

11.03

NORMATIVA

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	3	SECCIÓN 2ª. ESTRUCTURA PARCELARIA	9
CAPÍTULO I. OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL	4	Artículo 10. Subparcela RF1	9
Artículo 1. Objeto	4	Artículo 11. Subparcela RF2	9
Artículo 2. Ámbito Territorial de Ordenación	4	Artículo 12. Subparcela RF3	9
CAPÍTULO II. VIGENCIA, CONTENIDO Y ALCANCE	4	Artículo 13. Subparcela RF4	10
Artículo 3. Vigencia	4	Artículo 14. Subparcela RF5	10
Artículo 4. Contenido	4	Artículo 15. Subparcela RF6	10
Artículo 5. Alcance	4	Artículo 16. Subparcela RF7	11
Artículo 6. Interpretación	5	Artículo 17. Subparcela RF8	12
TÍTULO II. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN	7	Artículo 18. Subparcela RF9	12
CAPÍTULO I. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	8	Artículo 19. Subparcela RF10	14
SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENÉRICAS	8	Artículo 20. Viales de servicio	14
Artículo 7. Caracterización de los usos	8	Artículo 21. Parcela AP	14
Artículo 8. Preexistencias	8	Artículo 22. Parcela AV	15
Artículo 9. Altura máxima	9	Artículo 23. Parcela CR	16
		Artículo 24. Parcela RT	16
		Artículo 25. Parcela EL	17
		Artículo 26. Red viaria: Vial estructurante SG-11	17

TÍTULO III. DETERMINACIONES SECTORIALES19

 Artículo 27. Afección Ley 9/991, de carreteras de Canarias y su Reglamento19

 Artículo 28. Afección de telecomunicaciones y telefonía19

TÍTULO IV. MEDIDAS AMBIENTALES21

CAPÍTULO I. MEDIDAS PROVENIENTES DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA (DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO E INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO)22

 SECCIÓN 1ª. MEDIDAS DE PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIOAMBIENTE POR APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.....22

 Artículo 29. Medidas ambientales del Plan Especial incorporadas en el Documento Ambiental Estratégico22

 SECCIÓN 2ª. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN ESPECIAL22

 Artículo 30. Medidas para el seguimiento ambiental incorporadas en el Documento Ambiental Estratégico22

 SECCIÓN 3ª. MEDIDAS PROVENIENTES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO23

 Artículo 31. Determinaciones ambientales genéricas23

 Artículo 32. Régimen acústico23

 Artículo 33. Recursos y energía: estrategia energética23

 Artículo 34. Recursos y energía: estrategia hídrica23

 Artículo 35. Uso del suelo y ecología: estrategia ecológica.....24

 Artículo 36. Uso del suelo y ecología: condiciones de implantación y mantenimiento de las zonas verdes y de arboleda y áreas de recreo24

 Artículo 37. Uso del suelo y ecología: paisaje urbano y naturalización24

 Artículo 38. Transporte y movilidad: parada de transporte público24

 Artículo 39. Transporte y movilidad: tránsito peatonal y carriles bici.....24

 Artículo 40. Transporte y movilidad: aparcamientos sobre y bajo rasante.....24

TÍTULO V. EJECUCIÓN25

CAPÍTULO I. INSTRUMENTOS PARA LA EJECUCIÓN26

 Artículo 41. Instrumentos para la ejecución material y sus contenidos26

DISPOSICIÓN DEROGATORIA27

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I. OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL	4
Artículo 1. Objeto	4
Artículo 2. Ámbito Territorial de Ordenación	4
CAPÍTULO II. VIGENCIA, CONTENIDO Y ALCANCE.....	4
Artículo 3. Vigencia	4
Artículo 4. Contenido.....	4
Artículo 5. Alcance	4
Artículo 6. Interpretación.....	5

CAPÍTULO I. OBJETO Y ÁMBITO TERRITORIAL

Artículo 1. Objeto

Es objeto de este Plan Especial ordenar pormenorizadamente el Sistema General Dotacional SG-11. *Recinto Ferial de Canarias* (Suelo Urbano Consolidado – SUCO –) conforme a las directrices y determinaciones de ordenación y ambientales establecidas en el PGO – concretamente en la ficha de Áreas Diferenciadas del Sistema General (SG-11) –.

Artículo 2. Ámbito Territorial de Ordenación

El ámbito territorial del Sistema General 11 (SG-11), Recinto Ferial de Canarias, tiene una superficie total de 142.638,54 m². La delimitación territorial del ámbito de ordenación de este Plan Especial se recoge en el plano *N-01. Ámbito territorial*.

CAPÍTULO II. VIGENCIA, CONTENIDO Y ALCANCE

Artículo 3. Vigencia

La vigencia de este Plan Especial de Ordenación, será indefinida en la medida en que se integra plenamente en los contenidos del PGO vigente. Esta se mantendrá hasta el momento en que se produzca una alteración que modifique sus determinaciones, o hasta que el PGO introduzca alguna variación en sus directrices de ordenación o ambientales que requiera la actualización del Plan Especial.

Artículo 4. Contenido

1. Los contenidos del presente Plan Especial se concretan en el Bloque I.01 Datos Previos de la Memoria Informativa y atienden a lo preceptuado en el artículo 140 de la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* (LSENPC) y en el artículo 58 del *Decreto 181/2018, de 26 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Canarias* (RPC).
2. La estructura del documento es la recogida a continuación:

TOMO I. DOCUMENTOS DE INFORMACIÓN

- I.01. Datos Previos
- I.02. Memoria Informativa
- I.03. Planos de Información
- I.04. Anexos de Información
 - A1. Análisis de Integración Paisajística
 - A2. Álbum de Fotos
 - A3. Estructura de la Propiedad
 - A4. Documento (Subproyecto) 1: Plan Maestro
 - A5. Documento (Subproyecto) 2: Sostenibilidad Urbanística – Documento: Participación y Consultas

- A6. Documento (Subproyecto) 2: Sostenibilidad Urbanística – Anexos: Participación y Consultas_Actas
- A7. Documento (Subproyecto) 2: Sostenibilidad Urbanística – Anexos: Participación y Consultas_Devoluciones
- A8. Documento (Subproyecto) 2: Sostenibilidad Urbanística – Anexos: Participación y Consultas_Cuestionarios Sector
- A9. Diagnóstico: Reflexiones y Sugerencias

TOMO II. DOCUMENTOS DE ORDENACIÓN

- II.01. Memoria Justificativa de la Ordenación
- II.02. Planos de Ordenación
- II.03. Normativa
- II.04. Documentación Económica
- II.05. Anexos de Ordenación
 - A1. Síntesis de la Ordenación
 - A2. Informe de Impacto de Género
 - A3. Integración Paisajística del Modelo de Ordenación
 - A4. Resumen Ejecutivo
 - A5. Información Pública y consulta a Administraciones públicas – Fases: Evaluación Ambiental (Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada) y Aprobación Inicial

Artículo 5. Alcance

1. El presente Plan Especial de Ordenación ultima la ordenación urbanística del Sistema General SG-11 (Recinto Ferial de Canarias), habilitando, mediante su materialización, los servicios a la población que prestan los sistemas generales basados en el cumplimiento de su utilidad y función públicas.
2. Establece la relación del SG-11 con la estructura general y orgánica del territorio, definiendo el régimen jurídico de los distintos elementos que lo componen; al propio tiempo especifica los límites y las características de las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad y de la edificación, y define, por otro lado, los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio de dichas facultades.
3. El presente Plan Especial tiene el alcance propio de una actuación sobre el medio urbano, concretamente de regeneración y renovación urbanas definidas en el artículo 2 del *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre*, siendo aplicable el régimen jurídico de derechos y deberes dispuesto en el artículo 7 de dicho texto legal.

4. Este instrumento mejora la ordenación pormenorizada, sin incluir ninguna cuestión “ex novo” que difiera a nivel de ordenación estructural, de lo establecido en el PGO y en la potestad conferida por el artículo 146.4 de la LSENPC.

