptas.)      Total: 90.600€

Superficie: 126 m<sup>2</sup>c (parcela 18)      Módulo: 725€ (120.700 ptas.)      Total: 91.350€

Superficie: 460 m<sup>2</sup>c (parcela 19y20) Módulo: 150€ (25.000 ptas.)      Total: 69.000€

Estimación total de la obtención del suelo sería de 250.950 €.

En cuanto a esta actuación, y respecto a los espacios libres previstos en el interior de la Manzana T-26, hay que señalar que se ha presentado escrito en el Registro de Entrada municipal, en el que se renuncia a la expropiación, conforme a una alegación presentada en el periodo de información pública de julio-agosto 2016, tal y como consta en el expediente de tramitación del PEP-VT.

b. Ejecución de las obras:

Derribo de edificaciones: 336 m<sup>2</sup>c      Módulo: 33 € (5.500 ptas.)      Total: 11.088 €

Urbanización peatonales: 600 m<sup>2</sup>c      Módulo: 7 € (1.260 ptas.)      Total: 4.200 €

Se tendrá en cuenta que sólo se contabilizó la urbanización de peatonales y no la ejecución del espacio libre, como tal, en el interior de la manzana T-26, por ello, el módulo empleado era insignificante. No obstante, se computará tal cual se recogía en el PEPRI.

Estimación total de la ejecución de las obras sería de 15.288 €.

Coste total estimado: 266.238 €

- **P.E.5 Apertura de la calle Abreu Galindo.**

Esta actuación se localiza en la parcela de encuentro entre las calles Abreu Galindo y García Tello, cuya superficie es de 432 m<sup>2</sup>. Dicha parcela está ocupada por una edificación de 2 plantas en estado regular, aspectos que se tuvieron en cuenta en la siguiente estimación de costes:

a. Obtención de suelo:

Superficie: 690 m<sup>2</sup>c                      Módulo: 600 € (99.500 ptas)                      Total: 414.000 €

Estimación total de la obtención de suelo sería de 414.000 €.

b. Ejecución de obras:

Viario: 432 m<sup>2</sup>                                      Módulo: 76 € (12.600 ptas)                                      Total: 32.832 €

Estimación total de la ejecución de la actuación sería de 32.832 €.

Coste total estimado: 446.832 €

- **A.4 Plaza y aparcamiento subterráneo en el Pérez Galdós.**

Respecto a esta actuación, sólo se ejecutó la Plaza Stagno, que se llevó en paralelo con las obras de rehabilitación y ampliación del Teatro. Sin embargo, el aparcamiento previsto en el subsuelo, que podría albergar aproximadamente 250 vehículos no se ejecutó por impedimentos técnicos al pasar las grandes canalizaciones de saneamiento bajo dicha plaza.

La valoración de la ejecución del aparcamiento contemplada en el PEPRI es la siguiente:

Aparcamiento: 5.300 m<sup>2</sup>                      Módulo: 368 € (61.200 ptas)                      Total: 1.950.400 €

Estimación total de la actuación sería de 1.950.400 €

**En cuanto a las actuaciones señaladas, la eliminación de las mismas supone un ahorro de 2.663.470 € (a precios de la fecha de redacción del PEPRI-2001).**

### 3.3 ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PGO-2012.

El ámbito de referencia del actual Plan Especial está clasificado y categorizado como suelo urbano consolidado y que dispone, por tanto, de todos los servicios urbanísticos requeridos por tal condición, sin que este trámite de Revisión que abordamos suponga previsión alguna de cambio en los mismos, que sólo estarán sujetos a las mejoras derivadas del normal mantenimiento de las instalaciones.

Y ello, porque en el Estudio Económico Financiero del PGO, aprobado en el año 2012, tenemos la urbanización en el Plan Especial de Protección "Vegueta-Triana" (API-01).

- Urbanización en Plan Especial de Protección "Vegueta-Triana" (API-01). Código 1664 UR.

Coste total de la obra: 18.685.000 €. Financiación Ayto. 25%: 4.671.250 €.

Sin embargo, en la actualidad estas obras de urbanización básica se ejecutan mediante la cooperación con el Cabildo Insular (Plan de Cooperación con los Ayuntamientos 2016-2019) que financia la totalidad de la actuación. Dicho Plan de Cooperación se desarrolla en virtud de las competencias propias del Cabildo de Gran Canaria, cuyo objetivo es propiciar que todos los ciudadanos de esta isla, cualquiera que sea el Municipio al que pertenezcan, puedan beneficiarse y disfrutar del mismo nivel de servicios públicos básicos.

