

II.01

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

CAPÍTULO 1. CONTENIDO Y ALCANCE	3
1. Introducción	4
2. Contenido	4
2.1. Contenidos del Tomo II. Documentos de Ordenación	4
3. Alcance de la Ordenación	5
CAPÍTULO 2. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN	7
4. Introducción	8
5. Justificación de la figura de planeamiento aplicable	8
6. Justificación de la Ordenación del Plan Especial	8
7. Justificación del interés público	8
CAPÍTULO 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN	11
8. Introducción	12
9. Objetivos generales del Plan Especial	12
10. Objetivos particulares del Plan Especial	12
11. Oportunidades del Plan Especial	12
12. Coherencia con los objetivos de protección ambiental y desarrollo sostenible en el marco de la Agenda 2030	12
13. Criterios y recomendaciones para el logro de los objetivos	14
14. Criterios, objetivos y principios de la Ordenación	14
14.1. Criterios y condicionantes de la Ordenación	14
14.2. Objetivos y Estrategias de Sostenibilidad de la Ordenación	14

CAPÍTULO 4. MODELO DE ORDENACIÓN	17
15. Introducción	18
16. Invariables de la Ordenación	18
16.1. Componentes funcionales	18
16.2. Tratamiento de las edificaciones preexistentes	20
16.3. Caracterización de los usos	22
16.4. Modificación de los accesos al Recinto Ferial	24
16.5. Cuestiones ambientales del modelo de ordenación	24
16.6. Establecimiento de las rasantes en el Plan Especial de Ordenación	26
16.7. Tipologías y volumetrías edificatorias	26
16.8. Acceso a infraestructuras próximas	27
17. Alternativa más favorable propuesta	28
17.1. Respuesta a objetivos	28
17.2. Estructura parcelaria	29
18. Propuestas de otras entidades	30
19. Parámetros de ordenación urbanística	30
19.1. Usos y programa funcional	30
19.2. Resumen de superficies y parámetros	36
19.3. Metabolismo e Instalaciones	36
19.4. Certificación de sostenibilidad BREEAM ES Urbanismo	40

20. Justificación del cumplimiento del Artículo 61 del RPC en cuanto a contenidos mínimos de la Memoria Justificativa40
20.1. Justificación del cumplimiento de los parámetros del PGO40
20.2. Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes.....41
20.3. Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del modelo elegido41
20.4. Justificación de la clase y categorización del suelo41
20.5. Justificación de las zonas de expansión o crecimiento41
20.6. Justificación de los usos globales del territorio41
20.7. Justificación de las edificaciones y construcciones que deben desaparecer41
21. Gestión y Ejecución42
21.1. Sistemas Generales42
CAPÍTULO 5. REFLEXIONES Y SUGERENCIAS43
22. Ordenanza de Sostenibilidad Urbanística44
22.1. Situación actual44
22.2. Sugerencia44

CAPÍTULO 1

CONTENIDO Y ALCANCE

1. Introducción	4
2. Contenido	4
2.1. Contenidos del Tomo II. Documentos de Ordenación	4
3. Alcance de la Ordenación.....	5

1. Introducción

A continuación, se especifica el contenido de este Plan Especial de Ordenación conforme a la legislación vigente, así como el alcance de este instrumento de planeamiento.

2. Contenido

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

2.1. Contenidos del Tomo II. Documentos de Ordenación

Este Tomo II abarca los contenidos establecidos en los **artículos 61, 62, 63, 64 y 65** del RPC, referentes a la Memoria Justificativa, los Planos de Ordenación, Normativa, Estudio Económico-Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica, respectivamente. Incluye también una serie de Anexos que más adelante se describen.

Se dará cumplimiento a aquellos apartados que resulten de aplicación a este instrumento en concreto, considerando la fase en la que se encuentra este Plan Especial de Ordenación.

La **Memoria Justificativa** incluye los aspectos que se concretan a continuación. Cabe destacar que en el apartado 20 de esta Memoria se incorpora la justificación del cumplimiento del artículo 61 del RPC:

- "a) Justificación general del nuevo planeamiento, con diferenciación de la ordenación estructural y pormenorizada.*
- b) Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes.*
- (...)*
- g) Justificación de las edificaciones, construcciones que deben desaparecer.*
- h) Cualquier otro aspecto que sea necesario para explicar las soluciones adoptadas.*
- 2. Como anexo de la Memoria se incorporarán los diversos estudios que se hubieran realizado, así como una síntesis de la misma, acompañada de cuadros sobre características de superficies, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes."*

La síntesis de la Memoria Justificativa determinada en el punto 2 de dicho artículo, se incorpora como uno de los **Anexos de Ordenación**, concretamente el A1. *Síntesis de la Ordenación*. Se incluyen también el A2. *Informe de Impacto de Género*, A3. *Integración Paisajística del Modelo de Ordenación* y A4. *Resumen Ejecutivo*.

En este documento para Aprobación Definitiva se incluye un nuevo Anexo de Ordenación, el A5. *Información Pública y consulta a Administraciones públicas – Fases: Evaluación Ambiental (Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada) y Aprobación Inicial*. Para mayor claridad y a fin de cumplir con el contenido propio de la Memoria Justificativa, en él se incorpora la contestación a los informes recibidos durante todas las fases de tramitación del Plan Especial, así como la justificación del cumplimiento de los condicionantes establecidos en dichos informes.

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

- "a) La clasificación, categorización y subcategorización del suelo, indicando su situación y superficie.*
- b) Los usos globales a los que se destina el territorio según su clasificación, categoría o subcategoría.*
- c) Los sistemas generales y dotaciones locales.*
- d) Cualquier otro que se considere necesario para una mejor comprensión gráfica del contenido del plan.*
- 2. Los planos de ordenación se realizarán a la escala que sea adecuada, incorporando elementos de georreferencia que permitan una mejor identificación.*
- 3. Con carácter general la escala a utilizar será la de 1:5000, salvo para las determinaciones en suelo urbano consolidado, urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y asentamiento rural, que será de 1:2000. Estas serán, en todo caso, las utilizadas por el plan general de ordenación."*

Con respecto a la **Normativa**:

- "1. La normativa establecerá, de forma clara y sencilla, las determinaciones y mandatos necesarios para asegurar la efectividad de los instrumentos de ordenación, según la clasificación, categorización y subcategorización del suelo.*
- 2. Dentro del contenido de la normativa, **ajustado a cada instrumento de ordenación**, se incluirán disposiciones relativas a:*
 - a) Generalidades y conceptos utilizados.*
 - b) Régimen urbanístico del suelo, incluyendo los usos permitidos, compatibles y prohibidos.*
 - c) Las disposiciones adecuadas para dar efectividad al contenido del plan, en el marco del ordenamiento jurídico.*
- 3. La normativa se realizará utilizando la técnica jurídica necesaria para la redacción de normas, separando aquellas determinaciones en artículos, que se podrán agrupar, si fuera necesario, en títulos, capítulos y secciones. Se añadirán las disposiciones adicionales, derogatorias, transitorias y finales que fueran precisas.*
- 4. Las normas urbanísticas del plan no podrán:*
 - a) Reproducir otras disposiciones legales o reglamentarias, salvo cuando sea imprescindible para la intelegibilidad del texto.*
 - b) Introducir recomendaciones.*
 - c) Incluir prohibiciones de carácter genérico. Se incluyen aquí las cláusulas del tipo "queda prohibido todo lo no previsto expresamente en esta norma o plan".*
 - d) Recoger contenido propio de las ordenanzas de edificación o urbanización.*
- 5. Las determinaciones previstas en la normativa que incumplan lo previsto en el apartado anterior serán nulas y se tendrán por no puestas."*

En cuanto al **Estudio Económico-Financiero** y al **Informe de Sostenibilidad Económica**, tal y como se indica en ambos documentos, se estará a lo dispuesto en los artículos del RPC indicados anteriormente.

3. Alcance de la Ordenación

Como se adelantó en el apartado 3 de la Memoria Informativa, la función del Plan Especial es la regulación de la **ordenación pormenorizada** del suelo, conforme a las directrices y determinaciones de ordenación y ambientales incorporadas en el Plan General de Ordenación (en adelante, PGO) de Las Palmas de Gran Canaria, en la ficha de Áreas Diferenciadas del Sistema General (SG-11).

Cabe destacar que la Normativa incorporada en este documento incluye la caracterización de los usos del PGO, como se concreta en el apartado 16.3 de esta Memoria Justificativa. No obstante, en dicho apartado se plantean algunas modificaciones en la definición de varios usos principales y se regulan otros “ex novo”.

Por otra parte, el presente documento no se remite a la Normativa del Plan Especial vigente, ya que dicho instrumento quedará derogado en el momento de la entrada en vigor del que ahora se tramita.



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

CAPÍTULO 2

JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN

4.	Introducción	8
5.	Justificación de la figura de planeamiento aplicable.....	8
6.	Justificación de la Ordenación del Plan Especial.....	8
7.	Justificación del interés público	8

4. Introducción

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

5. Justificación de la figura de planeamiento aplicable

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

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

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

"Artículo 146. Planes especiales de ordenación

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

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

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

6. Justificación de la Ordenación del Plan Especial

La propuesta incluida en este documento para Aprobación Definitiva del Plan Especial abarca exclusivamente la **ordenación pormenorizada** del ámbito, manteniendo la ordenación estructural incluida en la ficha del SG-11 del PGO.

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

Entre otros motivos, dado que se trata de una **actuación sistemática**, es decir, determinada por un instrumento de planeamiento superior al que ha de atender en lo que a parámetros de ordenación estructural se refiere, las alternativas de ordenación que se describían en el Borrador ya evaluado ambientalmente eran parecidas entre sí, diferenciándose fundamentalmente en la distribución de los usos y de la edificabilidad, entre otras cuestiones.

7. Justificación del interés público

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

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

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

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

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

A todo lo expuesto se suma también el hecho de que el PGO establece que el ámbito es un Sistema General de tipo **Dotacional**, en la **clase Servicio Público** y categoría **Recinto Ferial**, ya que comprende los espacios destinados a ferias y grandes exposiciones.

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

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



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

CAPÍTULO 3

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- 8. Introducción12
- 9. Objetivos generales del Plan Especial.....12
- 10. Objetivos particulares del Plan Especial12
- 11. Oportunidades del Plan Especial.....12
- 12. Coherencia con los objetivos de protección ambiental y desarrollo sostenible en el marco de la Agenda 203012
- 13. Criterios y recomendaciones para el logro de los objetivos14
- 14. Criterios, objetivos y principios de la Ordenación.....14
 - 14.1. Criterios y condicionantes de la Ordenación.....14
 - 14.2. Objetivos y Estrategias de Sostenibilidad de la Ordenación14

8. Introducción

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

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

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

9. Objetivos generales del Plan Especial

Se recogen en el apartado 12.1. de la Memoria Informativa.

10. Objetivos particulares del Plan Especial

Se recogen en el apartado 12.2. de la Memoria Informativa.

11. Oportunidades del Plan Especial

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

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

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

Por otra parte, tal y como se explicará más adelante en esta Memoria Justificativa, el modelo de ordenación incorpora parcialmente el Plan Maestro (con el alcance que le corresponde a este Plan Especial), el cual se está certificando con el sello internacional BREEAM ES Urbanismo, que también tiene una relación directa con la consecución de los ODS.

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

- 5. Igualdad de género.
- 6. Agua limpia y saneamiento.
- 7. Energía asequible y no contaminante.
- 8. Trabajo decente y crecimiento económico.

- 9. Industria, innovación e infraestructura.
- 10. Reducción de las desigualdades.
- 11. Ciudades y comunidades sostenibles.
- 12. Producción y consumo responsable.
- 13. Acción por el clima.
- 15. Vida de ecosistemas terrestres.
- 16. Paz, justicia e instituciones sólidas.

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

- **Multifuncionalidad y competitividad**

- **ODS 8:** lograr niveles elevados de productividad económica mediante la diversificación, la modernización tecnológica y la innovación. También se promueve políticas orientadas al desarrollo que apoye la creación de puestos de trabajo decentes, la innovación, la creatividad, etc.
- **ODS 9:** desarrollar infraestructuras fiables, sostenibles, resilientes y de calidad para apoyar el desarrollo económico y el bienestar humano.

- **Movilidad Sostenible**

- **ODS 11:** proporcionar acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles, en particular mediante la ampliación del transporte público.
- **ODS 13:** incorporar medidas relativas al cambio climático.

- **Accesibilidad**

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

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

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

- **Zonas Verdes**
 - **ODS 11:** proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para mujeres y niños, personas de edad y personas con discapacidad.
- **Economía Circular**
 - **ODS 7:** aumentar considerablemente la proporción de energía renovable.
 - **ODS 12:** reducir considerablemente la generación de desechos mediante actividades de prevención, reducción, reciclado y reutilización; lograr la gestión sostenible y el uso eficiente de los recursos naturales.
 - **ODS 13:** incorporar medidas relativas al cambio climático.
- **Mejorar la gestión del ciclo del agua**
 - **ODS 6:** aumentar considerablemente el uso eficiente de los recursos hídricos en todos los sectores; apoyar y fortalecer la participación de las comunidades locales en la mejora de la gestión del agua y el saneamiento.
 - **ODS 13:** incorporar medidas relativas al cambio climático.
- **Carbón 0**
 - **ODS 7:** aumentar la proporción de energía renovable en el conjunto de fuentes energéticas.
- **Paisaje urbano e integración**
 - **ODS 11:** asegurar el acceso de todas a servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales; aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación; reducir el impacto ambiental negativo de las ciudades.

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

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

Contribución de la ordenación propuesta al cumplimiento de los ODS.
Fuente: LPA Studio.

13. Criterios y recomendaciones para el logro de los objetivos

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

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

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

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

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

14. Criterios, objetivos y principios de la Ordenación

14.1. Criterios y condicionantes de la Ordenación

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

- **Actuación urbanística:** el presente Plan Especial se limita a mejorar la ordenación pormenorizada, sin incluir ninguna cuestión “ex novo” que difiera a nivel de ordenación estructural de lo establecido en el PGO. Por lo tanto, podría considerarse una actuación de renovación urbana y edificatoria (“cirugía urbana”) debido a lo expuesto en el siguiente punto.
- **Preexistencias:** se reconoce un importante número de edificaciones y elementos ejecutados, así como otros aún en proyecto (como es el caso del Pabellón 7) que se integran a modo de invariables en el modelo de ordenación.
- **Cuestiones ambientales:** existe también una serie de asuntos de carácter medioambiental que se describen pormenorizadamente en el apartado 16.5 de esta Memoria Justificativa y se adelantan igualmente a continuación. Dichas cuestiones son comunes a todas las alternativas ya evaluadas ambientalmente, integrándose a modo de invariables de la ordenación.

14.2. Objetivos y Estrategias de Sostenibilidad de la Ordenación

14.2.1. Funcionales

- **Multifuncionalidad:** posibilitar el uso diverso y flexible de los espacios del Recinto Ferial y viabilizar el uso compartido con los barrios de algunas zonas concretas que más adelante se definirán.
- **Anillo de servicios:** mantener y mejorar los viales interiores de servicio (naciente y poniente) actuales, también contemplados en el Plan Especial al que este sustituye, conectados con el vial estructurante y con el resto de los viales públicos para crear un anillo continuo que viabilice la logística, emergencias y mantenimiento, aspectos críticos para el correcto funcionamiento del Recinto Ferial.