Artículo 6. Interpretación

1. En caso de imprecisión o aparente contradicción en las determinaciones de la presente ordenación, prevalecerá la interpretación más favorable para el cumplimiento de los objetivos generales y específicos y al menor deterioro del medio ambiente y las características paisajísticas del propio lugar. En cualquier caso, se optará por la interpretación que suponga la menor alteración o modificación de la ordenación propuesta sin perjuicio de los derechos de la propiedad del suelo.
2. Si aún lo dispuesto en el punto 1 anterior, fuera necesario aclarar alguna duda sobre la aplicación de este instrumento, se someterá tal cuestión a la Comisión Interpretativa del Plan General de Ordenación del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

TÍTULO II

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO I. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....8

SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENÉRICAS8

Artículo 7. Caracterización de los usos.....8

Artículo 8. Preexistencias.....8

Artículo 9. Altura máxima9

SECCIÓN 2ª. ESTRUCTURA PARCELARIA.....9

Artículo 10. Subparcela RF19

Artículo 11. Subparcela RF2.....9

Artículo 12. Subparcela RF3.....9

Artículo 13. Subparcela RF4.....10

Artículo 14. Subparcela RF5.....10

Artículo 15. Subparcela RF6.....10

Artículo 16. Subparcela RF711

Artículo 17. Subparcela RF8.....12

Artículo 18. Subparcela RF9.....12

Artículo 19. Subparcela RF10.....14

Artículo 20. Viales de servicio.....14

Artículo 21. Parcela AP14

Artículo 22. Parcela AV15

Artículo 23. Parcela CR16

Artículo 24. Parcela RT.....16

Artículo 25. Parcela EL.....17

Artículo 26. Red viaria: Vial estructurante SG-1117

CAPÍTULO I. PARÁMETROS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN 1ª. DETERMINACIONES GENÉRICAS

Artículo 7. Caracterización de los usos

1. Estructura parcelaria

Los usos principales, asociados y compatibles (complementarios o alternativos) se determinan conforme a la estructura parcelaria que se define en la Sección Segunda de este Capítulo y gráficamente en los planos de ordenación.

2. Usos principales

a) En el ámbito del presente Plan Especial se desarrollan los siguientes usos:

- Servicios Públicos – Recinto Ferial.
- Oficinas.
- Plaza Ferial.
- Aparcamiento multifuncional.
- Espacio Libre (Categoría III).
- Servicios Públicos – Servicios de Correos y Telecomunicaciones.
- Espacio Libre – Aparcamiento (Categoría II).

b) El uso Servicios Públicos – Recinto Ferial se define en este instrumento como aquel que 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.

c) Los usos Plaza Ferial y Aparcamiento multifuncional, se regulan “ex novo” en este Plan Especial atendiendo a las siguientes definiciones:

- 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.

3. Usos asociados.

Son aquellos intrínsecamente vinculados al principal, que permiten su correcto desarrollo. No se considera necesario enumerarlos en la regulación de las parcelas que conforman el ámbito de ordenación de este Plan Especial por la naturaleza que ostentan, de carácter auxiliar al uso principal al que se anexan.

4. Usos compatibles: complementarios

- a) Recreativo – Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I).
- b) Oficinas.
- c) Garaje – Aparcamiento.
- d) Intercambiador de Transportes.
- e) Deportivo al aire libre.

5. Usos compatibles: alternativos

Servicios Públicos – Recinto Ferial en aquellas parcelas o subparcelas en las que el uso principal no sea este.

Artículo 8. Preexistencias

1. Las edificaciones preexistentes en el ámbito de este Plan Especial se regularán conforme a las determinaciones de ordenación que se disponen en la Sección Segunda de este Capítulo.

2. El deber de mantenimiento y conservación en las edificaciones preexistentes en este Plan Especial conlleva las siguientes acciones:

- a) Se llevará a cabo la reutilización de las edificaciones existentes que se encuentren en un estado óptimo de conservación.
- b) A fin de verificar el estado óptimo de conservación dispuesto en el apartado a) anterior, se realizará un estudio de dichas edificaciones.
- c) El contenido mínimo del estudio dispuesto en el apartado b) anterior, ha de hacer mención como mínimo a las siguientes cuestiones: revisión de la envolvente (contemplando aspectos de insonorización), revisión funcional, de comportamiento bioclimático y de integración paisajística dentro de los criterios de naturalización regulados en esta Normativa; y en su caso, intervenciones a llevar a cabo para su rehabilitación.

3. De conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 anterior, en el caso de que las edificaciones preexistentes no se encuentren en estado óptimo de conservación, y atendiendo al resultado del estudio supra citado, deberá contemplarse la ejecución de las obras de rehabilitación que resulten pertinentes para que dichas edificaciones alcancen este estado óptimo.

4. Ampliaciones

- a) Se permiten ampliaciones en las edificaciones preexistentes que se ubican en las subparcelas RF1, RF5, RF6, RF9 y en la parcela RT, hasta alcanzar el máximo edificable y respetando el resto de los parámetros establecidos respectivamente en los artículos 10, 14, 15, 18 y 24 de esta Normativa.
- b) En aquellas edificaciones preexistentes en las que se pretenda llevar a cabo una ampliación acorde a las determinaciones de ordenación establecidas por la presente Normativa, se deberá redactar con carácter previo a la misma un *Estudio de Viabilidad Funcional y Ambiental* de la construcción, cuyo contenido y suficiencia será valorado por el Servicio del Cabildo de Gran Canaria que corresponda.

Artículo 9. Altura máxima

La altura máxima se establece conforme a las siguientes determinaciones:

1. Las edificaciones preexistentes mantendrán la altura que tengan asignada por proyecto, excepto aquellas en las que se permite su ampliación, recogidas en el artículo 8.4.a) de la presente Normativa.
2. Con carácter general la altura máxima será de 4 plantas sobre rasante, equivalentes a 12 metros.
3. Se podrá superar el 2% de la edificabilidad para elementos de hasta 20 m de altura en la subparcela RF5, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de esta Normativa.
4. Se permite que los nuevos pabellones tengan mayor altura, con el único objetivo de posibilitar la exposición de elementos de gran altura, debiendo justificar tal cuestión en el Proyecto de Edificación que al efecto se redacte.
5. La altura máxima dispuesta en los puntos 1, 2, 3 y 4 anteriores no se aplica a las infraestructuras de redes públicas de telecomunicaciones y telefonía, tal y como se regula en el artículo 28 de la presente Normativa.

SECCIÓN 2ª. ESTRUCTURA PARCELARIA

Artículo 10. Subparcela RF1

1. Uso principal
Servicios Públicos – Recinto Ferial.
2. Usos compatibles: complementarios
Recreativo – Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I), limitado al 7% de la edificabilidad de la subparcela.
3. Usos compatibles: alternativos
Ninguno.
4. Superficie
8.940,35 m².
5. Edificabilidad
6.790 m², con coeficiente de edificabilidad de 0,759 m²/m².
6. Ocupación
5.480 m² de superficie ocupable, equivalente a un 61,30% de la superficie de la subparcela RF1.
7. Alineaciones y rasantes
 - a) Mínimo 24,50 m a lindero Sur y mínimo 17,20 m a lindero Poniente, según lo grafiado en el plano N-03. *Alineaciones y rasantes*. Sin retranqueos al resto de linderos.

- b) Se toma como rasante la definida en el Proyecto de Edificación al que se le otorgó el título habilitante correspondiente (cota +192 m, aproximadamente).

Artículo 11. Subparcela RF2

1. Uso principal
Oficinas.
2. Usos compatibles: complementarios
Ninguno.
3. Usos compatibles: alternativos
Servicios Públicos – Recinto Ferial.
4. Superficie
1.561,50 m².
5. Edificabilidad
1.320 m², con coeficiente de edificabilidad de 0,845 m²/m².
6. Ocupación
750 m² de superficie ocupable, equivalente a un 48,03% de la superficie de la subparcela RF2.
7. Alineaciones y rasantes
 - a) 10,30 m a lindero Poniente, 4,50 m a lindero Norte, 5,40 m a lindero Naciente y 2,50 m a lindero Sur, según lo grafiado en el plano N-03. *Alineaciones y rasantes*.
 - b) Se toma como rasante la definida en el Proyecto de Edificación al que se le otorgó el título habilitante correspondiente.
8. Determinaciones específicas
 - a) Condiciones de implantación de la edificación
 - Vuelos: se permite el vuelo sobre la subparcela RF7 en la superficie y ubicación que corresponden a la pasarela preexistente. No se permiten ampliaciones.