El Plan de Cooperación con los Ayuntamientos contempla una inversión total de sesenta millones de euros (60.000.000 €) con la distribución temporal, en importes iguales, 2016-2019, cuyo criterio a la hora de asignar los fondos a los distintos municipios se basa en un 25% de inversión distribuida en cantidades idénticas para los 21 municipios de la isla y la inversión restante (75%) se distribuye proporcionalmente a la población de derecho de cada uno.

La aplicación de los criterios mencionados se refleja en una aportación anual para el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de 5.231.321,67 €, lo que supone un total de 20.925.286,68 € en los cuatro años de vigencia de este Plan de Cooperación.

Por ello, si bien en el PGO-2012 se contabilizó la financiación por parte del Ayuntamiento de 4.671.250 €, en la actualidad, la financiación total la soporta el Cabildo Insular de Gran Canaria, a través del mencionado Plan de Cooperación.

**Lo expuesto supone un ahorro en la inversión destinada al ámbito del PEP-VT de 4.671.250 €.**

### 3.4 OTRAS CONSIDERACIONES.

En el ámbito del Plan Especial se encuentra la Zona Comercial Abierta de Triana.

En este sentido hay que señalar que las Zonas Comerciales Abiertas de Gran Canaria cuentan con subvenciones anuales de la Consejería de Industria, Comercio y Artesanía del Cabildo Insular para la realización de acciones de fomento y consolidación. Estas subvenciones suponen también una financiación por parte de otra administración (Cabildo de Gran Canaria) en las actuaciones de mejora llevadas a cabo en este ámbito.

### 3.5 CONCLUSIONES.

1. La valoración y cuantificación de las actuaciones previstas en la ordenación del PEP-VT suponen un coste estimado total según lo siguiente:

Obtención de suelo: 1.097.100 €

Ejecución de las actuaciones: 6.738.946,40 €

Coste total de las actuaciones: 7.836.046,40 €

2. El ahorro en las inversiones previstas, tanto desde el PEPRI como desde el PGO, son las siguientes:

Obtención de suelo: 664.950 €

Ejecución de las actuaciones: 6.669.770 € (1.998.520 € + 4.671.250 € (de urbanización básica)).

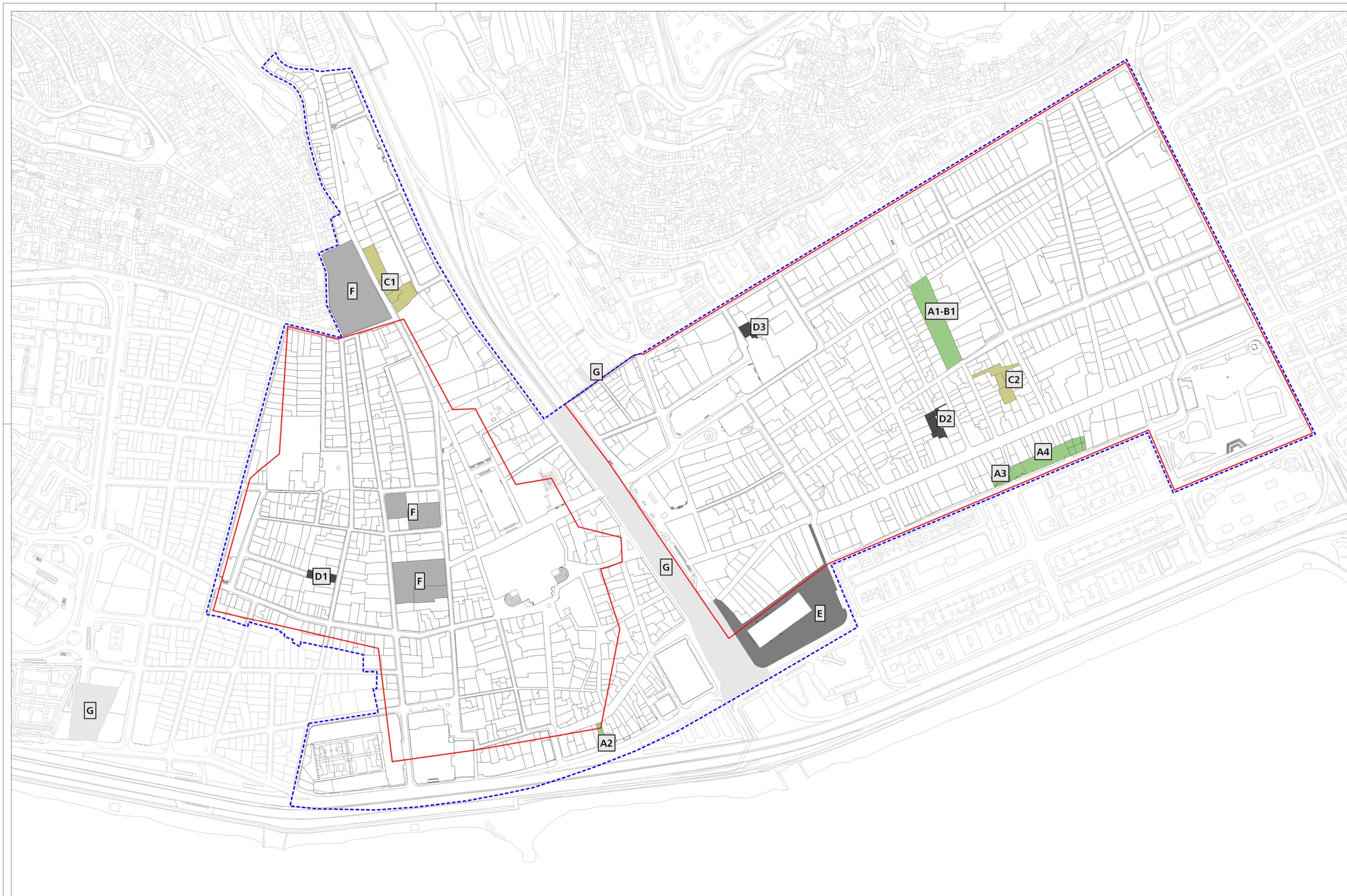
Ahorro total en las inversiones: 7.334.720 €