14.2.2. Ambientales

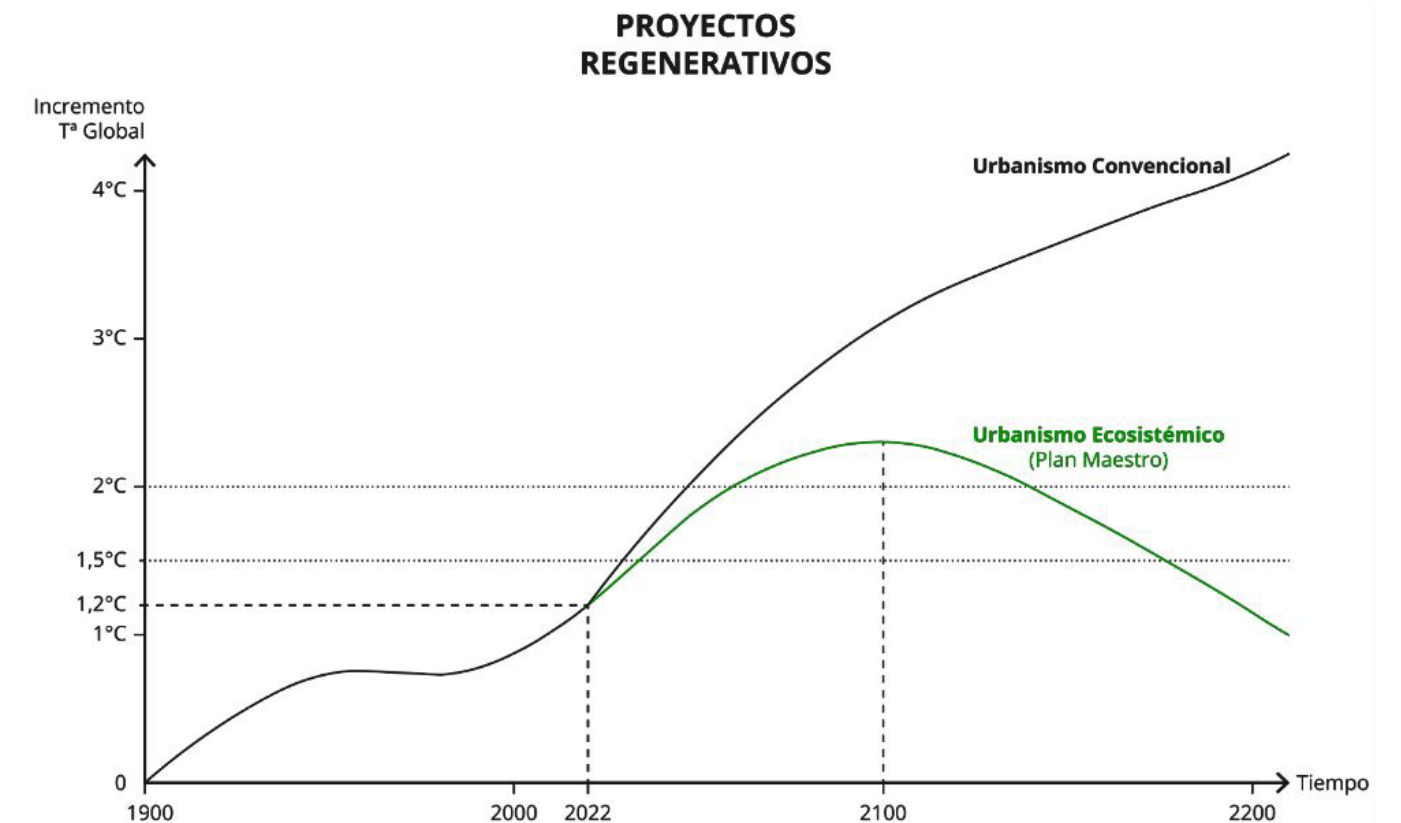
- **Energía y emisiones de CO₂:** lograr un Recinto Carbón 0 mediante la generación de energías renovables en el lugar y la minimización de las emisiones de CO₂ producidas en la actividad, la ejecución y el funcionamiento del Recinto Ferial.
- **Agua:** aprovechar el agua de lluvia, así como aguas negras y grises, para el riego de las zonas verdes.
- **Biodiversidad:** regenerar la biodiversidad existente incrementando la superficie de zonas verdes y arboladas, integrando las especies no invasoras actuales y facilitando la conexión natural con otros espacios libres como el Parque Urbano de La Ballena y el Parque Juan Pablo II.
- **Circularidad:** transformar los residuos en recursos a través de la modificación del metabolismo urbano del Recinto Ferial (energía, agua, residuos) de lineal a circular, mediante el empleo de Soluciones basadas en la Naturaleza (Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible – SUDS –, muros ecológicos, planta de recuperación de agua y residuos – biodepuradora o similar –, etc.).
- **Ruidos:** establecer un régimen acústico único vinculado a la actividad ferial y minimizar la afección a los barrios cercanos por los ruidos generados con la implementación de un Anillo Verde que funciona como colchón acústico.
- **Temperatura global:** contribuir con medidas concretas a no superar la temperatura de 1,5 grados con respecto a épocas preindustriales con el desarrollo del Plan Especial. En el marco de la Estrategia de Cambio Climático de Canarias y de la isla de Gran Canaria, este instrumento de ordenación permitirá las innovaciones de diseño y construcción necesarias para lograr este objetivo, evitando acciones contrarias.

14.2.3. Paisajísticos

- **Integración:** crear un paisaje único integrado en su entorno, que contribuya a la construcción de la identidad del Recinto Ferial propuesta en el Plan Maestro.
- **Escala:** integrar las edificaciones de grandes dimensiones en una operación de mayor escala, a modo de parque con pabellones.
- **Naturalización:** transformar el ámbito en un parque que genere una imagen amable, no industrializada, del Recinto Ferial.
- **Escalonamiento:** resolver la diferencia de cota existente con el empleo de plataformas a modo de bancales naturalizados, evitando paramentos de grandes alturas con soluciones de hormigón armado o similar.

14.2.4. Socioeconómicos

- **Conexión con los barrios:** mejorar la conectividad entre los barrios adyacentes incorporando un paseo peatonal y ciclable público que atraviesa el Recinto de norte a sur, y viceversa.
- **Perímetro:** mejorar sustancialmente el contacto del Recinto Ferial con su entorno próximo, incrementando su permeabilidad y aumentando la calidad y el confort urbano del entorno de los barrios.
- **Transporte público:** fomentar el uso del transporte público y otras modalidades poco contaminantes con la implantación de una nueva parada multimodal en el punto más bajo del ámbito, para limitar el uso del vehículo privado y reducir así las emisiones de CO₂ del transporte.
- **Actividades económicas:** generar actividad económica que pueda repercutir positivamente a los barrios a través de una zona de restauración en la parte norte del Recinto.



Fuente: Schellnhuber & Köllner, 2022
 Editado: LPA Studio

El Plan Maestro del Recinto Ferial como ejemplo de proyecto regenerativo, que contribuye a no aumentar la temperatura global.
 Fuente: LPA Studio.

CAPÍTULO 4

MODELO DE ORDENACIÓN

- 15. Introducción18
- 16. Invariables de la Ordenación18
 - 16.1. Componentes funcionales.....18
 - 16.2. Tratamiento de las edificaciones preexistentes.....20
 - 16.3. Caracterización de los usos.....22
 - 16.4. Modificación de los accesos al Recinto Ferial.....24
 - 16.5. Cuestiones ambientales del modelo de ordenación.....24
 - 16.6. Establecimiento de las rasantes en el Plan Especial de Ordenación26
 - 16.7. Tipologías y volumetrías edificatorias26
 - 16.8. Acceso a infraestructuras próximas27
- 17. Alternativa más favorable propuesta.....28
 - 17.1. Respuesta a objetivos28
 - 17.2. Estructura parcelaria.....29
- 18. Propuestas de otras entidades.....30
- 19. Parámetros de ordenación urbanística.....30
 - 19.1. Usos y programa funcional30
 - 19.2. Resumen de superficies y parámetros.....36
 - 19.3. Metabolismo e Instalaciones36
 - 19.4. Certificación de sostenibilidad BREEAM ES Urbanismo40

- 20. Justificación del cumplimiento del Artículo 61 del RPC en cuanto a contenidos mínimos de la Memoria Justificativa40
 - 20.1. Justificación del cumplimiento de los parámetros del PGO40
 - 20.2. Criterios, objetivos o principios que rigen la ordenación en sus diversas partes.....41
 - 20.3. Examen de las diferentes alternativas de ordenación existentes y justificación del modelo elegido41
 - 20.4. Justificación de la clase y categorización del suelo41
 - 20.5. Justificación de las zonas de expansión o crecimiento41
 - 20.6. Justificación de los usos globales del territorio41
 - 20.7. Justificación de las edificaciones y construcciones que deben desaparecer41
- 21. Gestión y Ejecución42
 - 21.1. Sistemas Generales42

15. Introducción

La redacción del Plan Especial busca incrementar la competitividad del Recinto Ferial, así como contribuir a la mejora de su entorno urbano inmediato y de la experiencia de sus visitantes y habitantes de los barrios aledaños.

Además, el propio alcance del instrumento de planeamiento determina la necesidad de cumplir con las **Directrices de Ordenación y Ambientales** recogidas en la ficha del Sistema General que se ordena, independientemente del modelo de ordenación por el que se opte.

Después del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, el **modelo de ordenación finalista** se obtiene de la suma de las siguientes cuestiones, concretadas en los siguientes apartados de esta Memoria Justificativa y documentación relacionada:

- **Invariables de la ordenación:** condiciones comunes a todas las alternativas de ordenación descritas en el Borrador, ya evaluadas ambientalmente. Se trata de las componentes funcionales del proyecto, el tratamiento de las edificaciones preexistentes, la caracterización de los usos, la modificación de los accesos al Recinto Ferial, las cuestiones ambientales comunes a todas las actuaciones, la interpretación de las rasantes, las tipologías y volumetrías edificatorias o el acceso a infraestructuras próximas.
- **Alternativa más favorable propuesta:** la estructura parcelaria y la ordenación final provienen del escenario 3 del Borrador, ya evaluado ambientalmente.
- **Ajustes cartográficos:** se incluyen algunas modificaciones menores en la delimitación del viario público con el objetivo de adaptarlo a la realidad ejecutada.
- **Propuestas de otras entidades:** incluye la propuesta de ordenación de la SPEGC, recibida a través de INFECAR el 27/02/2024.
- **Condiciones incluidas en el IAE y en informes recibidos durante la Información Pública y consulta a Administraciones públicas en todas las fases de tramitación del Plan Especial:** la justificación del cumplimiento de las cuestiones consideradas en los informes mencionados, que influyen en el modelo de ordenación que se plantea, se incorporan en el Anexo de Ordenación A5 a modo de separata, para mayor claridad del documento y para descargar de contenido adicional a esta Memoria Justificativa.

Este capítulo continúa con la justificación del cumplimiento del **artículo 61** del RPC y con un apartado dedicado a la **gestión y ejecución** del desarrollo urbanístico del Recinto Ferial.

La Memoria Justificativa finaliza con un capítulo donde se recogen algunas reflexiones y sugerencias del equipo redactor sobre una posible Ordenanza de Sostenibilidad Urbanística del Recinto Ferial.

16. Invariables de la Ordenación

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

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

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

16.1. Componentes funcionales

En la ordenación propuesta se distinguen varios componentes funcionales que determinan el establecimiento de una **estructura parcelaria** común a todas las alternativas ya evaluadas ambientalmente, la cual toma como referencia la distribución funcional establecida en la ficha del SG-11 del PGO.

A continuación, se describen tanto dichos componentes como las parcelas que forman parte de cada uno de ellos.

16.1.1. Componente 1. Recinto Ferial multifuncional

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

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

En el apartado 16.2 de esta Memoria Justificativa se incluye una descripción de la organización de las **preexistencias** (ejecutadas y proyectadas) en subparcelas de la presente RF.

El modelo de ordenación plantea una **Plaza Ferial** en esta parcela (a cota + 184 m), a modo de plataforma ajardinada horizontal, cuyo objetivo es resolver los accesos a los pabellones y edificaciones garantizando las condiciones de accesibilidad pertinentes.

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

16.1.2. Componente 2. Otros usos

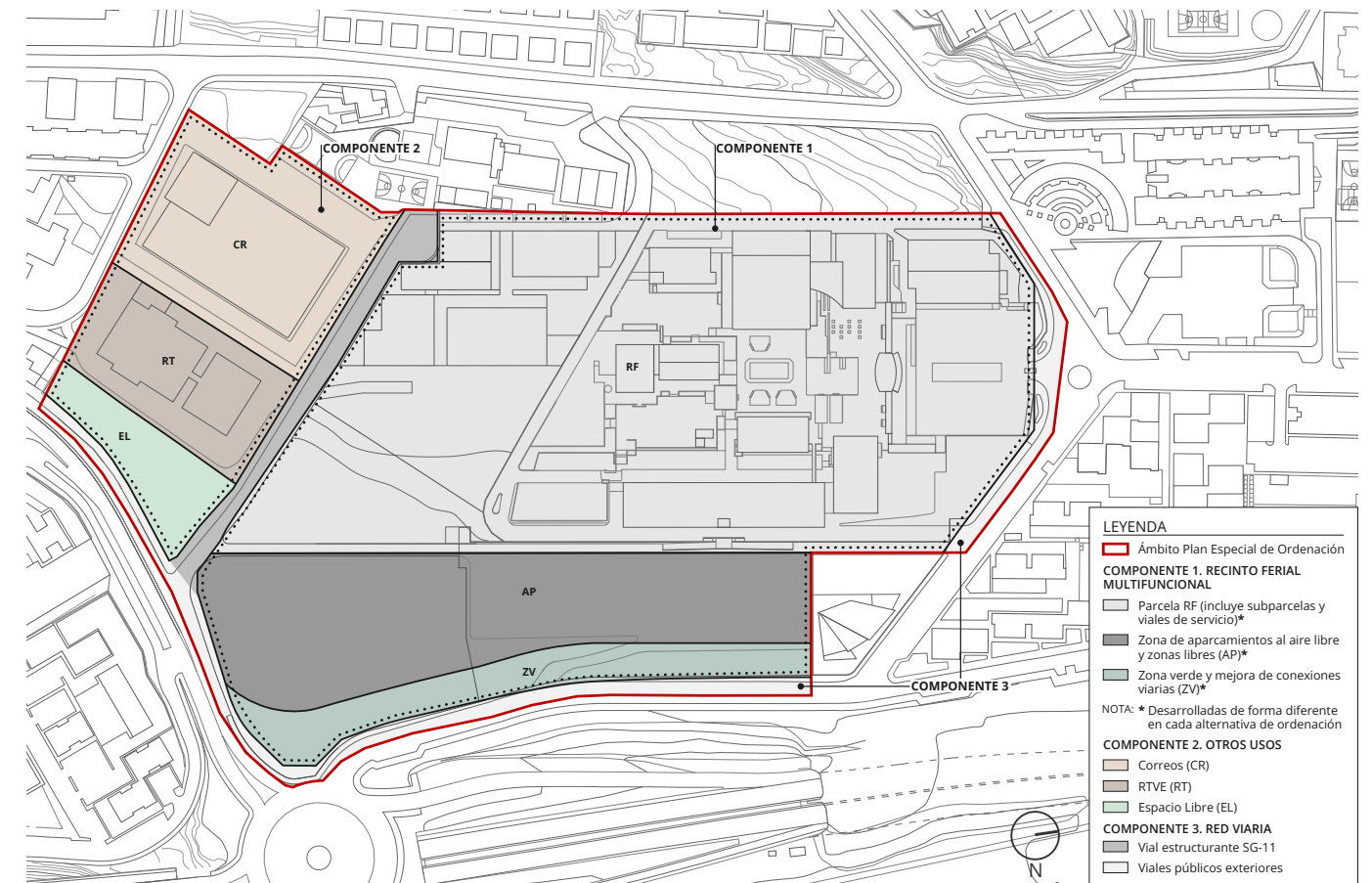
Recoge las preexistencias de las parcelas CR y RT, así como el espacio libre no ejecutado de la parcela EL. La regulación de sus usos se concreta en el apartado 16.3 de esta Memoria Justificativa.

- **CR:** abarca las instalaciones de Correos y Telégrafos. No se contemplan modificaciones en dichas construcciones, sino que se recogen los usos (Servicios Públicos – Correos y Telecomunicaciones) y edificaciones preexistentes, limitando su edificabilidad a la actual, como puede comprobarse en el referido apartado 16.3 y en el punto 19 de la presente Memoria Justificativa.
- **RT:** incluye las instalaciones de RTVE. Se procede de igual forma que en el punto anterior. Aunque en este caso también se mantiene la determinación del Plan Especial vigente de permitir una planta más hacia el vial estructurante del SG-11, siempre que no supere en dicha planta los 600 m² de superficie construida.
- **EL:** hace referencia al suelo vacante que colinda con la parcela RT, calificado como Espacio Libre (público) en el Plan Especial de Ordenación vigente.