Artículo 12. Subparcela RF3

1. Uso principal
Oficinas.
2. Usos compatibles: complementarios
Ninguno.
3. Usos compatibles: alternativos
Servicios Públicos – Recinto Ferial.

- 4. Superficie
556,80 m².
- 5. Edificabilidad
1.116 m², con coeficiente de edificabilidad de 2,004 m²/m².
- 6. Ocupación
556,80 m² de superficie ocupable, equivalente al 100% de la superficie de la subparcela RF3.
- 7. Alineaciones y rasantes
 - a) Sin retranqueos a todos los linderos, según lo grafiado en el plano *N-03. Alineaciones y rasantes*.
 - b) Se toma como rasante la definida en el Proyecto de Edificación al que se le otorgó el título habilitante correspondiente.

Artículo 13. Subparcela RF4

- 1. Uso principal
Servicios Públicos – Recinto Ferial.
- 2. Usos compatibles: complementarios
Recreativo – Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I), limitado al 5% de la edificabilidad de la subparcela.
- 3. Usos compatibles: alternativos
Ninguno.
- 4. Superficie
1.848,75 m².
- 5. Edificabilidad
4.370 m², con coeficiente de edificabilidad de 2,364 m²/m².
- 6. Ocupación
1.848,75 m² de superficie ocupable, equivalente al 100% de la superficie de la subparcela RF4.
- 7. Alineaciones y rasantes
 - a) Sin retranqueos a todos los linderos, según lo grafiado en el plano *N-03. Alineaciones y rasantes*.
 - b) Se toma como rasante la definida en el Proyecto de Edificación al que se le otorgó el título habilitante correspondiente.

Artículo 14. Subparcela RF5

- 1. Uso principal
Oficinas.
- 2. Usos compatibles: complementarios
Recreativo – Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I), limitado al 5% de la edificabilidad de la subparcela.
- 3. Usos compatibles: alternativos
Servicios Públicos – Recinto Ferial.
- 4. Superficie
1.670,90 m².
- 5. Edificabilidad
6.303 m², con coeficiente de edificabilidad de 3,772 m²/m².
- 6. Ocupación
1.670,90 m² de superficie ocupable, equivalente al 100% de la superficie de la subparcela RF5.
- 7. Alineaciones y rasantes
 - a) Sin retranqueos a todos los linderos, según lo grafiado en el plano *N-03. Alineaciones y rasantes*.
 - b) Para las preexistencias se toma como rasante la definida en el Proyecto de Edificación al que se le otorgó el título habilitante correspondiente.
 - c) Para la edificabilidad pendiente de materializar se toma como rasante la cota + 184 m (subparcela RF7, Plaza Ferial), a partir de la que se medirá la altura máxima.
- 8. Determinaciones específicas
 - a) Condiciones de implantación de la edificación
 - Altura máxima: al amparo del artículo 146.4 de la LSENPC se permite superar el 2% de la edificabilidad para los elementos de hasta 20 m de altura, concentrados en la parte norte de la subparcela.

Artículo 15. Subparcela RF6

- 1. Uso principal
Servicios Públicos – Recinto Ferial.
- 2. Usos compatibles: complementarios
Recreativo – Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I), limitado al 5% de la edificabilidad de la subparcela.

3. Usos compatibles: alternativos

Ninguno.

4. Superficie

3.309,40 m².

5. Edificabilidad

4.310 m², con coeficiente de edificabilidad de 1,302 m²/m².

6. Ocupación

3.309,40 m² de superficie ocupable, equivalente al 100% de la superficie de la subparcela RF6.

7. Alineaciones y rasantes

a) Sin retranqueos a todos los linderos, según lo grafiado en el plano *N-03. Alineaciones y rasantes*.

b) Para el edificio preexistente se toma como rasante la definida en el Proyecto de Edificación al que se le otorgó el título habilitante correspondiente.

c) Para la edificabilidad pendiente de materializar:

- Accesos a usos complementarios y a espacio expositivo desde la Plaza Ferial: rasante a cota +184 m (subparcela RF7, Plaza Ferial), a partir de la que se medirá la altura máxima.
- Espacio expositivo: rasante a cota + 178 m.

8. Determinaciones específicas

a) Accesos

- Peatonales: se plantearán principalmente desde la subparcela RF7 (Plaza Ferial), a cota + 184 m.
- Logística, emergencias y mantenimiento: se realizarán desde el vial de servicio poniente o desde el subsuelo de la subparcela RF7 (Plaza Ferial), a cota + 178 m.

Artículo 16. Subparcela RF7

1. Uso principal

Plaza Ferial.

2. Usos compatibles: complementarios

a) Sobre rasante (muelle norte): Recreativo – Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I), limitado al 9% de la edificabilidad sobre rasante de la subparcela, la cual se determina en el punto 5.a) del presente artículo. El resto de la referida edificabilidad sobre rasante se destina a usos asociados al principal.

b) Bajo rasante: Recreativo – Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I) (muelle norte) y Oficinas (muelle naciente), cuya reserva de edificabilidad se divide en los porcentajes determinados en el punto 5.b) del presente artículo.

c) Bajo rasante: Garaje – Aparcamiento en la zona grafiada en el plano *N-07. Infraestructura viaria y aparcamientos*, compartida con la parcela AV.

3. Usos compatibles: alternativos

Ninguno.

4. Superficie

28.521,42 m².

5. Edificabilidad

a) Sobre rasante: 1.141 m², con coeficiente de edificabilidad de 0,040 m²/m².

b) Bajo rasante: se reservan 4.600 m² de edificabilidad, distribuidos como se determina en los siguientes puntos:

- Recreativo – Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I) en el muelle norte, limitado al 41% de la reserva de edificabilidad.
- Oficinas en el muelle naciente, limitado al 59% de la reserva de edificabilidad.

c) A tenor de lo dispuesto en los puntos a) y b) anteriores, la edificabilidad total de la subparcela RF7 (sobre y bajo rasante) asciende a 5.741 m².

6. Ocupación

2.066 m² de superficie ocupable, equivalente al 7,24% de la superficie de la subparcela RF7. Se computa la superficie afectada por los vuelos permitidos en la subparcela RF9, determinados en el artículo 18.8.c) de esta Normativa.

7. Alineaciones y rasantes

a) Retranqueos libres a todos los linderos, según lo grafiado en el plano *N-03. Alineaciones y rasantes*.

b) Rasante a cota +184 m.

8. Número de aparcamientos

a) Se permitirá el desarrollo de aparcamientos bajo rasante en la zona grafiada en el plano *N-07. Infraestructura viaria y aparcamientos*, compartida con la parcela AV.

b) Bajo rasante: 100 plazas (2 plantas).

9. Determinaciones específicas

a) Accesos al Recinto Ferial

- Los muelles de la Plaza Ferial se recogen gráficamente en los planos de ordenación. Incluyen sobre y bajo rasante los usos asociados y compatibles (complementarios) indicados en esta Normativa. El programa funcional específico de cada uno de ellos se concretará en los preceptivos Proyectos de Urbanización y Edificación.

- El acceso peatonal principal se sitúa en el muelle naciente, desde las parcelas AP y AV. En esta zona se permite la conexión entre las plataformas AP Norte y AP Sur bajo la rasante de esta subparcela RF7.
- Se ubica un acceso peatonal secundario en el muelle norte, vinculado a la Bóveda y boulevard arbolado existente y equipado con zona de restauración sobre y bajo rasante.
- El acceso servicios se realiza a través del muelle sur, con conexión directa a la zona de instalaciones, almacenes y punto limpio ubicados bajo rasante.
- A poniente se localizan los muelles funcionales para logística, emergencias y mantenimiento, así como y la zona de personal, todos ellos con conexión directa con el vial de servicio.
- Con carácter general los accesos podrán incorporar zonas de sombra abiertas, cubiertas con pérgolas, materiales textiles o elementos similares.

b) Condiciones de implantación de la edificación

- Vuelos: se permiten vuelos de hasta 4 m sobre las parcelas AV y AP en aquellas piezas ubicadas bajo la rasante de la RF7 que por motivos funcionales, ambientales, paisajísticos o de sostenibilidad urbanística así lo requieran.