Por lo expuesto, las actuaciones previstas en el PEP-VT suponen una inversión de 501.326,40 € (7.836.046,40 € - 7.334.720 €), sin embargo, tal y como se ha reflejado, los ahorros computados no están actualizados a los precios de mercado actual. Por ello, se considera que la inversión prevista de 501.326,40 € no es real, siendo ésta mucho menor o inexistente.

Por lo expuesto, **las actuaciones previstas en el PEP-VT no suponen un incremento de la inversión municipal.**



## ANEXO. PLANO 6.1 GESTIÓN



- DELIMITACIÓN PEP VEGUETA-TRIANA
- DELIMITACIÓN CONJUNTOS HISTÓRICOS
  
- GESTIÓN PENDIENTE:
- (A) NUEVAS ACTUACIONES
- A1. "EL" EN c/SAN BERNARDO
- A2. "CU" CENTRO CULTURAL MENDIZABAL
- A3. "EL" EN c/FRANCISCO GOURIE
- A4. "EL/CO" EN c/FRANCISCO GOURIE
- (B) NUEVAS MEDIDAS AMBIENTALES
- B1. TRATAMIENTO AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO DEL "EL" DE SAN BERNARDO.
- (C) ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PEPRI-2001 (NO CONCLUIDAS) QUE SE MANTIENEN
- C1.- "EL" EN c/ RAMÓN Y CAJÁL Y c/ VERDI
- C2.- "EL" EN c/ LAGUNETAS
  
- ACTUACIONES PREVISTAS EN EL PEPRI 2001 QUE SE ELIMINAN:
- (D) ACTUACIONES ELIMINADAS POR CAMBIO DE CRITERIO
- (E) ACTUACIONES EJECUTADAS
- (F) ACTUACIONES CUYA EJECUCIÓN NO CORRESPONDE AL AYUNTAMIENTO
- (G) ACTUACIONES QUE HAN QUEDADO FUERA DEL NUEVO LÍMITE DEL PLAN ESPECIAL

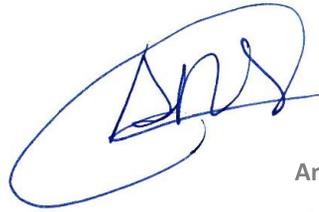


## EQUIPO REDACTOR

### REDACCIÓN



Ruth Navarro Delgado  
ARQUITECTA



Ana Dolores del Rosario Suárez  
ARQUITECTA



Carolina Saavedra García  
ARQUITECTA



Elvira Monzón García  
ARQUITECTA



Jacobo González Jorge  
ARQUITECTO



Juan Carlos Padrón Valido  
HISTORIADOR DEL ARTE



Santiago Hernández Torres  
GEÓGRAFO



Inmaculada Morales Guerra  
TÉCNICO JURÍDICO