16.1.3. Componente 3. Red viaria

- **Vial estructurante SG-11:** se trata del vial principal que atraviesa oblicuamente el SG-11, el cual ya se encuentra ejecutado y en funcionamiento.
- **Viales públicos exteriores:** en el interior del ámbito de ordenación se incorpora una parte de los viales municipales colindantes, los cuales, a pesar de ser externos al propio Recinto Ferial, forman parte del SG-11. Computan únicamente a efectos de la suma total de la superficie del ámbito del presente Plan Especial. Son inocuos a efectos de la ordenación.

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



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



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

16.2. Tratamiento de las edificaciones preexistentes

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

Estas preexistencias, a excepción de Correos y RTVE (ya incorporadas en el apartado 16.1.2. *Componente 2. Otros usos* de esta Memoria Justificativa), se ubican en la parcela RF.

Para contribuir a la sostenibilidad urbanística integral del Recinto, se plantea **reutilizar** las preexistencias que se encuentren en un estado óptimo de conservación, integrándolas en el modelo de ordenación. Por lo tanto, con respecto a los **deberes de mantenimiento y conservación**, se considera necesario realizar un **estudio** o similar para revisar la envolvente, funcionalidad, comportamiento bioclimático e integración paisajística de dichas edificaciones, a fin de incorporarlas a la ordenación propuesta. Todo ello, en el marco de la renaturalización planteada en el Plan Maestro y en este Plan Especial.

En esta misma línea, con carácter previo a las posibles **ampliaciones** de las edificaciones preexistentes contempladas en la ordenación propuesta, se considera igualmente necesario redactar un *Estudio de Viabilidad Funcional y Ambiental* de la referida construcción.

Ambas cuestiones se regulan en la Normativa de este instrumento.

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

- **Pabellón 1 (CDTIC):** se mantiene esta construcción en su estado actual. Se integra en la subparcela **RF10** del modelo de ordenación.
- **Pabellón 2, Hall Maspalomas y oficinas:** se permite la ampliación volumétrica de las oficinas de administración, siguiendo lo especificado en el apartado 19.1 de esta Memoria Justificativa. Estas preexistencias se recogen en la subparcela **RF5**.
- **Pabellón 3:** se trata de una preexistencia incompatible con la ordenación, como se concretó en la Memoria Informativa. Se contempla el desmontaje total de esta edificación, debido a la imposibilidad de conservarla en el proyecto de ampliación y renovación del Pabellón 7 (cuyo Proyecto Básico se encuentra en fase de redacción).
- **Pabellón 5:** carpas provisionales que se desmontarán, no incluidas en la ordenación propuesta.
- **Pabellón 7:** las 3 alternativas de ordenación evaluadas incluían la ampliación volumétrica del Pabellón 7, según lo recogido en el apartado 2.2.3. *Nuevo pabellón expositivo (Pabellón 7)* de la Memoria Informativa. Siguiendo el principio de prudencia, todas ellas contemplaban los 3 posibles escenarios con respecto al tratamiento del Pabellón 7 existente, es decir, su desmontaje total, parcial o su conservación. Cuestión evaluada y que se mantiene en el modelo de ordenación propuesto, en el que este edificio forma parte de la subparcela **RF9**.



Navegador del plano de información IU-01. Preexistencias del Recinto Ferial.
Fuente: LPA Studio.



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

Como ya se reflejó en la Memoria Informativa, esto queda supeditado a la elaboración de un **estudio** que determine el alcance del posible desmontaje, a redactar por parte del equipo redactor adjudicatario de dicho proyecto. Esta valoración deberá tener en cuenta otros aspectos adicionales a la funcionalidad del edificio, como el impacto de la demolición en la Estrategia de Sostenibilidad del Recinto y del propio edificio, o la gestión de los residuos que se generen, por citar solo algunos.

- **Pabellón 6:** se permite su ampliación volumétrica. Se incluye en la subparcela **RF6** del modelo de ordenación.
- **Palacio de Congresos:** se mantiene esta edificación preexistente, integrándola en su ordenación sin establecer modificaciones sobre ella. En la ordenación propuesta conforma la subparcela **RF4**.
- **Bóveda de acceso y boulevard arbolado:** se conservan, considerando a la primera una edificación complementaria a la Plaza Ferial y al Anillo Verde propuesto. Se incluyen ambos elementos en la parcela **AV**.
- **Edificio de mantenimiento:** se incorpora en el modelo de ordenación propuesto, sin alteraciones, como edificación complementaria de la subparcela **RF7** (Plaza Ferial).
- **Edificios Pasarela e Incube (cedidos a la SPEGC):** no se contemplan modificaciones volumétricas en dichas construcciones, conservándolas en su estado actual. No obstante, se plantea su calificación con **uso principal Oficinas** y con **uso alternativo Servicios Públicos – Recinto Ferial**. Se integran en las subparcelas **RF2** y **RF3**, respectivamente.

16.2.2.Preexistencias ejecutadas (pertenecientes a la SPEGC)

- **CPA:** se mantiene, planteando la posibilidad de conferirle un carácter multifuncional a los platós que lo conforman. Se incrementa su edificabilidad, como se describirá más adelante. Se incluye en la subparcela **RF1** del modelo de ordenación.

16.2.3.Otras preexistencias ejecutadas

Con los edificios de Correos y RTVE (parcelas **CR** y **RT**, respectivamente), se procede como se indica en los apartados 16.1.2 y 16.3 de esta Memoria Justificativa.



Alzado naciente del Edificio Pasarela.
Fuente: LPA Studio.



Alzado poniente del Edificio Incube.
Fuente: LPA Studio.

16.3. Caracterización de los usos

16.3.1. Concordancia con el PGO

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

No obstante, se considera necesario puntualizar la **definición** del uso Servicios Públicos - Recinto Ferial para adaptarlo a la multifuncionalidad requerida en este Plan Especial, así como **definir nuevos usos** vinculados a la actividad ferial, no contemplados en el PGO.

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

Por otro lado, los **usos complementarios** recogidos en este Plan Especial se acotan y limitan su edificabilidad según lo dispuesto en el apartado 16.3.4 de esta Memoria Justificativa. Cabe destacar que no se contemplan **usos vinculados y autorizables**, al no considerarse necesarios para el desarrollo de la ordenación que este Plan Especial recoge. Sin embargo, la ordenación sí plantea **usos alternativos**, como más adelante se explicará.

16.3.2. Uso principal

Si bien el PGO determina el uso principal Servicios Públicos – Recinto Ferial para todo el SG-11, este Plan Especial actualiza y mejora la ordenación, actualizando el uso principal para cada una de las parcelas y subparcelas. De tal forma que se recogen las preexistencias y se planifican de manera más pormenorizada los suelos que actualmente se encuentran sin desarrollar.

Los usos principales de la estructura parcelaria se describen en el apartado 19 de esta Memoria Justificativa, y tienen su correspondiente reflejo en la Normativa de este Plan Especial.

• Actualización de la definición del uso Servicios Públicos - Recinto Ferial

Se plantea modificar ligeramente la definición de este uso principal para dar cobertura a otras actividades que se dan actualmente en el Recinto, y que no son exclusivamente de tipo ferial. Es el caso de los congresos y la celebración de eventos, que contribuyen a la diversificación de la oferta y a la multifuncionalidad del Recinto, aumentando su competitividad en el mercado. Resultando como se expone a continuación:

***Recinto Ferial.** Comprende los espacios destinados a ferias y grandes exposiciones, Palacios de Congresos y espacios de naturaleza similar para la celebración de reuniones y eventos, tanto en el interior de edificaciones como al aire libre.*

• Nuevas definiciones de usos principales

Se proponen nuevos usos que responden a la naturaleza multifuncional y flexible de la ordenación de este Plan Especial, ya que el PGO no los recoge en su caracterización.

***Plaza Ferial.** Comprende los espacios al aire libre del interior del Recinto Ferial, provistos de zonas verdes, arboladas y de recreo, en los que es posible celebrar eventos al aire libre. No forman parte de los Espacios Libres de carácter local. La gestión, organización y funcionamiento de este uso dependerá en cada caso de la administración titular del mismo.*

***Aparcamiento multifuncional.** Comprende las zonas al aire libre del interior del Recinto Ferial destinadas al estacionamiento de vehículos, atendiendo a su carácter multifuncional, cuando no se utilice para esta finalidad, se destinará para desarrollar eventos y otras actividades deportivas y lúdicas. Tienen carácter de parque urbano.*

16.3.3. Usos asociados

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

A continuación, se reflejan algunos de los detectados, organizados en función de la naturaleza de las actividades que abarcan (relacionadas intrínsecamente con la ferial):

- **Oficinas y administración:** oficinas del Recinto Ferial para personal y proveedores.
- **Conciliación y encuentro:** guardería/ludoteca, salas de lactancia, enfermería; áreas de descanso, esparcimiento, vestuarios y comedor para el personal y proveedores; o similares.
- **Salas de reuniones:** salas de congresos y reuniones, salas de encuentro vecinal o similares.
- **Restauración:** restaurante, cafetería, quioscos, foodtrucks o similares.
- **Almacenes e instalaciones:** almacenes, zonas de instalaciones, talleres para mantenimiento, galerías técnicas, punto limpio o similares.
- **Viales de servicio:** sobre y bajo rasante.
- **Aparcamientos:** aparcamientos al aire libre y aparcamientos multifuncionales (permiten eventos y encuentros al aire libre) y aparcamientos bajo rasante.
- **Transporte público:** paradas multimodales de transporte público y otros.
- **Zonas verdes:** áreas ajardinadas interiores y jardines perimetrales.
- **Infraestructuras vinculadas a la sostenibilidad:** muros ecológicos, Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), planta de recuperación de agua y residuos (biodepuradora), tanque de tormenta o soluciones similares.

No obstante, dada la gran cantidad de usos asociados y la posibilidad de que a lo largo del tiempo surjan otros nuevos no contemplados en este momento, no se especifican en el modelo de ordenación ni en la Normativa de este Plan Especial, dejándolos abiertos para mayor flexibilidad.

16.3.4. Usos compatibles

- **Usos complementarios:** dado que los usos principales se ajustan de manera pormenorizada para cada parcela, en el modelo de ordenación se abarcan nuevos usos complementarios:
 - Recreativo – Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I).
 - Oficinas.
 - Garaje – Aparcamiento.
 - Intercambiador de Transportes.
 - Deportivo al aire libre.
- **Usos alternativos:** se plantea el uso Servicios Públicos – Recinto Ferial como alternativo en aquellas parcelas y subparcelas en las que actualmente se desarrolle otra actividad que no sea propiamente la ferial.

Es el caso de los edificios Incube y Pasarela, así como de la zona de oficinas del Pabellón 2 y futura ampliación propuesta, para los que el uso principal sería Oficinas. Por otro lado, para las preexistencias de las parcelas CR y RT el uso principal sería Servicios Públicos – Servicios de Correos y Telecomunicaciones. De esta manera, en el momento en el que aquellos dejen de desarrollarse, podrán ser sustituidos por el de Servicios Públicos – Recinto Ferial.

16.3.5. Infraestructuras de telecomunicaciones y telefonía

El presente Plan Especial no recoge un uso específico para la implantación de infraestructuras de telecomunicaciones y telefonía, ya que su ubicación puede darse en la **totalidad del ámbito de ordenación**. Esto se debe a que son elementos y obras de interés general para toda la población. Por lo tanto, podrán implantarse no solamente en las parcelas calificadas con uso Servicios Públicos – Servicios de Correos y Telecomunicaciones.

No obstante, su **ubicación** deberá atender a criterios de salud pública (condicionantes ambientales provenientes del IAE) y funcionales, con las puntualizaciones incluidas a continuación. Por lo que su localización será, preferentemente y de conformidad con lo expuesto en el Anexo de Ordenación A5:

- Lejos de espacios sensibles (colegios, centros sanitarios, parques), tal y como se establece en el IAE, por una cuestión de legislación sectorial y carácter ambiental. Esta determinación se aplicará en todo lo que no contravenga la legislación sectorial vigente en materia de Telecomunicaciones.
- En las cubiertas de las edificaciones, evitando la ocupación de espacios libres, zonas verdes y aparcamientos (únicamente en la subparcela RF7 y parcelas AV y AP, respectivamente), por resultar incompatibles con los usos que en ellas se prevén y a fin de evitar impactos de diversa índole (visuales, ambientales, etc.), posibilitando, no obstante, su implantación en el resto de las parcelas y subparcelas del Recinto Ferial.

Por otra parte, la **altura máxima** de estas infraestructuras podrá superar los 20 m (2% de la edificabilidad), establecida en el PGO, a fin de cumplir los requerimientos técnicos de la legislación sectorial correspondiente.

Las determinaciones indicadas se incluyen como parte de la Normativa de este Plan Especial en los artículos 9.5, 28 y 33.4.



Fachada naciente del Pabellón 6, una de las preexistencias situadas en la zona norte del ámbito, junto a la entrada principal actual.
Fuente: LPA Studio.



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

16.4. Modificación de los accesos al Recinto Ferial

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

Esta modificación está motivada por las siguientes razones:

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

En esta misma línea, una de las directrices de ordenación presentes en la ficha del SG-11 del PGO es la *“creación de una nueva conexión entre la avenida de la Feria y la prolongación de Pedro Infinito con el fin de descargar el actual nudo que se encuentra excesivamente denso de tráfico”*. Esta propuesta se ha integrado en el modelo de ordenación, lo cual se puede comprobar gráficamente en los planos correspondientes.

16.5. Cuestiones ambientales del modelo de ordenación

A continuación, se concretan diversos aspectos ambientales de la ordenación que contribuyen a la consecución de los objetivos definidos en el Capítulo 3 de esta Memoria Justificativa.

- **Incorporación de parada multimodal de transporte público:** en la parcela AV, con uso compatible (complementario) Intercambiador de Transportes, se determina la disposición de una zona de parada/estacionamiento multimodal en el ámbito de ordenación, destinada a acoger servicios especiales relacionados con la actividad del Recinto Ferial. Todo ello, a fin de reducir el uso del transporte privado y, consecuentemente, la huella de carbono derivada de los desplazamientos al Recinto Ferial (movilidad sostenible); contribuyendo así a la mitigación de los efectos del **cambio climático**.
- **Implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) o soluciones similares:** se incorporan Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN) tales como Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), o equivalentes, en las zonas verdes y espacios libres, implementando principios de biourbanismo con esta actuación. Se posibilita también la ejecución de tanques de tormenta, uno de ellos situado en el punto más bajo del Recinto, bajo la parada multimodal descrita en el punto anterior.

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



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

- **Aplicación de soluciones de bioingeniería del paisaje o similar:** se contempla la implantación de soluciones de bioingeniería del paisaje en el Recinto Ferial, como muros ecológicos y de gaviones, u otras propuestas equivalentes de bajo impacto ecológico y emisiones de CO₂ embebidas, en la medida de lo posible.

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

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

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

- **Implantación de una Plaza Ferial:** se incorpora una plaza multifuncional al aire libre, que unifica los desniveles existentes y elimina los obstáculos actuales (escaleras, rampas y demás diferencias de cota presentes en el ámbito de ordenación).

Se dispone la implementación de una plataforma única que se desarrolla a cota + 184 m, que funciona a modo de plaza central al aire libre y que resuelve los accesos al propio Recinto Ferial y a sus edificaciones interiores.

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

Sus parámetros de ordenación referidos a edificabilidad y ocupación (sobre rasante) se podrían equiparar a los de un suelo calificado como Espacio Libre (Categoría III) en el PGO, en función de su superficie. Si bien su uso es el propio del Sistema General al que pertenece – Servicios Públicos – Recinto Ferial –, ya que en puridad no es un Espacio Libre público debido a las condiciones de restricción de acceso, horarios, etc. a las que está sujeta, y que se regulará y gestionará atendiendo a las necesidades demandadas por la administración que en cada caso ostente su uso, disfrute y/o titularidad. Esto justifica la necesidad de definir un nuevo uso pormenorizado de “Plaza Ferial”, entre otros.

- **Implementación de un Recinto Ferial – Parque:** se determina la **renaturalización** del Recinto Ferial. La ordenación desarrolla el este Sistema General como un parque al aire libre dotado de pabellones y otros edificios, aprovechando las bondades del buen clima canario, a fin de construir un nuevo **paisaje e identidad**. Todo ello, mediante la Plaza Ferial definida en el punto anterior.
- **Traslado del punto limpio y zona de instalaciones:** se dispone una zona de punto limpio e instalaciones en la parte sur del Recinto, bajo la rasante de las subparcelas indicadas más adelante.