Artículo 17. Subparcela RF8

1. Uso principal

Servicios Públicos – Recinto Ferial.

2. Usos compatibles: complementarios

Recreativo – Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I), limitado al 5% de la edificabilidad de la subparcela.

3. Usos compatibles: alternativos

Ninguno.

4. Superficie

3.624,15 m².

5. Edificabilidad

3.740 m², con coeficiente de edificabilidad de 1,032 m²/m².

6. Ocupación

3.232,92 m² de superficie ocupable, equivalente al 89% de la superficie de la subparcela RF8.

7. Alineaciones y rasantes

- a) Al menos 13,80 m al lindero con la subparcela RF1 en forma de servidumbre de paso. Sin retranqueos al resto de linderos, según lo grafiado en el plano *N-03. Alineaciones y rasantes*.

- b) Accesos a usos complementarios y a espacio expositivo desde la Plaza Ferial: rasante a cota +184 m (subparcela RF7, Plaza Ferial), a partir de la que se medirá la altura máxima.

- c) Espacio expositivo: rasante a cota + 178 m.

8. Determinaciones específicas

a) Accesos

- Peatonales: se plantearán principalmente desde la subparcela RF7 (Plaza Ferial), a cota + 184 m.
- Logística, emergencias y mantenimiento: se realizarán desde el vial estructurante del SG-11 o desde el subsuelo de la subparcela RF7 (Plaza Ferial), a cota + 178 m.

Artículo 18. Subparcela RF9

1. Uso principal

Servicios Públicos – Recinto Ferial.

2. Usos compatibles: complementarios

- a) Recreativo – Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I), limitado al 2% de la edificabilidad de la subparcela.

- b) Oficinas, limitado al 9% de la edificabilidad de la subparcela.

3. Usos compatibles: alternativos

Ninguno.

4. Superficie

9.490 m².

5. Edificabilidad

22.000 m², con coeficiente de edificabilidad de 2,318 m²/m².

6. Ocupación

9.490 m² de superficie ocupable, equivalente al 100% de la superficie de la subparcela RF9.

7. Alineaciones y rasantes

- a) Retranqueos libres a todos los linderos, según lo grafiado en el plano *N-03. Alineaciones y rasantes*.

- b) Accesos a usos complementarios y a espacio expositivo desde la Plaza Ferial: rasante a cota +184 m (subparcela RF7, Plaza Ferial), a partir de la que se medirá la altura máxima.

- c) Espacio expositivo: rasante a cota + 178 m.

8. Determinaciones específicas

a) Preexistencias

- Se contempla la conservación del edificio existente por el principio de prudencia, en tanto en cuanto no se cuenta con información suficiente que establezca su necesario desmontaje.
- El desmontaje total o parcial del Pabellón existente queda supeditado a la elaboración de un estudio por parte del equipo redactor del Proyecto de Edificación en el que se justifique la decisión que finalmente se tome. El contenido y suficiencia de este documento será valorado por el Servicio del Cabildo de Gran Canaria que corresponda, con carácter previo a la obtención de las pertinentes autorizaciones para la ejecución de las obras y, en su caso, del desmontaje.

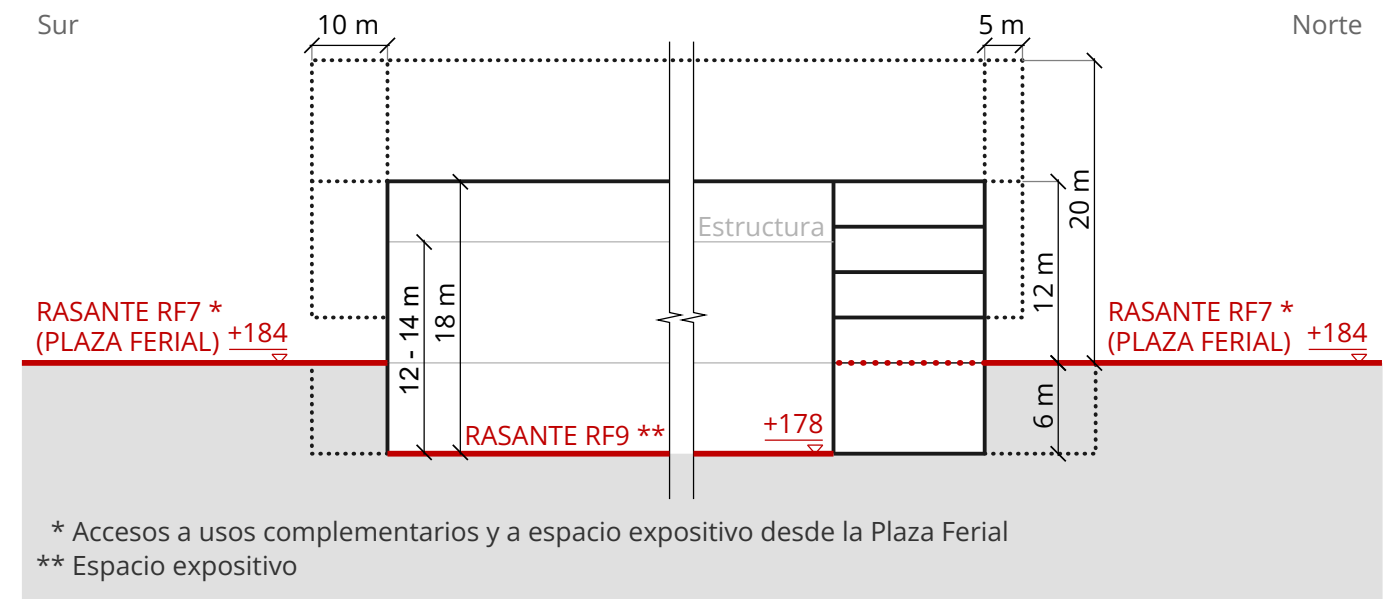
b) Accesos

- Peatonales: se plantearán principalmente desde la subparcela RF7 (Plaza Ferial), a cota + 184 m, según lo dispuesto en el punto 7 de este artículo.
- Logística, emergencias y mantenimiento: se realizarán desde el vial de servicio naciente o desde el subsuelo de la subparcela RF7 (Plaza Ferial), a cota + 178 m (espacio expositivo), según lo dispuesto en el punto 7 de este artículo.

c) Condiciones de implantación de la edificación

La volumetría máxima abarca las variaciones indicadas en los siguientes apartados y en el diagrama adjunto, señaladas gráficamente con líneas de puntos. Estarán sujetas al criterio del equipo redactor del Proyecto de Edificación, y se deberán justificar en dicho instrumento de ejecución contemplando criterios funcionales, ambientales, paisajísticos y de sostenibilidad urbanística:

- Ubicación de los usos complementarios: a determinar en el Proyecto de Edificación correspondiente.
- Altura máxima: se permite aumentar la altura hasta 20 m (medida desde la rasante de la Plaza Ferial, cota +184 m, hasta la cara superior del último forjado) con el objetivo de posibilitar la exposición de elementos de gran altura, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.4 de la presente Normativa.
- Vuelos: se podrán plantear sobre la subparcela RF7 en el lado Sur, de máximo 10 m, computando 650 m² de superficie ocupable sobre esta. Se permiten también en el lado Norte, de máximo 5 m, computando parcialmente 275 m² de superficie ocupable sobre la subparcela RF7 y los 50 m² restantes sobre el vial naciente, en virtud de lo establecido en los artículos 16.6 y 20.6 de la Normativa de este instrumento.
- Bajo rasante: la planta situada a cota + 178 m se podrá prolongar bajo la subparcela RF7 (Plaza Ferial) y conectar con los usos asociados que se desarrollen en el referido subsuelo.



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.

Artículo 19. Subparcela RF10

- 1. Uso principal
Servicios Públicos – Recinto Ferial.
- 2. Usos compatibles: complementarios
Recreativo – Ocio (Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, Tipo I), limitado al 5% de la edificabilidad de la subparcela.
- 3. Usos compatibles: alternativos
Ninguno.
- 4. Superficie
830 m².
- 5. Edificabilidad
1.700 m², con coeficiente de edificabilidad de 2,048 m²/m².
- 6. Ocupación
830 m² de superficie ocupable, equivalente al 100% de la superficie de la subparcela RF10.
- 7. Alineaciones y rasantes
 - a) Sin retranqueos a todos los linderos, según lo grafiado en el plano *N-03. Alineaciones y rasantes*.
 - b) Se toma como rasante la definida en el Proyecto de Edificación al que se le otorgó el título habilitante correspondiente.

Artículo 20. Viales de servicio

- 1. Uso principal
Servicios Públicos – Recinto Ferial.
- 2. Usos compatibles: complementarios
Ninguno.
- 3. Usos compatibles: alternativos
Ninguno.
- 4. Superficie
 - a) Vial de servicios Naciente: sobre rasante 1.593,35 m² y bajo la rasante de la RF7, 3.662,81 m².
 - b) Vial de servicios Poniente: sobre rasante 2.252,09 m².
- 5. Edificabilidad
Ninguna.

6. Ocupación

El vial de servicio naciente permite una superficie ocupable de 50 m², equivalente a un 3,14% de su superficie sobre rasante, vinculada al vuelo a norte de la subparcela RF9, a tenor de lo dispuesto en el artículo 18.8.c) de la presente Normativa.

7. Alineaciones y rasantes

No se contemplan alineaciones ni rasantes al no preverse edificaciones en esta superficie.

8. Determinaciones específicas

- a) Los viales de servicio naciente y poniente se conectarán entre sí a través del vial estructurante del SG-11 y de los viales públicos exteriores, formando un esquema de anillo de servicios.
- b) El proyecto técnico que desarrolle el vial de servicio poniente preverá siempre que sea legal y técnicamente posible una conexión con el Espacio Libre de rango municipal colindante a poniente, constituyendo al efecto servidumbre de acceso o paso según sea pertinente a tal fin.

Artículo 21. Parcela AP

- 1. Uso principal
Aparcamiento multifuncional.
- 2. Usos compatibles: complementarios
Garaje – Aparcamiento en AP Sur, bajo rasante.
- 3. Usos compatibles: alternativos
Ninguno.
- 4. Superficie
17.577,18 m² divididos en las siguientes plataformas, permitiéndose su conexión bajo la rasante de la subparcela RF7 según lo grafiado en los planos de ordenación:
 - a) AP Norte: 7.868,18 m².
 - b) AP Sur: 9.709 m².
- 5. Edificabilidad
710 m², con coeficiente de edificabilidad de 0,040 m²/m².
- 6. Ocupación
710 m² de superficie ocupable, equivalente al 4% de la superficie de la parcela AP.

7. Alineaciones y rasantes

- a) AP Norte: 3 m a lindero Poniente, 3,50 m a lindero Norte, 6 m a lindero Naciente y 2 m a lindero Sur, según lo grafiado en el plano *N-03. Alineaciones y rasantes*.
- b) AP Sur: 3 m a lindero Poniente, 2 m a lindero Norte, 6 m a lindero Naciente y 3,50 m a lindero Sur, según lo grafiado en el plano *N-03. Alineaciones y rasantes*.
- c) Rasante a cota + 173 m.

8. Número de aparcamientos

- a) En superficie: 170 plazas en AP Norte y 200 en AP Sur.
- b) Bajo rasante: 400 plazas en AP Sur (2 plantas).

9. Determinaciones específicas

- a) Contenciones ecológicas
 - En la zona grafiada en el plano *N-02. Modelo de Ordenación* se ubicará un talud naturalizado ejecutado con muros ecológicos, de gaviones o soluciones basadas en la naturaleza similares, evitando el uso del hormigón en la medida de lo posible. Para el correcto funcionamiento de este talud se permitirán pendientes de hasta 75 grados en su cara exterior, la cual podrá incorporar vegetación.
 - El talud indicado incorporará un paseo peatonal y ciclable que permita recorrer el Recinto Ferial en sentido Norte-Sur y viceversa, atravesando para ello también la parcela AV.
- b) Planta de recuperación de agua y residuos
 - En el talud referido en el punto a) anterior, en la superficie grafiada en el plano *N-09. Metabolismo e Instalaciones_Eschema Agua (Saneamiento y Pluviales)*, se permitirá la ejecución de una planta de recuperación de aguas y residuos conforme a lo determinado en el artículo 34 de esta Normativa.
- c) Comunidad local
 - La organización del uso multifuncional de esta parcela se acordará con la comunidad local a través del instrumento que corresponda en cada momento (acuerdo, convenio o similar), siempre y cuando no comprometa la actividad del Recinto Ferial.
- d) Pérgolas fotovoltaicas
 - Se contempla la implantación de pérgolas fotovoltaicas o soluciones similares en la zona AP Sur, que contribuyan a la autosuficiencia del Recinto.
 - Sus características técnicas se definirán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.
 - Estos elementos no sumarán en el cómputo total de la edificabilidad y de la ocupación del ámbito de ordenación.

Artículo 22. Parcela AV

1. Uso principal

Espacio Libre (Categoría III). No forma parte de los Espacios Libres de rango local.

2. Usos compatibles: complementarios

- a) Sobre rasante: Intercambiador de Transportes, limitado al 9% de la edificabilidad sobre rasante de la parcela, la cual se determina en el punto 5 del presente artículo. El resto de la referida edificabilidad sobre rasante se destina a usos asociados al principal.
- b) Bajo rasante: Garaje – Aparcamiento compartido con la subparcela RF7 en zona grafiada en el plano *N-07. Infraestructura viaria y aparcamientos*.

3. Usos compatibles: alternativos

Ninguno.

4. Superficie

26.967,21 m².

5. Edificabilidad

1.079 m², con coeficiente de edificabilidad de 0,040 m²/m².

6. Ocupación

1.079 m² de superficie ocupable, equivalente al 4% de la superficie de la subparcela AV.

7. Alineaciones y rasantes

- a) Retranqueos libres a todos los linderos, según lo grafiado en el plano *N-03. Alineaciones y rasantes*.
- b) Se tomarán como rasantes las definidas con carácter general en el PGO, dada la vinculación directa de la parcela AV con la vía pública.

8. Número de aparcamientos

Bajo rasante: 100 plazas en la zona del muelle naciente grafiada en el plano *N-07. Infraestructura viaria y aparcamientos* (2 plantas), compartida con la subparcela RF7 y recogida en el artículo 16.8 de esta Normativa.

9. Determinaciones específicas

a) Accesos al Recinto Ferial

- Se permitirán las servidumbres de paso necesarias a través de AV para acceder al resto de parcelas, subparcelas y viales de servicio del SG-11.
- Se permitirá la implantación del paseo peatonal y ciclable determinado en el artículo 21.9.a) de esta Normativa.

b) Contenciones ecológicas

- Las diferencias de cota se resolverán con la implementación de muros ecológicos o de gaviones, o soluciones basadas en la naturaleza similares, evitando el uso del hormigón en la medida de lo posible.
- Para el correcto funcionamiento de este talud se permitirán pendientes de hasta 75 grados en su cara exterior, la cual podrá incorporar vegetación.

c) Planta de recuperación de agua y residuos

- En la zona de la parcela AV grafiada en el plano *N-09. Metabolismo e Instalaciones_Eschema Agua (Saneamiento y Pluviales)*, se permitirá la ejecución de una planta de recuperación de aguas y residuos conforme a lo determinado en el artículo 34 de esta Normativa.

d) Parada de transporte público y aceras

- Será prioritaria la implantación de una parada multimodal de transporte público conforme a lo establecido en el artículo 38 de esta Normativa.
- Se resolverá el contacto entre el Anillo Verde y las aceras que forman parte de la delimitación de la parcela AV, incorporando soluciones y espacios que propicien la generación de sombras sobre estas y la integración de paradas de transporte público existentes, instalaciones y mobiliario urbano, facilitando así el incremento del ancho de la acera para habilitar dichos espacios y mejorar sus condiciones de accesibilidad.

e) Cerramiento exterior

- La parcela AV contará con un cerramiento permeable que podrá situarse retranqueado con respecto a su límite exterior.