— VS —



RENATURALIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

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



Vista de la zona central de la Plaza Ferial, extraída del Plan Maestro.
Fuente: LPA Studio.

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

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

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

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

- **Componente 1. Recinto Ferial multifuncional:** se encuentran en las cotas + 192 m (CPA, aproximadamente), + 184 m (Plaza Ferial) y + 173 m (aparcamiento naciente), como se puede comprobar en los diagramas aportados. El suelo expositivo de los nuevos pabellones y de aquellos que se plantea ampliar se dispone a cota + 178 m (subparcelas RF6, RF8 y RF9), con conexión directa con la zona de logística situada bajo la subparcela RF7 (Plaza Ferial) y con los viales de servicio, a la misma cota indicada anteriormente.
- Las prolongaciones de la subparcela RF7 (denominadas “muelles”) alojan bajo la Plaza Ferial usos vivideros asociados al principal (hall de entrada, espacios de estancia, conexiones verticales y similar) y usos complementarios (Recreativo-Ocio - Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I - y Oficinas), ya que disponen de fachadas abiertas que permiten su ventilación e iluminación natural, tal y como se concreta en el apartado 19.1 de esta Memoria Justificativa.
- **Componente 2. Otros usos:** serán las definidas con carácter general por el PGO vigente y coincidirán con las establecidas en los proyectos de edificación con los que se obtuvieron los títulos habilitantes.
- **Componente 3. Red viaria:** no se determinan edificaciones en esta componente, por lo que no se definen las correspondientes rasantes.

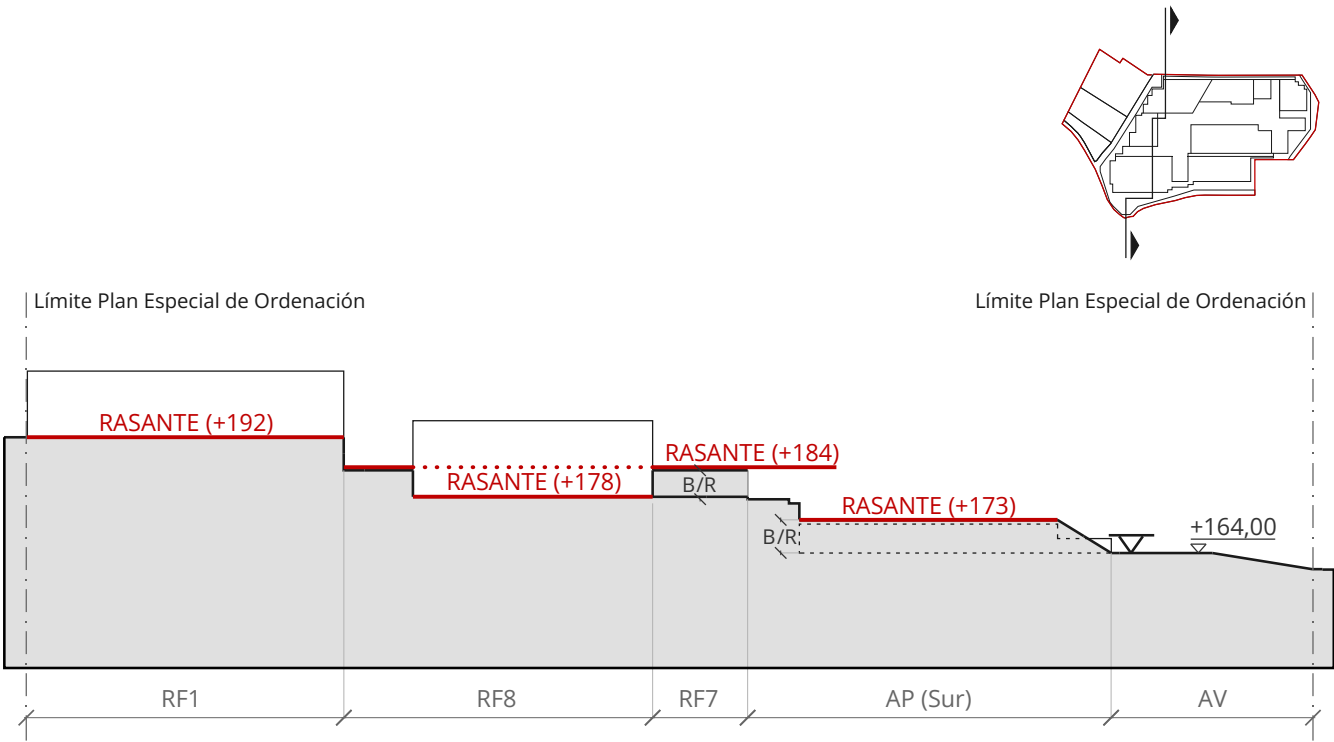
Las rasantes de cada una de las parcelas y subparcelas se establecen en la Normativa. Se recogen gráficamente en el plano de ordenación *N-03. Alineaciones y rasantes*, así como en los sucesivos N-04, N-05 y N-06, en los que se incorporan secciones transversales y longitudinales del SG-11.

16.7. Tipologías y volumetrías edificatorias

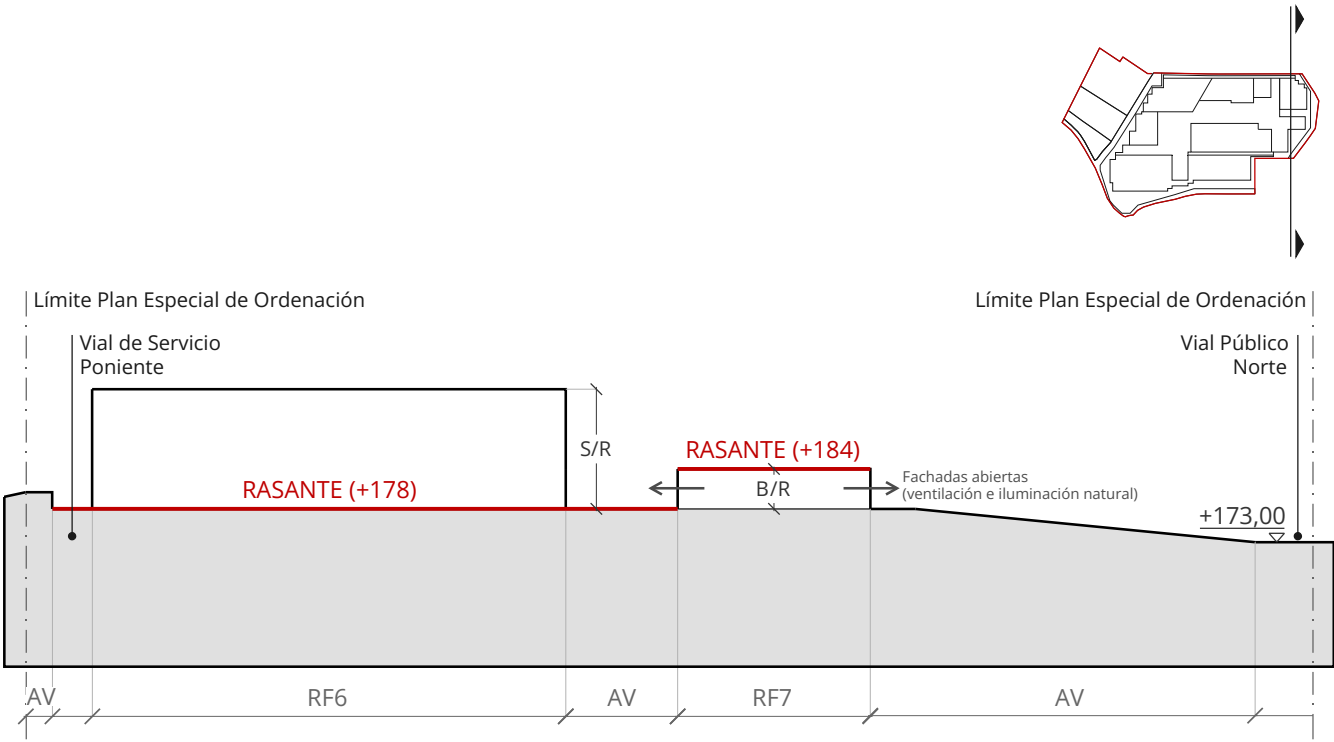
Dado que existen varios objetivos de la ordenación relacionados con la integración paisajística y el impacto visual generado por el Recinto Ferial, este Plan Especial incorpora determinaciones relacionadas con:

- **Pabellones expositivos:** estos edificios se desarrollarán con una **tipología abierta**. En su interior se implementará una **zona expositiva** diáfana multifuncional con posibilidad de compartimentarse para albergar distintos eventos o actividades simultáneamente.

Si bien el acceso de público se dispone desde la Plaza Ferial (situada a cota + 184 m), el suelo expositivo se localiza 6 m por debajo de este elemento, ya que tiene conexión directa con los viales



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



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

de servicio (con entradas para logística en puntos situados a cota + 178 m, aproximadamente) y otros espacios para logística similares.

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

- **Respuesta a las demandas de accesibilidad universal y cognitiva:** las tipologías responderán tanto a la legislación sectorial en materia de accesibilidad vigente en cada momento, como a las demandas recogidas en el Proceso de Participación y Consultas.
- **Alturas máximas:** como se ha adelantado en el punto anterior, el PGO vigente establece en la ficha SG-11 una altura máxima de 4 plantas, incluyendo la siguiente nota:

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

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

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

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

Será el Proyecto de Edificación del Pabellón 7 el instrumento que justifique esa posible mayor altura, necesaria para permitir la exposición de elementos de gran altura.

Por último, se aclara que la altura máxima indicada en este punto no se aplica a las **infraestructuras de telecomunicaciones y telefonía**, las cuales deberán cumplir con los requisitos técnicos establecidos en la legislación sectorial vigente en cada momento.

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

16.8. Acceso a infraestructuras próximas

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



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



Vista aérea parcial en la que se aprecia el centro de transformación existente junto al vial de servicio poniente.
Fuente: INFECAR.

17. Alternativa más favorable propuesta

Después de haber analizado y comparado las distintas alternativas planteadas en el Borrador, se concluyó en dicho documento que el escenario más favorable se corresponde con la **ALTERNATIVA 3**, sin perjuicio de lo que ha resultado del período de Información Pública, que podrá y deberá recoger las consideraciones pertinentes a fin de incluirlas en el documento que definitivamente se apruebe.

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

17.1. Respuesta a objetivos

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

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

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



Plan Maestro del Recinto Ferial de Canarias (subproyecto 1 del presente encargo).
Fuente: LPA Studio.



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

El Anillo Verde funciona también como un colchón acústico que minimiza los ruidos causados por la propia actividad ferial, que pudieran afectar al entorno próximo.

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

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

- **Circularidad - Recinto Carbón 0:** la ordenación propuesta plantea también el hecho de que el Recinto Ferial llegue a generar una mayor energía de la que consuma. Todo ello, a través de una estrategia energética que incorpora el empleo de energías renovables (solar, por ejemplo) o la implementación de una planta de recuperación de agua y residuos (biodepuradora o similar), definidas en el marco de la certificación BREEAM ES Urbanismo del Plan Maestro.

Por otra parte, también contribuye a:

- **Conexión con los barrios:** se incorpora un paseo peatonal y ciclable que discurre por las parcelas AP y AV, que contribuye a mejorar la relación del Recinto Ferial con las comunidades aledañas.
- **Urbanismo participado:** previo al inicio de los trabajos y durante toda la elaboración de este instrumento de ordenación y del proyecto matriz (Plan Maestro) se ha llevado a cabo un importante Proceso de Participación con todo el Ecosistema Social de INFECAR. De esta manera, se ha podido incorporar a la ordenación, en la medida posible, las demandas propias que han resultado de las consultas realizadas sobre esta alternativa 3, como se describe en la Memoria Informativa.
- **Sostenibilidad urbanística:** ver apartados 2.2. *Antecedentes del proyecto* de la Memoria Informativa y 19.4. *Certificación de sostenibilidad BREEAM ES Urbanismo* de este documento.

17.2. Estructura parcelaria

La organización territorial por parcelas y subparcelas proviene de la mencionada alternativa 3 del Borrador, ya evaluada ambientalmente.

No obstante, esta se modifica ligeramente para atender a las cuestiones descritas en el siguiente apartado 18 de esta Memoria Justificativa y para ajustar la delimitación del viario público a la realidad ejecutada.

Actualidad



Propuesta



El paseo peatonal y ciclable que recorre el Recinto Ferial, así como las plataformas multifuncionales propuestas contribuyen a la mejora de la relación del SG-11 con las comunidades vecinas.
 Fuente: LPA Studio.

18. Propuestas de otras entidades

El 27/02/2024 INFECAR dio traslado al equipo redactor de este Plan Especial de una propuesta de ordenación la SPEGC para su parcela. Se ha incorporado al modelo de ordenación en los siguientes términos:

- **Subparcela RF8:** se prolonga hacia poniente hasta colindar con la subparcela RF1, lo que supone que su superficie aumenta de los iniciales 3.232,92 m² a 3.624,15 m² (incremento de 391,23 m²). Mantiene la edificabilidad y ocupación planteadas en la alternativa 3 evaluada, y se establece un retranqueo al lindero con la subparcela RF1 con el objetivo de asegurar la evacuación hacia el vial estructurante del SG-11 en caso de emergencia en el interior del Recinto Ferial multifuncional.
- **Subparcela RF7:** en consecuencia, la Plaza Ferial reduce su superficie en la medida indicada en el punto anterior, pasando de los originales 29.143,64 m² de la alternativa 3 del Borrador a 28.521,42 m². Esto también disminuye su edificabilidad y su ocupación, afectando al cómputo total del ámbito.

El ajuste propuesto para atender esta demanda no supone ninguna afección ambiental que no haya sido evaluada en el trámite superado.

19. Parámetros de ordenación urbanística

A continuación, se incluyen los parámetros del modelo propuesto, que se corresponde con la ordenación general, el diseño y el paisajismo concretados en el **Plan Maestro**, descrito tanto en la Memoria Informativa como en el Anexo de Información A4. *Documento (subproyecto) 1: Plan Maestro*. Estos aspectos se trasladan al modelo de ordenación con el alcance que corresponde al presente instrumento de planeamiento.

Como ya se indicó anteriormente, el acceso principal se traslada a naciente, desde el aparcamiento de visitantes.

19.1. Usos y programa funcional

A continuación, se procede a describir los usos del suelo y el programa funcional partiendo de la estructura parcelaria establecida en los siguientes puntos:

- **Componente 1. Recinto Ferial multifuncional**
 - **Parcela RF:** se organiza en las siguientes 10 subparcelas:
 - **Subparcela RF1:** incluye el CPA actual (preexistencia), con sus instalaciones correspondientes y sus **usos asociados** de oficinas y administración, almacenes e instalaciones y de aparcamientos al aire libre. La propuesta contempla un aumento de su edificabilidad, en previsión de una futura ampliación de la superficie de talleres y almacenes, actualmente insuficiente. También se amplía y cubre la zona de maniobras, así como se facilita la incorporación de otros espacios demandados en el proceso de consulta realizado (comedor, por ejemplo).



Vista aérea del CPA en su estado actual, que se incorpora al modelo de ordenación y se amplía.
Fuente: INFECAR.

De forma adicional, se incorporan varios núcleos de comunicación vertical dotados de montacargas, que conectan directamente el CPA con el almacén central situado bajo la rasante de la Plaza Ferial (RF7), así como con las plataformas multifuncionales ubicadas en la parcela AP.

Su **uso principal** es el de Servicios Públicos – Recinto Ferial y contaría con un **uso complementario** de Recreativo – Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I) limitado al 7% de la edificabilidad de la subparcela.

- **Subparcela RF2:** abarca el edificio Pasarela y su plaza anexa, provenientes de las invariables de ordenación (preexistencias).

No se proponen modificaciones volumétricas sobre el edificio en cuestión, sino que se recoge la edificabilidad de lo ejecutado y preexistente.

Su **uso principal** es el de Oficinas y contaría con el **uso alternativo** de Servicios Públicos – Recinto Ferial.

- **Subparcela RF3:** con el edificio Incube se procede de igual manera que con el edificio Pasarela (ambos preexistencias), descrito en el punto anterior.
- **Subparcela RF4:** corresponde al Palacio de Congresos, edificación preexistente que se recoge e integra en la ordenación, conservándolo en su estado actual.

Su **uso principal** es el de Servicios Públicos – Recinto Ferial y contaría con un **uso complementario** de Recreativo – Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I) limitado al 5% de la edificabilidad de la subparcela.

- **Subparcela RF5:** comprende el actual Pabellón 2, el Hall Maspalomas y las oficinas de administración (preexistencias).

En este caso, se incrementa su edificabilidad para posibilitar el aumento de sus instalaciones, en una pieza de altura máxima 20 m ubicada en la zona norte de la subparcela. Altura no aplicable a **infraestructuras de telecomunicaciones y telefonía**, como ya se ha indicado anteriormente en el apartado 16.3.5 de la presente Memoria Justificativa.

Su **uso principal** es el de Oficinas y contaría con el **uso alternativo** de Servicios Públicos – Recinto Ferial. Se plantea también como uso complementario el Recreativo – Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I) limitado al 5% de la edificabilidad de la subparcela.

- **Subparcela RF6:** contempla la ampliación y mejora del actual Pabellón 6 (preexistencia), incluyendo espacios para albergar los **usos asociados** que resulten necesarios.

Su **uso principal** es el de Servicios Públicos – Recinto Ferial y contaría con un **uso complementario** Recreativo – Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I) limitado al 5% de la edificabilidad de la subparcela.

Los accesos peatonales se desarrollan desde la propia Plaza Ferial, situada a cota + 184 m, mientras que los vinculados a la logística, emergencias y mantenimiento se realizarán desde el vial de servicios poniente o desde el subsuelo de la Plaza, a cota + 178 m.



Vista aérea del Recinto Ferial de Canarias y sus preexistencias, cuya mayoría se integra en el modelo de ordenación.
Fuente: INFECAR.

- **Subparcela RF7:** comprende la Plaza Ferial, que se desarrolla a una única cota, con el objetivo de garantizar la accesibilidad del Recinto y resolver los accesos a pabellones y edificios. Cuenta con cierta edificabilidad para poder albergar **usos complementarios** sobre y bajo rasante.

Su **uso principal** es el mencionado de Plaza Ferial, definido anteriormente, con un **uso complementario** de Recreativo – Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I), limitado al 9% de la edificabilidad sobre rasante de la subparcela. Bajo rasante, en los “muelles”, también contaría con dicho uso complementario en la zona norte, y con los usos Oficinas y Garaje – Aparcamiento en la parte naciente, como se concreta en el siguiente punto.

De manera genérica bajo rasante se desarrollarán aquellos **usos asociados** que resultan indispensables para el funcionamiento del Recinto Ferial, como, por ejemplo, almacenes, instalaciones o similar; incluyendo el punto limpio. Estos usos no se incluyen en el cómputo total de la edificabilidad del ámbito de ordenación, al tratarse de espacios no vivideros.

Adicionalmente, el edificio de mantenimiento existente se incorpora como edificio complementario a esta Plaza Ferial.

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

En dicho **muelle naciente** se incorpora la entrada principal de visitantes del Recinto Ferial y los **usos complementarios** de Oficinas y 2 plantas de Garaje - Aparcamiento bajo rasante, compartidas con la parcela AV. En el **muelle norte** se localiza una zona de restauración, con **uso complementario** Recreativo – Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I), con conexión directa al barrio de La Feria, junto al área de almacenamiento e instalaciones norte, ubicado en la zona denominada “Pegaso”. En el **muelle sur** se encuentra el punto limpio y zona de instalaciones. A **poniente**, en sentido Sur-Norte, se localizan 2 muelles funcionales de acceso de logística, emergencias y mantenimiento desde el vial de servicios poniente, así como un área de personal provista de **usos asociados** como vestuarios, zonas de descanso y similar.

Los muelles cuentan con **fachadas abiertas** en su perímetro, que permiten la ventilación e iluminación natural de los usos vivideros indicados en el párrafo anterior (asociados y complementarios), que se disponen bajo la Plaza Ferial. En este caso, se reserva cierta edificabilidad para los usos complementarios Recreativo – Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I) y Oficinas, en previsión de que finalmente puedan computar a edificabilidad.



Muelles planteados en el Plan Maestro del Recinto Ferial de Canarias, incorporados al presente Plan Especial de Ordenación.
Fuente: LPA Studio.

- **Subparcela RF8:** se prevé el desarrollo de un nuevo pabellón multifuncional, con los **usos asociados** de oficinas y administración, conciliación y encuentro y almacenes e instalaciones o similar (estos últimos, bajo rasante). No obstante, se contempla también la propuesta del Plan Maestro de incorporar en esta subparcela un auditorio al aire libre, situado a una cota inferior a la de la Plaza Ferial (RF7), configurado con un graderío y una edificación bajo rasante complementaria. Cabe destacar que esta tipología de espacio expositivo exterior ha sido una de las más demandadas en los recintos feriales españoles en los últimos años, como resultado de la crisis del COVID-19.

Con el objetivo de asegurar la evacuación hacia el sur de la Plaza Ferial en caso de emergencias, será necesario mantener una servidumbre de paso en el lado poniente de esta subparcela, como se indica gráficamente en el plano *N-02. Modelo de Ordenación*.

Su **uso principal** es el de Servicios Públicos – Recinto Ferial y contaría con un **uso complementario** de Recreativo – Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I) limitado al 5% de la edificabilidad de la subparcela.

Las conexiones peatonales se plantean desde la propia Plaza Ferial, situada a cota + 184 m, mientras que las de logística, emergencias y mantenimiento se realizarán desde el vial estructurante del SG-11 o desde el subsuelo de la Plaza, a cota + 178 m.

- **Subparcela RF9:** incorpora el Pabellón 7, cuyo proyecto se encuentra en redacción.

Cuenta con el correspondiente espacio expositivo y con una zona de **usos asociados** de hall de entrada, conciliación y encuentro, salas de reuniones y almacenes e instalaciones o similar.

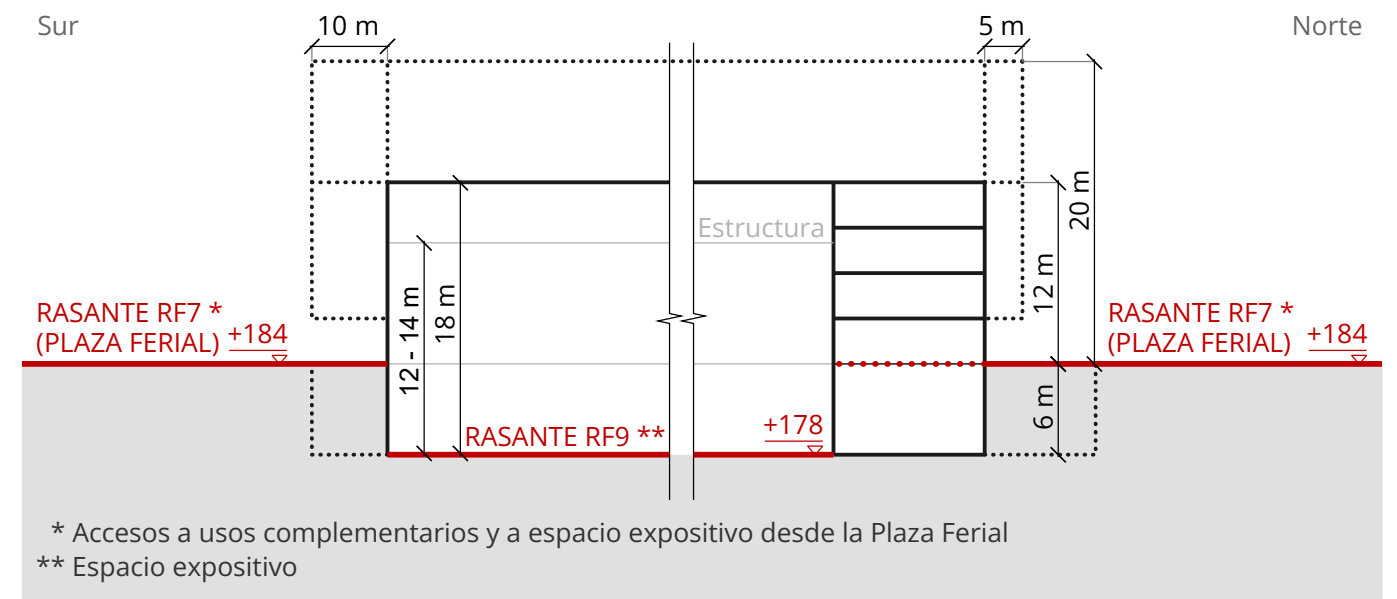
Siguiendo el principio de prudencia, se plantea una volumetría máxima que abarca los 3 escenarios posibles con respecto al edificio existente, ya evaluados ambientalmente: su desmontaje total, parcial o conservación. Esto queda supeditado a la elaboración del **estudio** de viabilidad correspondiente, por parte del equipo redactor del proyecto, como ya se ha explicado.

La **volumetría máxima** responderá al esquema aportado, en el que se refleja una zona expositiva, de gran altura libre, y un área de usos complementarios anexa, cuya ubicación final se fijará en el Proyecto de Edificación en redacción.

La altura máxima será la determinada con carácter general (4 plantas equivalentes a 12 m sobre rasante), si bien podrá aumentarse para que el pabellón pueda albergar exposiciones de elementos de mayor altura. Cuestión que deberá justificar el equipo redactor del Proyecto de Edificación correspondiente, si fuera el caso.

Por otra parte, las entradas peatonales se contemplan desde la propia Plaza Ferial, situada a cota + 184 m, mientras que las de logística, emergencias y mantenimiento se realizarán desde el vial de servicios naciente o desde el subsuelo de la Plaza, a cota + 178 m.

Su **uso principal** es el de Servicios Públicos – Recinto Ferial y contaría con un **uso complementario** de Recreativo – Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I) limitado al 2% de la edificabilidad de la subparcela y Oficinas, con una limitación del 9%.



Esquema de la volumetría máxima del Pabellón 7, cuyos parámetros urbanísticos abarcan los 3 escenarios posibles (desmontaje total, parcial o conservación del edificio preexistente).
Fuente: LPA Studio.

- **Subparcela RF10:** incorpora el actual Pabellón 1 (preexistencia), para su transformación en un pabellón multifuncional con sus correspondientes **usos asociados** de oficinas y administración, salas de reuniones y almacenes e instalaciones.

Su **uso principal** es el de Servicios Públicos – Recinto Ferial y contaría con un **uso complementario** de Recreativo – Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I) limitado al 5% de la edificabilidad de la subparcela.

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

Se plantea la posibilidad de mantener la conexión existente entre el vial de servicio poniente y la red viaria exterior, a través del Espacio Libre de rango municipal colindante al oeste del ámbito de ordenación, siempre que sea legal y técnicamente posible. Para ello será necesario constituir una servidumbre de acceso o paso, según sea pertinente a tal fin.

Su **uso principal** es el de Servicios Públicos – Recinto Ferial, sin usos complementarios.

- **Parcela AP:** contempla el aparcamiento multifuncional sobre rasante, situado a naciente actualmente y su ampliación hacia el sur.

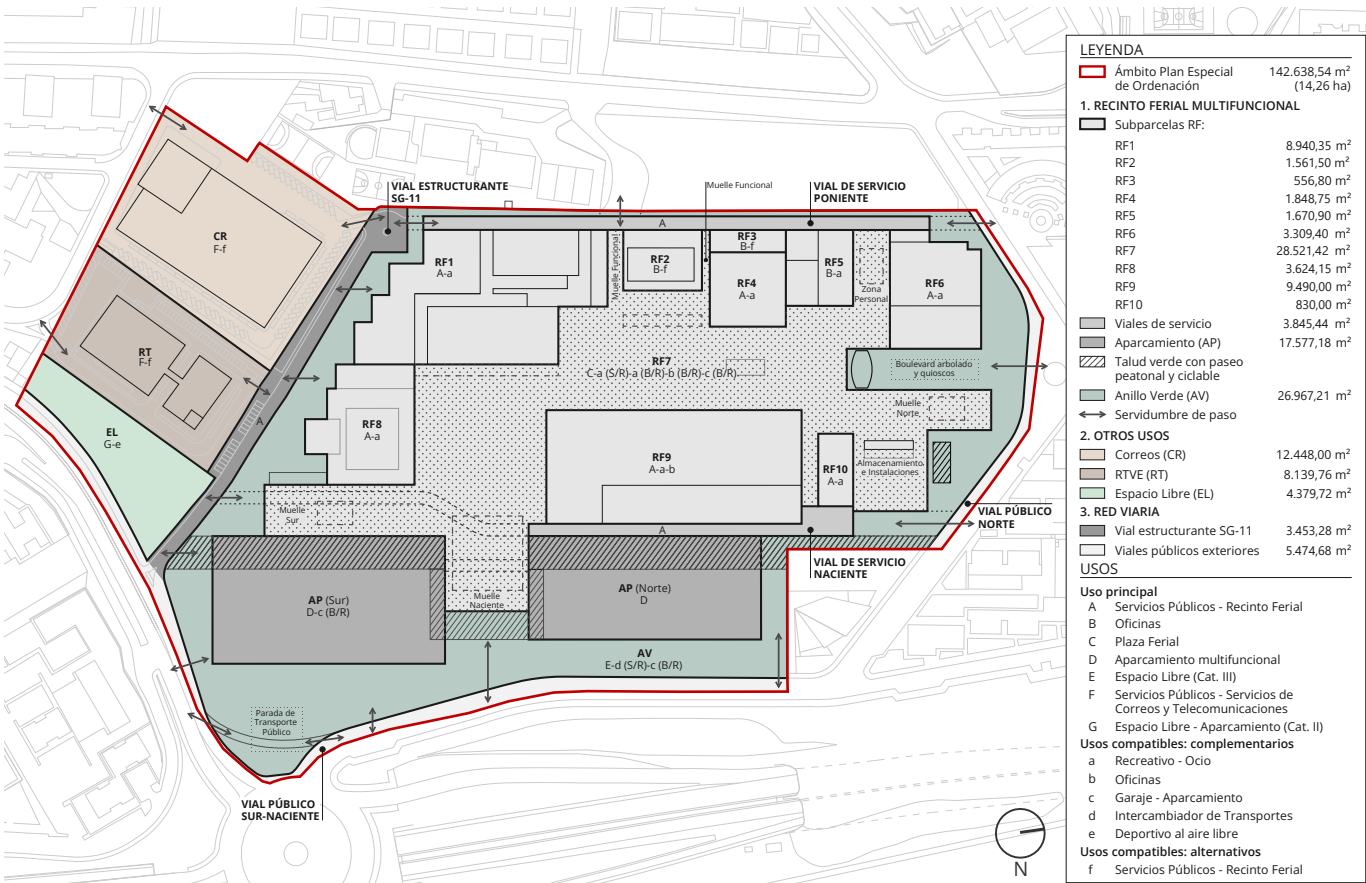
Su **uso principal** es el de Aparcamiento multifuncional, definido con anterioridad, y contaría con un **uso complementario** bajo rasante de Garaje – Aparcamiento, ya que se permite la posibilidad de incrementar la dotación de aparcamientos con 2 plantas subterráneas en la plataforma AP Sur, con el objetivo de acoger las plazas correspondientes del personal del Recinto.

Cabe destacar que el Plan Maestro dispone dichos aparcamientos en la parcela VP-11, la cual no forma parte de la delimitación territorial del presente Plan Especial, por lo que es necesario plantear otra solución (bajo rasante) para incorporarlos a esta planificación.

Dicho aparcamiento se desarrolla también bajo el muelle naciente de la Plaza Ferial y bajo parte de la parcela AV. Este muelle incluye los núcleos de comunicación vertical que conectan los mencionados espacios con la referida Plaza.

La parcela AP cuenta con una superficie, grafiada en el plano *N-02. Modelo de Ordenación*, que representa el espacio ocupado por un talud naturalizado de separación con respecto a la Plaza Ferial (RF7). En dicha franja se incorpora el paseo peatonal y ciclable recogido en el Plan Maestro, que permite la conexión entre los dos barrios colindantes a través del interior del Recinto Ferial.