Artículo 23. Parcela CR

1. Uso principal

Servicios Públicos – Servicios de Correos y Telecomunicaciones.

2. Usos compatibles: complementarios

Ninguno.

3. Usos compatibles: alternativos

Servicios Públicos – Recinto Ferial.

4. Superficie

12.448,00 m².

5. Edificabilidad

8.597 m², con coeficiente de edificabilidad de 0,691 m²/m².

6. Ocupación

6.224 m² de superficie ocupable, equivalente al 50% de la superficie de la parcela CR.

7. Alineaciones y rasantes

- a) Retranqueo de mínimo 15 m a lindero que delimita la parcela del vial estructurante del SG-11. En esta zona de retranqueo se dispondrá longitudinalmente una franja arbolada, sin perjuicio de los accesos que pudieran disponerse desde el vial mencionado, según lo grafiado en el plano *N-03. Alineaciones y rasantes*.
- b) Retranqueo de mínimo 6 m al resto de linderos, según lo grafiado en el plano *N-03. Alineaciones y rasantes*.
- c) Se toma como rasante la definida en el Proyecto de Edificación al que se le otorgó el título habilitante correspondiente.

8. Número de aparcamientos

Serán los existentes, recogidos en el plano *N-07. Infraestructura viaria y aparcamientos*, equivalentes a 1 plaza cada 100 m² edificados.

Artículo 24. Parcela RT

1. Uso principal

Servicios Públicos – Servicios de Correos y Telecomunicaciones.

2. Usos compatibles: complementarios

Ninguno.

3. Usos compatibles: alternativos

Servicios Públicos – Recinto Ferial.

4. Superficie

8.139,76 m².

5. Edificabilidad

6.304 m², con coeficiente de edificabilidad de 0,774 m²/m².

6. Ocupación

3.256 m² de superficie ocupable, equivalente al 40% de la superficie de la parcela RT.

7. Alineaciones y rasantes

- a) Retranqueo de mínimo 15 m a lindero que delimita la parcela del vial estructurante del SG-11. En esta zona de retranqueo se dispondrá longitudinalmente una franja arbolada compatible con los accesos que pudieran disponerse desde el vial mencionado, según lo grafiado en el plano *N-03. Alineaciones y rasantes*.

- b) Retranqueo de mínimo 6 m al resto de linderos, según lo grafiado en el plano *N-03. Alineaciones y rasantes*.
- c) Se toma como rasante la definida en el Proyecto de Edificación al que se le otorgó el título habilitante correspondiente.
- 8. Número de aparcamientos
Serán los existentes, recogidos en el plano *N-07. Infraestructura viaria y aparcamientos*, equivalentes a 1 plaza cada 100 m² edificados.
- 9. Determinaciones específicas
Hacia el vial estructurante del SG-11 se permitirá por encima de la altura máxima una planta más (4 m máximo), siempre que no se supere en esa planta los 600 m² de superficie edificada.

Artículo 25. Parcela EL

- 1. Uso principal
Espacio Libre - Aparcamiento (Categoría II). No forma parte de los Espacios Libres de rango local.
- 2. Usos compatibles: complementarios
Deportivo al aire libre, limitado al 20% de la edificabilidad de la parcela.
- 3. Usos compatibles: alternativos
Ninguno.
- 4. Superficie
4.379,72 m².
- 5. Edificabilidad
328 m², con coeficiente de edificabilidad de 0,075 m²/m².
- 6. Ocupación
328 m² de superficie ocupable, equivalente al 7,50% de la superficie de la parcela EL.
- 7. Alineaciones y rasantes
 - a) Retranqueos libres a todos los linderos, según lo grafiado en el plano *N-03. Alineaciones y rasantes*.
 - b) Se tomarán como rasantes las definidas con carácter general en el PGO, dada la vinculación directa de la parcela EL con la vía pública.
- 8. Número de aparcamientos
Bajo rasante: 40 plazas (1 planta), limitado al 30% de la superficie de la parcela.

Artículo 26. Red viaria: Vial estructurante SG-11

- 1. Uso principal
Servicios Públicos – Recinto Ferial.
- 2. Usos compatibles: complementarios
Ninguno.
- 3. Usos compatibles: alternativos
Ninguno.
- 4. Superficie
3.453,28 m².
- 5. Edificabilidad
Ninguna.
- 6. Ocupación
Ninguna.
- 7. Alineaciones y rasantes
No se contemplan alineaciones ni rasantes al no preverse edificaciones en esta superficie.
- 8. Número de aparcamientos
Se recogen los aparcamientos existentes ubicados en el vial estructurante, grafiados en el plano *N-07. Infraestructura viaria y aparcamientos*.

TÍTULO III

DETERMINACIONES SECTORIALES

Artículo 27. Afección Ley 9/991, de carreteras de Canarias y su Reglamento

Todas las actuaciones, tanto de índole pública como privada, que se desarrollen al amparo del presente Documento que afecten a las áreas objeto de protección, tales como zonas de dominio público, servidumbre y afección, habrán de observar lo dispuesto en los artículos 24 y siguientes de la *Ley 9/1991, de Carreteras de Canarias y su Reglamento de desarrollo aprobado por Decreto 131/1995, de 11 de mayo*.

Artículo 28. Afección de telecomunicaciones y telefonía

1. Se estará a lo establecido en la *Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones*, así como al resto del marco normativo sectorial vigente en cada momento.
2. Se permite la ubicación de las infraestructuras de telecomunicaciones y telefonía en la totalidad del ámbito de ordenación, teniendo en consideración lo determinado en los siguientes puntos:
 - a) Su localización preferente será en la cubierta de las edificaciones, evitando la ocupación de la subparcela RF7 y de las parcelas AV y AP.
 - b) Se atenderá también a lo indicado en el artículo 33.4 de esta Normativa.
3. Este Plan Especial no limita la altura máxima de estas infraestructuras, a tenor de lo especificado en el artículo 9.5 de la presente Normativa.

TÍTULO IV

MEDIDAS AMBIENTALES

CAPÍTULO I. MEDIDAS PROVENIENTES DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA (DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO E INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO).....	22
SECCIÓN 1ª. MEDIDAS DE PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIOAMBIENTE POR APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	22
Artículo 29. Medidas ambientales del Plan Especial incorporadas en el Documento Ambiental Estratégico	22
SECCIÓN 2ª. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN ESPECIAL	22
Artículo 30. Medidas para el seguimiento ambiental incorporadas en el Documento Ambiental Estratégico	22
SECCIÓN 3ª. MEDIDAS PROVENIENTES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO	23
Artículo 31. Determinaciones ambientales genéricas	23
Artículo 32. Régimen acústico	23
Artículo 33. Recursos y energía: estrategia energética	23
Artículo 34. Recursos y energía: estrategia hídrica	23
Artículo 35. Uso del suelo y ecología: estrategia ecológica.....	24
Artículo 36. Uso del suelo y ecología: condiciones de implantación y mantenimiento de las zonas verdes y de arboleda y áreas de recreo	24
Artículo 37. Uso del suelo y ecología: paisaje urbano y naturalización	24
Artículo 38. Transporte y movilidad: parada de transporte público	24
Artículo 39. Transporte y movilidad: tránsito peatonal y carriles bici	24
Artículo 40. Transporte y movilidad: aparcamientos sobre y bajo rasante.....	24

CAPÍTULO I. MEDIDAS PROVENIENTES DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA (DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO E INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO)

SECCIÓN 1ª. MEDIDAS DE PREVENCIÓN, REDUCCIÓN Y CORRECCIÓN DE LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIOAMBIENTE POR APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