En el talud situado en la parte poniente de la parcela AP Sur se diferencia también una zona en la que se contempla la implantación de una planta de recuperación de agua y residuos (biodepuradora o infraestructura similar), ligada al punto limpio situado bajo la Plaza Ferial.



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

Por otra parte, también se prevé la posible celebración de eventos al aire libre en esta parcela AP Norte, vinculados a la actividad ferial. En aquellos periodos en los que el Recinto Ferial no requiera la utilización de este suelo como aparcamiento, estas explanadas podrán ser utilizadas por la población como plataformas multifuncionales para encuentros, actividades deportivas, etc. Cuestión que requerirá llegar a los acuerdos correspondientes entre las entidades afectadas y la comunidad local.

En cambio, en la parcela AP Sur se prevé la colocación de pérgolas fotovoltaicas o soluciones similares que contribuyan a la generación de energía renovable en el Recinto Ferial.

- **Parcela AV:** la zona verde de 20 m establecida en el PGO se amplía considerablemente, hasta rodear por completo la parcela RF en forma de **Anillo Verde**. A este elemento se le asigna una edificabilidad y ocupación para restauración o similar (quioscos), en función de su superficie, que podría equipararse a la de un suelo calificado en el PGO como Espacio Libre (Categoría III).

Su **uso principal** es el de Espacio Libre (Categoría III), aunque no forma parte de los Espacios Libres de rango local. Se prevé un **uso complementario** de Intercambiador de Transportes para albergar la nueva parada multimodal propuesta (9% de la edificabilidad de la parcela), así como se permite también el de Garaje – Aparcamiento bajo rasante, compartido con el situado en la zona del muelle naciente de la subparcela RF7, que se prolonga en esta parcela AV, como se muestra en el plano *N-02. Modelo de Ordenación*.

Este elemento incorpora infraestructuras vinculadas a la sostenibilidad, como una segunda **planta de recuperación de agua y residuos** (biodepuradora o instalación similar), además de funcionar como un colchón acústico entre el Recinto Ferial y su entorno residencial próximo. Con esta actuación se favorece también la integración paisajística de la propuesta al incrementar en gran medida la superficie de zonas verdes. Funciona igualmente como “esponja”, ya que retiene las aguas pluviales y evita el riesgo de posibles inundaciones en caso de lluvias torrenciales, presentes en el actual escenario de cambio climático. En la zona más baja de esta parcela, bajo la parada de transporte público, se prevé la implantación de un tanque de tormenta en el que se pueda almacenar el agua recogida.

Con respecto al **riego**, este Anillo Verde no demanda agua externa ni tiene asociadas emisiones de CO₂ ligadas a la desalación de esta, ya que se utilizarán para su mantenimiento las pluviales recogidas y las aguas tratadas en la planta de recuperación indicada anteriormente. Estas cuestiones se deberán concretar en los proyectos técnicos correspondientes.

Esta componente del proyecto la conforman los denominados jardín perimetral y parque equipado.

- **Jardín perimetral:** resuelve la delimitación del perímetro del Recinto Ferial con la vía pública y con el barrio, incorporando espacios ajardinados y elementos como las paradas de transporte público que actualmente ocupan el ámbito de la acera, mobiliario urbano, iluminación, sombras, etc., facilitando en gran medida la integración paisajística del Recinto, la accesibilidad y confort urbano del entorno.

- **Parque equipado:** está conformado por zonas de vegetación, sombras, etc., mientras que las **islas** que se incluyen en este incorporan elementos funcionales e infraestructuras, como una parada multimodal de transporte público en la zona baja del Recinto, la segunda planta de recuperación de agua y residuos mencionada anteriormente o el boulevard arbolado con sus quioscos y la Bóveda existente en la parte norte del ámbito.

La parcela AV permite los **cruces de tráfico** con los viales de servicio, el vial estructurante y desde la vía pública para asegurar el acceso al Recinto Ferial. En la zona situada entre las plataformas AP Norte y Sur, y en la parte norte de esta parcela (colindante con la Parroquia existente) se incorpora un área que abarca también un talud naturalizado con paseo peatonal y ciclable, como se observa en los planos de ordenación.

- **Componente 2. Otros usos (parcelas CR, RT y EL):** la ordenación de estas 3 subparcelas conforma una de las invariables de la propuesta.

Las parcelas CR y RT cuentan con un **uso principal** Servicios Públicos – Servicios de Correos y Telecomunicaciones y con el **uso alternativo** Servicios Públicos – Recinto Ferial. De esta forma, en el caso en el que en un futuro no se desarrollen los primeros, en las preexistencias pueda desarrollarse el uso indicado.

La parcela EL está calificada con el **uso principal** Espacio Libre – Aparcamiento (Categoría II), para posibilitar la ampliación de la dotación de aparcamientos bajo rasante, limitada al 30% de la superficie de la parcela. Sin embargo, no forma parte de los Espacios Libres de rango municipal.

Ostenta también el **uso complementario** Deportivo al aire libre, limitado al 20% de la edificabilidad asignada, con el objetivo de incorporar canchas deportivas para las personas residentes de los barrios próximos, así como para el alumnado de los centros educativos cercanos. Con esta actuación se propicia la **dinamización peatonal** del vial estructurante del Sistema General SG-11, con el consecuente incremento de la seguridad pasiva de dicha calle.

- **Componente 3. Red viaria:** como se indicó en el apartado 16.1.3 de esta Memoria Justificativa, la infraestructura viaria la componen el vial estructurante del SG-11 y los viales públicos que se ubican en el exterior del propio Recinto Ferial, pero que se encuentran en el interior del ámbito territorial del SG-11. El primero de ellos ostenta el uso principal Servicios Públicos – Recinto Ferial (sin usos complementarios), mientras que los viales municipales intervienen únicamente en el cómputo de la superficie total del ámbito, ya que son inocuos a efectos de la ordenación.

19.2. Resumen de superficies y parámetros

Se define una superficie del ámbito de **142.638,54 m²**, con una superficie total edificable de **74.408 m²** y una superficie total ocupable de **40.882 m² (28,66%)**.

Cabe destacar que no se alcanza la superficie edificable bruta máxima, establecida en **85.583,12 m²**. Frente al coeficiente de edificabilidad bruta máxima de 0,60 m²/m², esta propuesta alcanza el índice de **0,522 m²/m²**.

En esta alternativa, la superficie total de **espacios libres y zonas verdes**, equivalente a la suma de las áreas de las parcelas EL y AV, asciende a **31.346,93 m² (21,98%** con respecto a la superficie total del ámbito), cifra que supera en gran medida la resultante en el resto de los escenarios.

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

- **Componente 1. Recinto Ferial multifuncional:** la parcela RF se divide en 10 subparcelas, y recoge también los viales de servicio (sobre y bajo rasante). Destaca la Plaza Ferial (subparcela RF7), que cuenta con una superficie de 28.521,42 m², equivalente al **20%** del ámbito de ordenación.
- **Componente 2. Otros usos:** con respecto al conjunto de Correos (CR), RTVE (RT) y el espacio libre (EL), su superficie total y parámetros conforman una de las invariables de la ordenación. Estos datos se pueden consultar en el cuadro resumen aportado.
- **Componente 3. Red viaria:** el vial estructurante del SG-11 se desarrolla en un **2,42%** de la superficie total (3.453,28 m²), mientras que los viales públicos exteriores implican un **3,84%** del área total (5.474,68 m²).

19.3. Metabolismo e Instalaciones

En este apartado se describe, con el alcance propio de un instrumento de planificación, la disposición de los servicios urbanos que se ha previsto en este Plan Especial, cuyas determinaciones se recogen gráficamente a modo de **esquema** en los planos de ordenación correspondientes (N-09 a N-12). En estos planos se incluyen también secciones orientativas, a modo de referencia, de cada una de las redes previstas.

Todo ello, sin perjuicio de lo que se finalmente se concrete en los proyectos técnicos que a tal efecto se redacten.

19.3.1. Cuestiones previas

Dada la distinta naturaleza de los usos y las preexistencias que el SG-11 engloba, se ha previsto que existan **2 sistemas diferenciados:** por un lado, el correspondiente a la componente funcional 1 (*Recinto Ferial multifuncional*), que será capaz de albergar hasta 10.000 personas simultáneamente con todos los pabellones expositivos en carga; y por otro, el vinculado a la componente funcional 2 (*Otros usos*).

El sistema del Recinto Ferial multifuncional, descrito en los siguientes apartados, se configura con un **esquema de anillo**, como ya se adelantó en el apartado 14.2 de esta Memoria Justificativa, resultado de unir los viales de servicio con el vial estructurante y con los públicos exteriores. Dicho anillo presenta 2 soluciones: la mayor parte de este discurre en forma de zanja, si bien existe otro tramo (que coincide con el trazado del vial de servicio naciente) que se desarrolla en una galería técnica transitable (bajo rasante). Dicho elemento conecta las áreas de almacenes e instalaciones dispuestas en las zonas norte y sur del Recinto, situados bajo la cota de la subparcela RF7 (Plaza Ferial).

Este esquema de anillo cuenta con una red secundaria perimetral vinculada a las parcelas AV y AP y a la subparcela RF7 (Plaza Ferial), así como con otra red interior que conecta con cada una de las edificaciones del Recinto Ferial multifuncional.

Por otra parte, el sistema de la componente funcional 2. *Otros usos* es más sencillo y lineal, debido a que se encuentra ejecutado y en funcionamiento. Se corresponde con los sistemas de la urbanización convencional preexistente.

MODELO DE ORDENACIÓN_PARAMETROS														
COMPONENTES FUNCIONALES	ZONAS		USO PRINCIPAL	CARACTERIZACIÓN DE LOS USOS SEGÚN PGO			SUPERFICIE (m²)	SUPERFICIE (% ÁMBITO)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m²)	EDIFICABILIDAD (m²/m²)	SUPERFICIE OCUPABLE (m²) (*5)	OCUPACIÓN (%)	ALTURA MÁXIMA (m)	
	PARCELAS	SUBPARCELAS		USOS COMPATIBLES		USOS ALTERNATIVOS								
				USOS COMPLEMENTARIOS										
				Uso	% Edif. (*4)									
1. RECINTO FIERIAL MULTIFUNCIONAL	RF	RF1		Servicios Públicos - Recinto Ferial	Recreativo - Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I)	7%	-	8.940,35	6,27%	6.790	0,759	5.480	61,30%	4 plantas (*6) (12 m. Se permiten elementos puntuales que no superen los 20 m (2% de la edificabilidad; ver nota). Se permite que los nuevos pabellones tengan mayor altura, con el único objetivo de posibilitar la exposición de elementos de gran altura
		RF2		Oficinas	-	-	Servicios Públicos - Recinto Ferial	1.561,50	1,09%	1.320	0,845	750	48,03%	
		RF3		Oficinas	-	-	Servicios Públicos - Recinto Ferial	556,80	0,39%	1.116	2,004	556,80	100%	
		RF4		Servicios Públicos - Recinto Ferial	Recreativo - Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I)	5%	-	1.848,75	1,30%	4.370	2,364	1.848,75	100%	
		RF5		Oficinas	Recreativo - Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I)	5%	Servicios Públicos - Recinto Ferial	1.670,90	1,17%	6.303	3,772	1.670,90	100%	
		RF6		Servicios Públicos - Recinto Ferial	Recreativo - Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I)	5%	-	3.309,40	2,32%	4.310	1,302	3.309,40	100%	
		RF7	SOBRE RASANTE	Plaza Ferial	Recreativo - Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I) - S/R	9%	-	28.521,42	20,00%	1.141	0,040	2.066	7,24%	
			BAJO RASANTE (*1)		Recreativo - Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I) - B/R	41%				4.600	-	-	-	
		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%	-	3.624,15	2,54%	3.740	1,032	3.232,92	89%	
		RF9		Servicios Públicos - Recinto Ferial	Recreativo - Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I)	2%	-	9.490,00	6,65%	22.000	2,318	9.490	100%	
					Oficinas	9%	-							
		RF10		Servicios Públicos - Recinto Ferial	Recreativo - Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I)	5%	-	830,00	0,58%	1.700	2,048	830	100%	
		VIAL NACIENTE	SOBRE RASANTE BAJO RASANTE (*2)	Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	-	-	1.593,35	1,12%	-	-	50	3,14%	
								3.662,81	-	-	-	-	-	
	2.252,09							1,58%	-	-	-	-		
	AP	SOBRE RASANTE		Aparcamiento multifuncional	-	-	-	17.577,18	12,32%	710	0,040	710	4,00%	
		BAJO RASANTE (*2)			Garaje - Aparcamiento - B/R	-								
	AV	ANILLO VERDE	SOBRE RASANTE BAJO RASANTE (*2)	Espacio Libre (Categoría III)	Intercambiador de Transportes - S/R	9%	-	26.967,21	18,91%	1.079	0,040	1.079	4,00%	
Garaje - Aparcamiento - B/R (compartido con RF7)					-	-								
2. OTROS USOS	CR	-		Servicios Públicos -	-	-	Servicios Públicos - Recinto Ferial	12.448,00	8,73%	8.597	0,691	6.224	50,00%	
	RT	-		Servicios de Correos y Telecomunicaciones				8.139,76	5,71%	6.304	0,774	3.256	40,00%	
	EL	-		Espacio Libre - Aparcamiento (Categoría II)	Deportivo al aire libre	20%	-	4.379,72	3,07%	328	0,075	328	7,50%	
3. RED VIARIA	VIAL ESTRUCTURANTE SG-11	-		Servicios Públicos - Recinto Ferial	-	-	-	3.453,28	2,42%	-	-	-	-	
	VIALES PÚBLICOS EXTERIORES (*3)	VIAL NORTE		-	-	-	-	1.257,96	0,88%	-	-	-	-	
		VIAL SUR-NACIENTE			-	-	-	-	4.216,72	2,96%	-	-	-	-
TOTAL								142.638,54	100,00%	74.408	0,522	40.882	28,66%	

ACLARACIONES

(*1) Se computan los usos Recreativo-Ocio y Oficinas bajo rasante, a efectos de la suma de la superficie edificable total del ámbito.

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

(*3) Viales públicos inocuos a efectos de la ordenación. Computan únicamente en la suma de la superficie total del ámbito.

(*4) Las parcelas RF7 y AV ostentan como uso compatible (complementario) los usos Recreativo-Ocio e Intercambiador de Transportes, respectivamente, limitados a los porcentajes indicados en la tabla. El resto de la edificabilidad de ambas parcelas se destina a usos asociados del principal de cada una (ver artículos 16 y 22 de la Normativa).

(*5) Se computa la superficie ocupada por los vuelos de la subparcela RF9, tanto sobre la subparcela RF7, como sobre el vial de servicio naciente.

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

19.3.2. Agua

La red de servicios urbanos vinculados al agua se recoge gráficamente en los planos de ordenación *N-09. Metabolismo e Instalaciones_Eschema Agua (Saneamiento y Pluviales)* y *N-10. Metabolismo e Instalaciones_Eschema Agua (Riego, Abasto y Contraincendios)*.

- **Saneamiento:** se ha previsto que las aguas negras se consideren un recurso, en lugar de un residuo, en línea con los principios de la sostenibilidad y de la economía circular. En este sentido, se estima que diariamente se generen 35 l/visitante de aguas residuales, aproximadamente, que se pueden reutilizar para el riego del Anillo Verde después de haber sido tratados en la planta de recuperación de agua y residuos, ubicada en el interior del Recinto.

Esta planta de recuperación funciona de manera descentralizada, ligada a las zonas de instalaciones norte y sur del Recinto Ferial. Funciona con un digestor y un humedal vinculado a este.

La recuperación de estas aguas es de gran importancia porque evita las emisiones de CO₂ provenientes de la utilización de agua desalada. Esto hará viable el riego del Anillo Verde y del resto de zonas ajardinadas, y garantizará no solo la mejora de la biodiversidad, sino que favorecerá también la captación de CO₂ de la atmósfera. Esta cuestión, unida al sistema energético descrito en el siguiente apartado, contribuye a la consecución del objetivo de que el Recinto Ferial sea neutro en carbono.

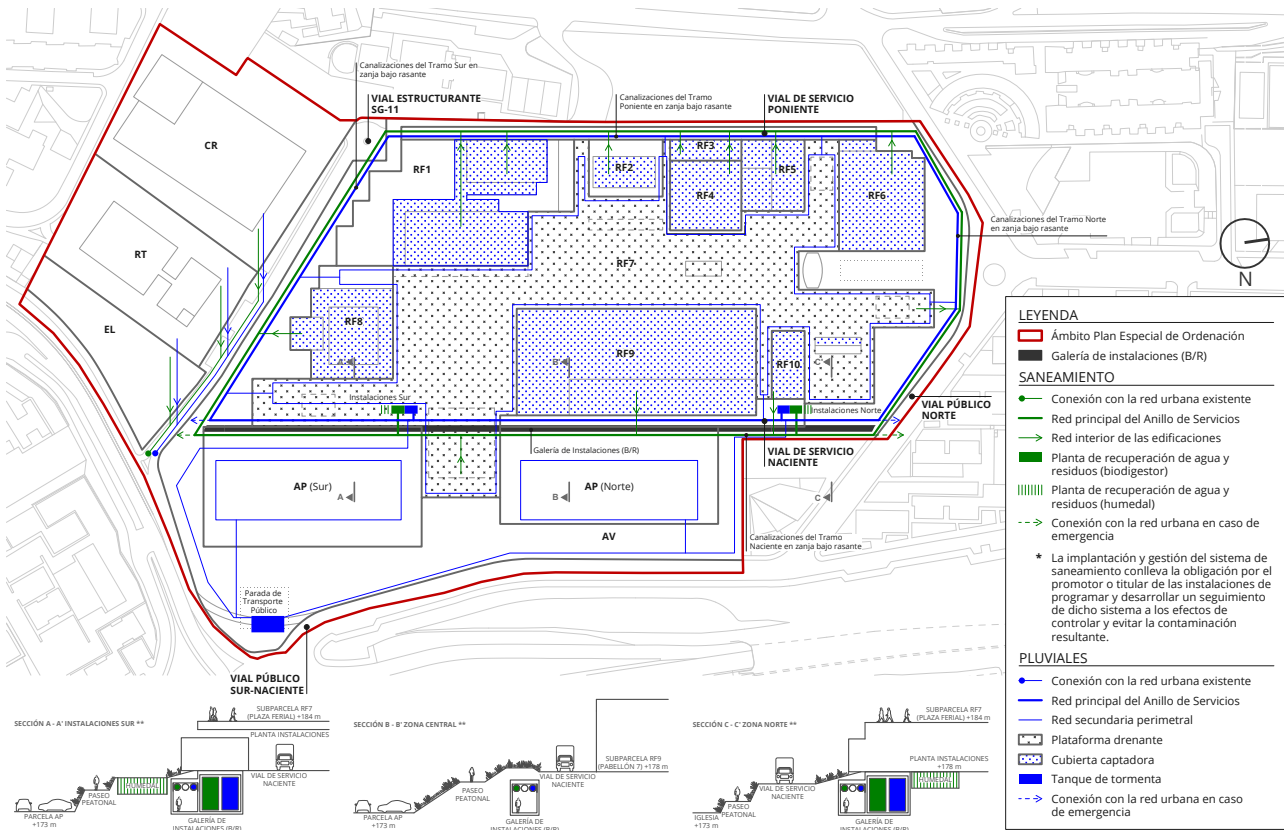
- **Pluviales:** al igual que en el caso de las aguas residuales, el agua de lluvia se considera un recurso, de manera que se capta y almacena para posteriormente emplearla para el riego del Anillo Verde y de otras zonas ajardinadas. Para ello, la subparcela RF7 (Plaza Ferial) está provista de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) que la hacen funcionar como una gran plataforma drenante. Igualmente, las cubiertas de las edificaciones contribuyen a la recogida de las pluviales, como superficies captadoras.

El agua de lluvia captada se almacena en varios tanques de tormenta, 2 de ellos localizados en las zonas de instalaciones norte y sur del Recinto. Se dispone también un tercero de mayores dimensiones situado en el punto más bajo del ámbito, bajo la parada multimodal de transporte público propuesta.

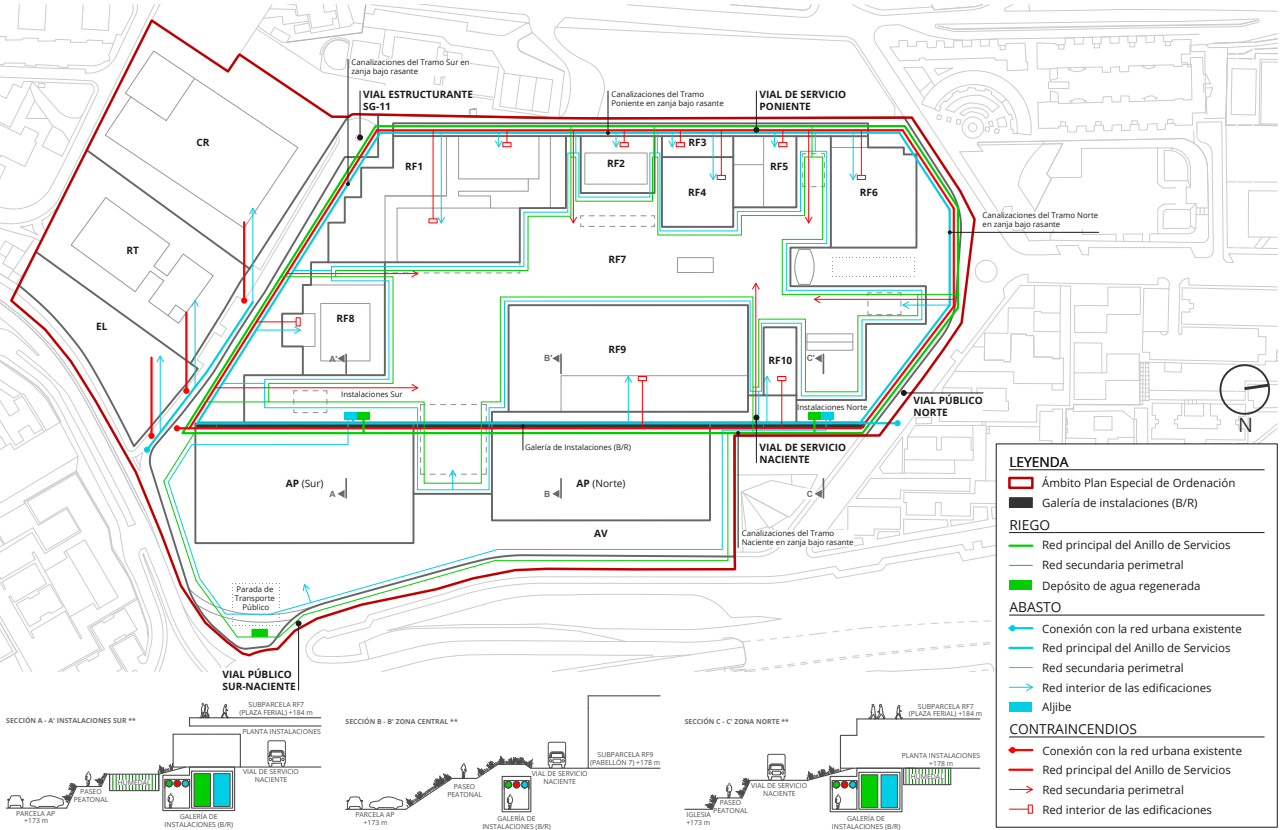
- **Abasto:** la red de abasto conforma uno de los pocos sistemas abiertos que se integran en el metabolismo cíclico propuesto. Se mantienen las acometidas existentes y se propone una red principal del Recinto, otra secundaria perimetral y la red interior de las edificaciones. Se prevé la ubicación de aljibes en las áreas de instalaciones ubicadas al norte y al sur del Recinto Ferial.

Por otra parte, se ha previsto una demanda aproximada por visitante de entre 50 – 75 l/día (pendiente de confirmar en los proyectos técnicos correspondientes).

- **Riego:** se plantea la disposición de una red principal del Recinto Ferial y otra secundaria perimetral para el riego de los espacios libres, provistas de sendos depósitos de almacenamiento de agua regenerada en las zonas de instalaciones norte y sur.
- **Contraincendios:** el sistema de agua para incendios se desarrolla en el mismo anillo principal descrito anteriormente, que enlaza con la subparcela RF7 (Plaza Ferial) a través de sus muelles. Se conecta también con cada una de las edificaciones a través de una red interior.



Navegador del plano *N-09. Metabolismo e Instalaciones_Eschema Agua (Saneamiento y Pluviales)*. Fuente: LPA Studio.



Navegador del plano *N-10. Metabolismo e Instalaciones_Eschema Agua (Riego, Abasto y Contraincendios)*. Fuente: LPA Studio.

19.3.3. Energía

Como parte de los objetivos ambientales de la ordenación, concretados en el apartado 14.2.2 de esta Memoria Justificativa, se incluye lograr que el Recinto Ferial sea Carbón 0 y minimizar las emisiones de CO₂. Por lo tanto, la necesidad de producir energías de fuentes renovables y en el interior del Recinto resulta un asunto crítico.

En el plano *N-11. Metabolismo e Instalaciones_Eschema Energía* se representa gráficamente un esquema del metabolismo energético planteado.

- Media Tensión:** se prevé que esta línea discurra bajo el vial de servicio naciente. Se plantea también disponer 2 centros de transformación, ubicados en las zonas de instalaciones norte y sur.
- Electricidad y alumbrado:** esta red se distribuye en forma de anillo principal del Recinto Ferial, provista de nuevo de una red secundaria perimetral situada en la subparcela RF7 (Plaza Ferial). Cada edificación se conecta con el sistema de manera independiente. Además, se plantea ubicar 2 zonas de almacenamiento de energía en las áreas de instalaciones norte y sur.
- Huerto solar:** se ha previsto que el Recinto Ferial cuente con una superficie reservada para albergar paneles solares, los cuales estarán conectados a unas baterías de almacenamiento de energía ubicadas en la zona sur del Recinto, en el punto limpio. En esta línea, las edificaciones (y en especial los pabellones, debido a sus dimensiones) se deben diseñar para que sean capaces de albergar la máxima capacidad de paneles.
- Telecomunicaciones:** se dispone de nuevo un anillo principal de servicios, del que se desprende una red secundaria que bordea la subparcela RF7 (Plaza Ferial). Se plantea también una tercera red que conecta con el interior de las edificaciones. Por otra parte, el centro de datos se localiza en la subparcela RF5, vinculado a las oficinas existentes.

19.3.4. Residuos

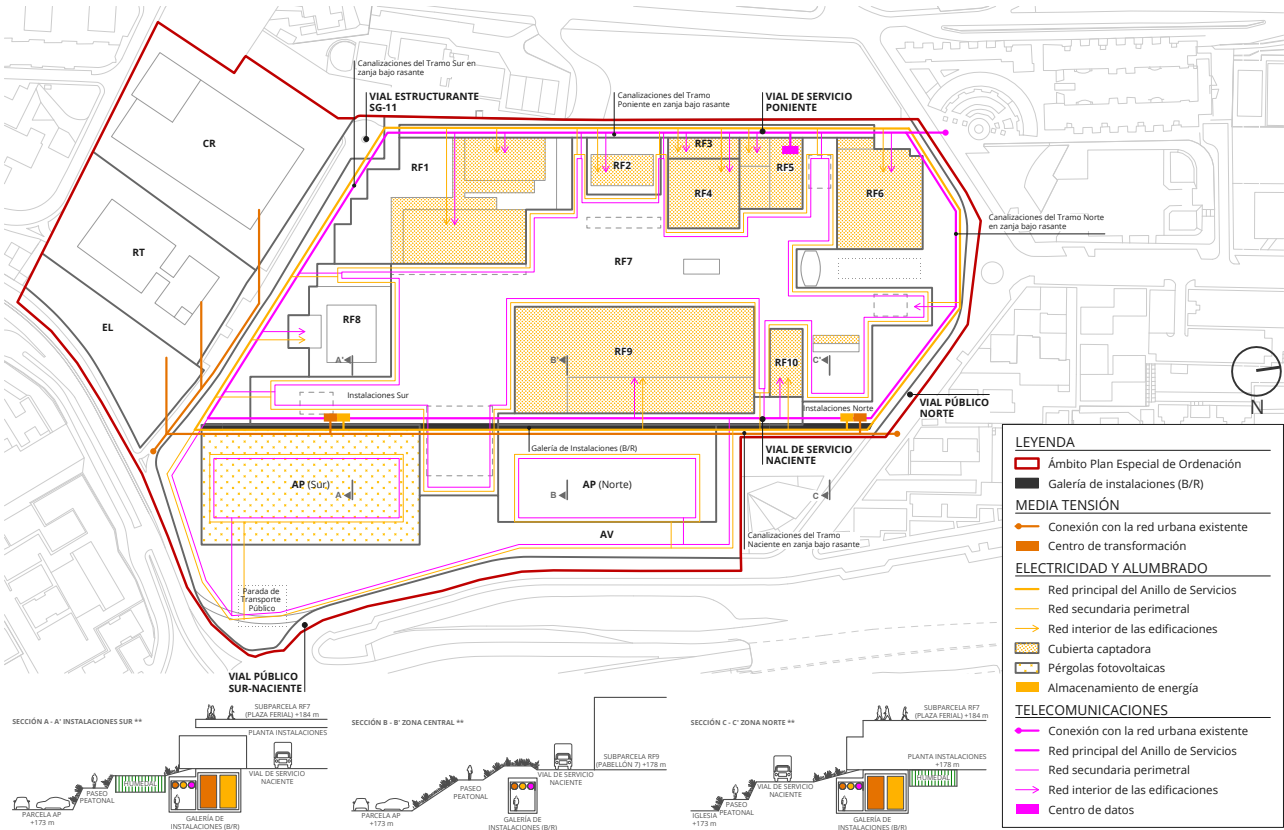
La gestión de los residuos se refleja gráficamente en el plano de ordenación *N-12. Metabolismo e Instalaciones_Eschema Residuos*.

- Punto limpio:** los residuos sólidos conforman un asunto determinante en la cultura de la sostenibilidad. Teniendo en cuenta que los Recintos FERIALES generan una gran cantidad de ellos, y aun confiando en que se incorporen medidas para su reducción en el SG-11, continúa siendo un tema de gran importancia.

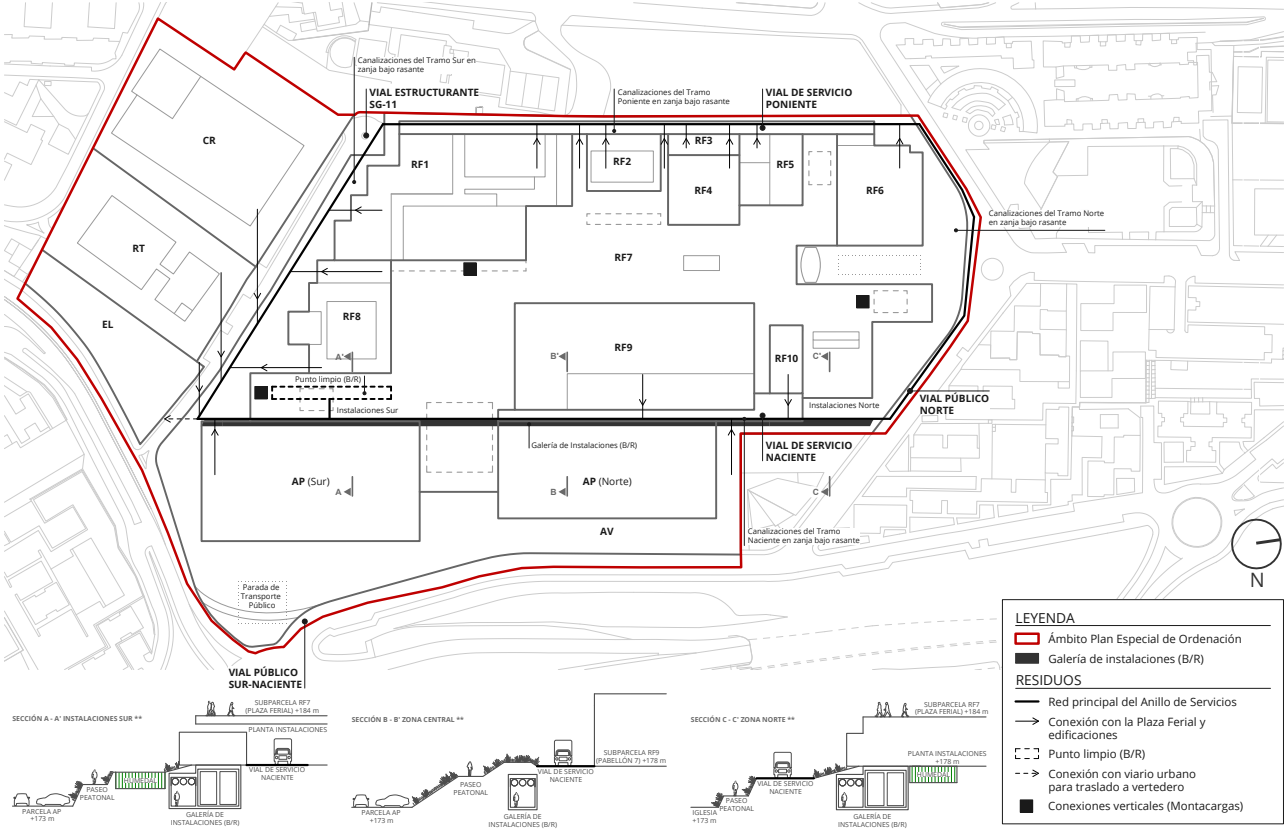
Por este motivo se ha previsto 1 punto limpio en el extremo sur de la parcela, ligado al vial estructurante del SG-11. Se encuentra situado en el muelle sur, bajo la rasante de la subparcela RF7 (Plaza Ferial), y cuenta con conexión directa con la zona de almacenes y galería técnica.