Artículo 29. Medidas ambientales del Plan Especial incorporadas en el Documento Ambiental Estratégico

1. A tenor de lo dispuesto en el artículo 3.2.c) de la *Ley 4/2010, de 4 de junio, del Catálogo Canario de Especies Protegidas*, se realizará un inventario de las especies presentes en los suelos sin edificar o en los que se vaya a llevar a cabo alguna actuación de renovación urbana y/o edificatoria con carácter previo a tales intervenciones.
2. La totalidad de los ejemplares florísticos y faunísticos serán objeto de traslocación previa a la fase de obras, mediante su desplazamiento a las zonas verdes que conformen jardines en el ámbito de ordenación.
3. La traslocación definida en el punto 2 anterior conllevará la formulación de un “Programa de intervención para la traslocación de especies del SG-Recinto Ferial” redactado y supervisado por el equipo técnico encargado de esta tarea.
4. Dada la presencia de especies en régimen de protección, serán necesarias las autorizaciones legalmente exigidas por la Administración competente en materia de custodia del territorio.
5. A fin de verificar las intervenciones descritas en los apartados anteriores de este artículo, se desarrollará un programa de seguimiento de las especies traslocadas que garantice el éxito de esta actuación, así como la implantación de medidas correctoras en caso necesario. Hasta la culminación de la traslocación de todos los ejemplares florísticos y faunísticos, no se podrá realizar ningún tipo de obra.
6. El diseño de los Espacios Libres donde las edificaciones de los usos asociados de sitúen en colindancia con el Centro de Producción de RTVE se llevará a cabo adoptando soluciones tendentes a evitar que se obstruyan perspectivas visuales desde la Avenida de Escaleritas o que generen zonas de inseguridad ciudadana.
7. Se conservará la vegetación no invasiva existente en las Zonas Verdes o Anillo Verde, especialmente aquellos individuos de porte arbóreo como palmeras (*Washingtonia robusta* H. Wendl) o laureles de indias (*Ficus microcarpa*). En caso contrario, deberán ser traslocadas a otros espacios del Sistema General o municipales.
8. En la construcción de pabellones, se deberá atender a la normativa que de carácter sectorial esté aprobada sobre los procesos de edificación, protección del medio contra ruidos y protección atmosférica que aseguren la convivencia entre los procesos de renovación de los pabellones y la residencia de la ciudadanía.

9. Medidas a adoptar en los procesos de obra:

- a) Se llevará un mantenimiento adecuado de la maquinaria y se utilizarán las que menos contaminantes emitan a la atmósfera.
- b) Se emplearán técnicas adecuadas para la reducción de la emisión de polvo como el empleo de mallas o el riego con agua reciclada.
- c) Se procederá a la separación y clasificación de los distintos tipos de residuos para su tratamiento y/o reciclaje tal y como dispone la normativa sectorial.

SECCIÓN 2ª. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 30. Medidas para el seguimiento ambiental incorporadas en el Documento Ambiental Estratégico

1. Las medidas propuestas para el seguimiento ambiental se concretan en las siguientes:
 - a) Garantizar la aplicación de las medidas ambientales de prevención y reducción de los efectos previstos.
 - b) Implementar un sistema de indicadores de seguimiento que eviten situaciones que puedan ocasionar efectos a los factores ambientales identificados.
 - c) Corrección de las medidas ambientales cuando algún indicador denote afección ambiental.
2. En virtud de los factores que pueden verse afectados, se especifican los siguientes indicadores de seguimiento:
 - a) Presencia de especies invasoras: identificación de nuevos ejemplares de especies invasoras o áreas de nuevo crecimiento de estas que puedan tener como motivo la ejecución de actuaciones previstas por este Plan Especial.
 - b) Estado vital de la fauna: identificación de ejemplares faunísticos muertos o abundancia de ejemplares que denoten la merma o mejora de los ecosistemas del Sistema General.
 - c) Consumo del recurso agua: cantidad de agua consumida por el Recinto Ferial de Canarias con los nuevos pabellones con relación a la cantidad de agua reciclada por la biodepuradora.
 - d) Índice de principales contaminantes en el aire: cálculo de los distintos contaminantes del aire en aplicación de la *Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera*, *Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire*, modificado por el *Real Decreto 678/2014* y el *Real Decreto 39/2017*; y por la *Orden TEC/351/2019, de 18 de marzo, por la que se aprueba el Índice Nacional de Calidad del Aire*.
 - e) Índice de ruido: cálculo de los niveles de ruido en aplicación de las directrices de la *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido*, desarrollada por el *Real Decreto 1513/2005* y el *Real Decreto 1367/2007* en las fases de obra y uso de los nuevos pabellones.
 - f) Elementos distorsionadores del paisaje: identificar las alteraciones del paisaje por elementos discordantes o notablemente distorsionadores de este.

- g) Cambios en el tráfico: identificación de las alteraciones de la diversidad modal actual respecto de la suscitada a partir de la aplicación de las determinaciones de ordenación que sobre movilidad del viario exterior plantea el Plan Especial, así como los niveles de tránsito y aforos de vías y aceras.

SECCIÓN 3ª. MEDIDAS PROVENIENTES DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Artículo 31. Determinaciones ambientales genéricas

1. Las actuaciones y actividades que viabiliza el presente Plan Especial adoptarán soluciones que propicien una menor huella de carbono y una máxima adaptación a la legislación aplicable en cuanto a los efectos en el entorno de las emisiones de ruido. Esto último conforme a lo establecido en el artículo 32 de esta Normativa.
2. Se preverán y regularán zonas verdes arboladas y de sombra que refuercen la función del Recinto como sumidero de carbono o refugio climático, con las condiciones de implantación establecidas en el artículo 36 de esta Normativa.
3. Se implantarán soluciones de bajo impacto en los sistemas urbanos de la ciudad, incorporando Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN), economía circular del proceso y materiales constructivos y la arquitectura ecológica, que contribuyan a no aumentar la temperatura global del planeta, según lo dispuesto en los siguientes puntos:
 - a) Se atenderá a la máxima circularidad posible de todos los sistemas y soluciones, minorando la producción de residuos.
 - b) Los residuos que se produzcan serán recuperados y se emplearán como recursos.
 - c) Las emisiones de CO₂ previstas serán nulas o casi nulas.
 - d) Las cuestiones técnicas establecidas en los puntos anteriores se definirán en los Proyectos de Urbanización y Edificación correspondientes, cuyas condiciones se recogen en el artículo 41 de esta Normativa.

Artículo 32. Régimen acústico

1. El régimen acústico del SG-11 corresponderá al valor límite de inmisión legalmente establecido para sectores del territorio con predominio de uso de suelo recreativo y de espectáculos, es decir, 68 dB. Puntualmente se podrá superar dicho valor, atendiendo a la naturaleza de la actividad que en cada caso se desarrolle, previa autorización correspondiente y adopción de las medidas compensatorias que procedan.
2. Los usos preexistentes y previstos en el ámbito de este Plan Especial se tendrán que adaptar a la condición dispuesta en el apartado 1 anterior, de conformidad con lo regulado en la legislación sectorial vigente en cada momento, en relación con la contaminación acústica e insonorización de espacios construidos.
3. Las condiciones técnicas de insonorización se definirán en los Proyectos de Edificación como corresponda.

Artículo 33. Recursos y energía: estrategia energética

1. En el marco de lograr un desarrollo urbanístico neutro en carbono, se promoverá la eficiencia y el autoconsumo energético como mecanismo mayoritario en el abastecimiento y satisfacción de las necesidades del Recinto, incluyendo la distribución de mobiliario asociado (elementos de energías renovables, carga de vehículos eléctricos, alumbrado o similar).
2. Se permitirá la implantación de paneles fotovoltaicos o soluciones equivalentes en las cubiertas y/o fachadas de las edificaciones e infraestructuras, además de en la parcela AP Sur, según lo dispuesto en el artículo 21.9.d) de esta Normativa.
3. Las características técnicas de los elementos indicados en los puntos 1 y 2 anteriores se definirán en los Proyectos de Urbanización y Edificación correspondientes.
4. Las nuevas infraestructuras de la energía o telecomunicaciones se ubicarán lejos de espacios sensibles (colegios, centros sanitarios, parques), atendiendo a criterios de salud pública. Esta determinación se aplicará en todo lo que no contravenga la legislación sectorial vigente en materia de Telecomunicaciones.