Para garantizar la efectividad en la gestión de los residuos, también se disponen conexiones verticales descentralizadas (montacargas o similar) en la subparcela RF7 (Plaza Ferial), situadas en la zona colindante con la subparcela RF1, en el muelle norte y en el muelle sur.

Adicionalmente, su ubicación a favor de los vientos alisios contribuye a evitar la dispersión de malos olores. Y tal como se solicitó en el Proceso de Participación realizado, este punto limpio se podrá compartir con las parcelas RT y CR.



Navegador del plano *N-11. Metabolismo e Instalaciones_Eschema Energía*.
 Fuente: LPA Studio.



Navegador del plano *N-12. Metabolismo e Instalaciones_Eschema Residuos*.
 Fuente: LPA Studio.

- **Sistemas de ventilación y climatización:** se plantea que los proyectos de edificación resuelvan los sistemas de gestión de aire, en función de la legislación sectorial que corresponda.

19.3.5. Metabolismo

Como ha podido comprobarse, las instalaciones son una componente fundamental del modelo de sostenibilidad del Recinto Ferial, que contribuyen a la implementación de los principios de circularidad y de los objetivos de bajas emisiones de CO₂.

Por este motivo, es de vital importancia que los proyectos técnicos que formen parte de los Proyectos de Urbanización respondan previamente a un diseño sostenible del metabolismo urbano del propio Recinto Ferial. De esta manera, será necesario concretar en primer lugar el metabolismo cíclico, cerrado y sostenible del Recinto, y posteriormente definir y dimensionar las instalaciones que lo construyen. Dando lugar, en definitiva, a un “Proyecto de Metabolismo e Instalaciones”.

19.4. Certificación de sostenibilidad BREEAM ES Urbanismo

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

Teniendo en cuenta que la alternativa 3 recoge la ordenación del mencionado proyecto (con el alcance correspondiente a este Plan Especial), se propone incorporar las exigencias de sostenibilidad que tengan implantación territorial y espacial, y que sean necesarias para lograr un certificado definitivo con calificación *Excelente*.

Anteriormente, en el Borrador ya evaluado se planteó que esto podría desarrollarse en forma de **Ordenanza de Sostenibilidad Urbanística** aplicable al ámbito territorial del SG-11, o como una herramienta similar. Cuestión sobre la que se incluyen unas reflexiones y sugerencias en el último Capítulo del presente documento.

Ahora, como quiera que desde la fase de Aprobación Inicial el presente documento debe responder a los **condicionantes ambientales** incluidos en el IAE, existen determinados contenidos relacionados con la sostenibilidad urbanística del Recinto Ferial que tienen reflejo espacial en el ámbito de ordenación, que se añaden como parte de la **Normativa** tal y como se justifica en el Anexo de Ordenación A5, a modo de separata para mayor claridad.

Sin embargo, tal y como se concluye en el Capítulo 5 de esta Memoria Justificativa, aquellas cuestiones relativas al propio metabolismo del Recinto Ferial que requieran de estudios específicos o cuyo alcance exceda el de este instrumento de planeamiento, se incorporarán en la referida Ordenanza o herramienta equivalente.

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

20.1. Justificación del cumplimiento de los parámetros del PGO

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

- **Edificabilidad máxima 0,60 m²/m²:** como ya se indicó en el apartado 19 de esta Memoria Justificativa, el modelo de ordenación no supera el coeficiente de edificabilidad establecido inicialmente por el PGO.
- **Altura máxima 4* plantas** (*: equivalente a 12 m, junto a otros elementos puntuales de no más de 20 m y la excepcionalidad de que uno de los pabellones tenga mayor altura para albergar la exposición de elementos de mayor altura): con carácter general, las alturas máximas de las edificaciones son de 12 m. No obstante, se integran las preexistencias que incluyen elementos puntuales de hasta 20 m, así como se permite en algunos casos alcanzar los **20 m** sobre la rasante de la Plaza Ferial (a cota + 184 m).

El **Pabellón 7** (subparcela RF9) podrá alcanzar dicha altura, cuestión que deberá justificarse en su proyecto correspondiente, que ahora mismo se encuentra en redacción. También se contempla una altura máxima de 20 m en la zona norte del **Pabellón 2** (subparcela RF5), para posibilitar la ampliación del edificio existente.

Se recalca que estas alturas máximas no son aplicables a las **infraestructuras de telecomunicaciones y telefonía**, como se ha justificado anteriormente en la presente Memoria.

- **Superficie del área ordenada y superficie de dotaciones, 142.638,54 m²:** no se altera la delimitación del ámbito, por lo que se cumple con este parámetro.
- **Uso principal Servicios Públicos - Recinto Ferial:** como ya se explicó en el apartado 19 de esta Memoria Justificativa, el modelo de ordenación actualiza los usos principales atendiendo a la estructura parcelaria planteada. Se incluye la modificación del uso principal el Servicios Públicos - Recinto Ferial y la definición de otros nuevos (Plaza Ferial y Aparcamiento multifuncional). Se incorporan también usos asociados y compatibles (complementarios y alternativos) (ver apartado 16.3 de la presente Memoria y 16.4.1 de la Memoria Informativa).
- **Directrices de ordenación:** el PGO establece en la segunda página de la ficha de ordenación del SG-11 unas directrices de ordenación para la realización de una estrategia de planeamiento y diseño urbano que ordene y estructure los edificios existentes y propuestos, que integre espacios verdes libres y enlazados, para la previsión de sus accesos y áreas de aparcamientos. Estas directrices de ordenación se incorporan el modelo propuesto, justificándose su cumplimiento a continuación:
 - **Modificación del límite del Plan Especial vigente, excluyendo las parcelas destinadas a uso religioso, uso educativo y uso residencial:** no se establecen modificaciones sobre la delimitación territorial del SG-11 ni sobre las parcelas recalificadas por el PGO, quedando estas excluidas del ámbito de ordenación propuesto tal y como establece dicho instrumento de ordenación municipal.

- **Localización de las parcelas de Servicios Públicos en la categoría de Correos y Telecomunicaciones donde se acoge el Centro de Producción de RTVE y Centro Logístico de Correos:** esta directriz se ha incorporado como invariable en todos los escenarios de ordenación ya evaluados. No se establecen modificaciones para estas parcelas y se mantienen sus parámetros de ordenación actuales, cumpliendo con lo propuesto por el PGO. En el caso de Correos se limita su edificabilidad a la ya consumida, mientras que para RTVE se mantiene la posibilidad de ejecutar una planta más de máximo 600 m² (ver apartado 16.1 de este documento).
- **Área destinada a aparcamientos en superficie y espacios libres, con carácter de parque urbano:** como ya se puede apreciar en el apartado 19 de esta Memoria Justificativa el modelo de ordenación mantiene y respeta el área de aparcamientos delimitada por el PGO.
- **Localización de una franja de 20 m coincidente con el retranqueo de las parcelas destinada a zona verde pública y mejora de conexiones viarias:** el modelo de ordenación mantiene y amplía el área de espacios verdes, tal y como se concreta en el apartado 19 de la presente Memoria Justificativa.
- **Creación de una nueva conexión entre la Avda. de La Feria y la prolongación de Pedro Infinito para descargar el nudo de tráfico:** como ya se indica en los apartados 16 y 19 de esta Memoria Justificativa, el modelo de ordenación incorpora la citada prolongación y una parada multimodal de transporte público, buscando fomentar la movilidad sostenible en transporte colectivo, frente a la movilidad individualizada en vehículo privado. Esto conlleva una disminución de la huella de carbono relacionada con los desplazamientos al Recinto Ferial. Además, con esta propuesta se alivia la densidad de tráfico indicada en la ficha de Áreas Diferenciadas del PGO, SG-11.

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

Cabe destacar que los criterios, objetivos y condicionantes de la ordenación se describen con detenimiento en el apartado 14 de esta Memoria Justificativa. Por su parte, los objetivos (generales y particulares) y las oportunidades de este Plan Especial se reflejan en los apartados 9, 10 y 11, respectivamente. Si bien, para no replicar contenido, estos tres puntos del documento se refieren a apartados de la Memoria Informativa en los que se incluyen dichos datos.

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

El contenido correspondiente al análisis de los escenarios planteados se localizaba en el Borrador en los apartados 16.4 y 17 de su Memoria Justificativa, así como la justificación de la alternativa más favorable propuesta se ubicaba en el apartado 18 del referido documento.

En el caso de este documento para Aprobación Definitiva, el modelo de ordenación propuesto se describe en el Capítulo 4 de la presente Memoria Justificativa.

20.4. Justificación de la clase y categorización del suelo

Este instrumento de ordenación se limita a la actualización y mejora de la **ordenación pormenorizada**, como ya se ha descrito en los apartados 3, 5, 6 y 14 de esta Memoria Justificativa. Por este motivo, la clase y categorización del suelo no experimentan ningún cambio con respecto a lo establecido en el PGO (Suelo Urbano Consolidado – SUCO –).

20.5. Justificación de las zonas de expansión o crecimiento

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

20.6. Justificación de los usos globales del territorio

El uso global del Sistema General SG-11 es **Servicios Públicos – Recinto Ferial**, tal y como se establece en el PGO. No obstante, se actualiza la definición de dicho uso y se plantean otros nuevos en el apartado 16.3 de esta Memoria Justificativa.

Los usos principales se implementan en el territorio conforme a la estructura parcelaria propuesta, de manera pormenorizada, con el objetivo de recoger las actividades que realmente se desarrollan en el ámbito de ordenación y de planificar las futuras con mayor precisión.

20.7. Justificación de las edificaciones y construcciones que deben desaparecer

Tal y como se concreta en el apartado 16.2 de la presente Memoria Justificativa, el consecuente desmantelamiento del **Pabellón 3** se abarcaba en todas las alternativas de ordenación ya evaluadas como una condición sobrevenida. En ese mismo apartado se indica que las carpas provisionales que conforman el llamado **Pabellón 5**, se desmontan en todas las alternativas. Ambas cuestiones se incluyen en el modelo de ordenación propuesto.

Con respecto al **Pabellón 7**, cabe destacar lo incluido también en el apartado 16.2 de este documento. El hecho de contemplar los 3 escenarios posibles con respecto al tratamiento de dicho edificio (desmontaje total, parcial o conservación), a través de la definición de una volumetría máxima, forma parte del modelo de ordenación.

21. Gestión y Ejecución

21.1. Sistemas Generales

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

“Artículo 257. Forma de ejecución de los sistemas generales

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

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

“Artículo 151.- Ejecución de los sistemas generales

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

Por el contrario, como ya se recogió en la Memoria Informativa de este documento, en este caso la totalidad del suelo es de **titularidad pública**.

Si bien existe una parcela propiedad del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria (con referencia catastral 6285828DS5068N0001MO), cuyas condiciones de cesión para su adquisición por parte del Cabildo de Gran Canaria se establecerán en el momento oportuno, como proceda y corresponda.

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



Vista aérea parcial del Sistema General SG-11 en su estado actual.
Fuente: INFECAR.

CAPÍTULO 5

REFLEXIONES Y SUGERENCIAS

22. Ordenanza de Sostenibilidad Urbanística	44
22.1. Situación actual	44
22.2. Sugerencia	44

22. Ordenanza de Sostenibilidad Urbanística

22.1. Situación actual

La redacción de este Plan Especial se hace sobre la base de dos documentos previos: un **Plan Maestro** que define los parámetros funcionales, espaciales y paisajísticos del futuro Recinto Ferial, y una **Estrategia de Sostenibilidad** que ha obtenido una certificación inicial del sello internacional BREEAM ES Urbanismo. Esta certificación define los requisitos que la planificación del Recinto, su urbanización y posterior edificación deben cumplir para conseguir obtener los estándares de sostenibilidad previstos. Esta Estrategia va dirigida a construir un Recinto Ferial sostenible con clasificación máxima (*Excelente* o *Excepcional*) que lo transformará en un referente internacional en sostenibilidad.

Por otro lado, cabe recordar que este Plan Especial se elabora en un momento en que la isla de Gran Canaria, y Canarias en general, están redactando su legislación sobre **descarbonización** y **economía circular**. Estas iniciativas se desarrollan en el marco de las llamadas internacionales (Informes IPPC, Acuerdo de París, los ODS, la nueva taxonomía europea, etc.) a la descarbonización de la economía y, en particular, a una apuesta decidida por la sostenibilidad urbana.

En este contexto de crisis eco-social, sorprende que nuestros instrumentos de planeamiento no regulen aspectos relativos a las demandas de recursos, energía y residuos de los usos y actividades que pretenden ordenar. Sorprende que un Plan Especial no esté obligado a exigir que los proyectos de urbanización y edificación que desarrollen el Plan deban reportar, al menos, las emisiones de CO₂ embebidas y operativas, la energía demandada y su origen, así como una previsión de producción de residuos, además de medidas puestas en práctica para minimizarlos. Por citar solo algunos aspectos del urbanismo sostenible.

El proyecto de Recinto Ferial que se propone desarrollar tiene la **ambición** de ser un “proyecto de bajo impacto urbano y alta eficiencia social y ambiental”. Tiene como objetivo ser un Recinto con emisiones operativas nulas, que secuestra más CO₂ del que emite. Los objetivos del proyecto incluyen tener un ciclo de emisiones acumuladas muy corto (Ciclo de Vida) que se combina con una propuesta de biodiversidad positiva, en el marco de la normativa del urbanismo británico para los nuevos desarrollos urbanos (*Planning Practice Guidance: Biodiversity Net Gain*). Estas propuestas son una muestra orientada a generar un **impacto positivo** en las comunidades vecinas.

22.2. Sugerencia

Sin perjuicio de la aplicación inmediata y directa de la totalidad de las determinaciones contenidas en el presente instrumento de planeamiento desde su Aprobación Definitiva y entrada en vigor, el desarrollo urbanístico que se propone, y en concreto su propuesta de sostenibilidad, exceden la naturaleza espacial y funcional (usos) propios de un Plan Especial, por lo que se sugiere:

1. Que el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y el Cabildo de Gran Canaria valoren la necesidad de redactar una **Ordenanza de Sostenibilidad Urbanística** para el Recinto Ferial de INFECAR. Cabe recordar que las Ordenanzas y sus modificaciones se aprueban en los plenos municipales (se rigen por la *Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local* y por la *Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas*) y están exentas del procedimiento de Evaluación Ambiental, por lo que resultan documentos muy flexibles.
2. En caso de que se considere de utilidad lo sugerido en el punto anterior, el equipo redactor de este Plan Especial se ofrece a compartir unas notas sobre los **contenidos** de esta Ordenanza de Sostenibilidad Urbanística, basados en lo dispuesto en otras Ordenanzas o instrumentos similares en redacción para otros municipios de Canarias.
3. Valorar la posibilidad de utilizar esta Ordenanza como **proyecto piloto** que pueda servir de referencia a otros desarrollos urbanísticos.