Artículo 34. Recursos y energía: estrategia hídrica

1. Se desarrollará una planta de recuperación de agua y residuos (biodepuradora o infraestructura similar) con las siguientes condiciones de implantación y funcionamiento:
 - a) Su ubicación será la grafiada en el plano *N-09. Metabolismo e Instalaciones_Eschema Agua (Saneamiento y Pluviales)*, teniendo en cuenta la topografía para que funcione por gravedad.
 - b) Se localizará a 25 metros de distancia como mínimo a viviendas.
 - c) Tendrá acceso directo a las instalaciones desde un vial de 12 metros de ancho como mínimo.
 - d) Se conectará a la red de saneamiento existente.
 - e) Contará con infraestructuras principales bajo rasante y humedales integrados en el paisaje.
 - f) La instalación será descentralizada, duplicando elementos para mantenimiento y emergencias.
 - g) Contará con una galería técnica transitable para revisiones periódicas.
 - h) Funcionará con energía renovable.
 - i) El agua regenerada se empleará para el riego de las zonas verdes ubicadas en el ámbito de ordenación.
2. Las características técnicas de la planta indicada en el punto 1 anterior se definirán en el Proyecto de Urbanización que corresponda y cumplirán lo dispuesto en la normativa sectorial vigente en cada momento.
3. Se incluirá como parte de las medidas para el seguimiento ambiental de este Plan Especial la implementación de planes de vigilancia, auditorías periódicas de la urbanización o similar respecto a las infraestructuras de saneamiento, a los efectos de controlar y evitar la contaminación resultante.

Artículo 35. Uso del suelo y ecología: estrategia ecológica

Se recuperarán las áreas degradadas o abandonadas, incorporándolas al modelo de ordenación descrito como parte de las parcelas AP y AV.

Artículo 36. Uso del suelo y ecología: condiciones de implantación y mantenimiento de las zonas verdes y de arboleda y áreas de recreo

1. La ubicación de las zonas verdes y áreas de recreo se recoge en el plano *N-08. Zonas verdes y áreas de recreo*.
2. Los Proyectos de Urbanización y Edificación correspondientes concretarán la localización exacta, el diseño y funcionamiento de las zonas ajardinadas. Estos incluirán el Proyecto de Paisajismo establecido en el artículo 41.2 de esta Normativa.
3. Se promoverá el mantenimiento de las especies no invasivas presentes en el ámbito de ordenación, conforme a lo dispuesto en el artículo 29.7 de esta Normativa.

Artículo 37. Uso del suelo y ecología: paisaje urbano y naturalización

1. La altura, forma y ocupación de los edificios e infraestructuras se regula conforme a lo dispuesto en el Título II, Capítulo I, Sección Segunda de esta Normativa.
2. Se propiciará el empleo de materiales naturales y locales de bajo impacto ambiental en el acabado de la urbanización, el paisajismo y las edificaciones, en línea con el carácter naturalizado que este Plan Especial determina, como alternativa a los Recintos FERIALES con estrategias de diseño e identidad espacial de tipo industrial.
3. Se limitará el uso de materiales y soluciones brillantes, pulidas y reverberantes, de carácter artificial y con alto impacto ambiental.
4. Los proyectos técnicos incorporarán una justificación expresa de alineación con las premisas ambientales y paisajísticas de este Plan Especial, orientadas a generar un ambiente naturalizado, en línea con lo recogido en la Memoria Justificativa de la Ordenación del presente instrumento.

Artículo 38. Transporte y movilidad: parada de transporte público

1. Se priorizará la implantación de una parada multimodal de transporte público en la zona de la parcela AV grafiada en el plano *N-02. Modelo de Ordenación*, correspondiente al punto más bajo del ámbito, bajo la que se posibilitará la implementación de un tanque de tormenta donde almacenar las aguas recogidas.
2. El dimensionamiento de este nodo de transporte deberá concretarse en el instrumento de ejecución que corresponda, determinando afluencias, demandas, modos de transporte, servicios complementarios o similar.
3. La parada de transporte público deberá contar con espacios habilitados para el aparcamiento de bicicleta, patinetes y otros modos de transporte blando similares, debidamente protegidos y seguros.

Artículo 39. Transporte y movilidad: tránsito peatonal y carriles bici

1. La ubicación de los accesos peatonales a la Plaza Ferial se regula conforme a lo dispuesto en el artículo 16.9.a) de esta Normativa.
2. Se permitirá el acceso peatonal a través de la parcela AV para el desarrollo del paseo peatonal y ciclable que atraviesa dicha parcela y la AP, tal y como se regula en los artículos 21.9.a) y 22.9.a) de esta Normativa.

Artículo 40. Transporte y movilidad: aparcamientos sobre y bajo rasante

1. Las zonas destinadas al aparcamiento de vehículos, en superficie y bajo rasante, se recogen gráficamente en el plano *N-07. Infraestructura viaria y aparcamientos*.
2. La dotación de aparcamientos prevista asciende a 910 plazas, sin contar los aparcamientos existentes en las parcelas CR, RT y en el vial estructurante del SG-11.
3. Las condiciones particulares de los aparcamientos se regulan en los artículos 16.8, 21.8, 22.8, 23.8, 24.8, 25.8 y 26.8 de esta Normativa, conforme a la estructura parcelaria propuesta.

TÍTULO V

EJECUCIÓN

CAPÍTULO I. INSTRUMENTOS PARA LA EJECUCIÓN	26
Artículo 41. Instrumentos para la ejecución material y sus contenidos	26
DISPOSICIÓN DEROGATORIA	27

CAPÍTULO I. INSTRUMENTOS PARA LA EJECUCIÓN

Artículo 41. Instrumentos para la ejecución material y sus contenidos

1. Para proceder a la ejecución de las obras, es preceptivo el desarrollo y aprobación previa de los Proyectos de Urbanización y Edificación que corresponda.
2. Todos los Proyectos de Urbanización que se lleven a cabo incluirán la elaboración de un Proyecto de Paisajismo que incorpore los siguientes contenidos mínimos:
 - a) Especies a emplear en la jardinería propuesta, preferentemente locales, con bajas demandas de agua y que no requieran de podas.
 - b) Previsión de necesidades hídricas y agua de riego a emplear.
 - c) Sistema de riego requerido y demás características técnicas que propicien una regeneración de la biodiversidad existente.
 - d) Establecer porcentajes ambiciosos de áreas arboladas.
 - e) Establecer objetivos exigentes de sombra en los paseos y lugares de estancia.
 - f) Garantizar la previsión bajo los árboles de bancos ergonómicos bajo su sombra.
 - g) Sistema de iluminación exterior acorde a la legislación sectorial y a los instrumentos de ordenación de rango superior vigentes en cada momento.
3. Todos los Proyectos de Urbanización y Edificación deberán incluir como parte de su contenido un estudio de la integración paisajística de la propuesta que se pretenda desarrollar, en el marco de lo regulado en el artículo 37 de esta Normativa.
4. Todos los Proyectos de Urbanización y Edificación deberán concretar y definir con precisión, conforme a la legislación vigente, las cuestiones técnicas, ambientales y paisajísticas que se abordan en la presente Normativa.
5. Aquellos Proyectos de Urbanización que desarrollen elementos ubicados en una o varias parcelas o subparcelas, se redactarán como documentos únicos, independientemente de la estructura parcelaria a la que afecten.
6. Los Proyectos de Urbanización y Paisajismo y los de Edificación deberán reportar el consumo de energía previsto en su fase operativa (en uso) y el porcentaje de la potencial demanda con fuentes renovables en el Recinto (en el caso de Proyectos de Urbanización y Paisajismo) o en la envolvente (cubierta y fachadas) del edificio (en el caso de Proyectos de Edificación).
7. Los Proyectos de Urbanización y Paisajismo y los de Edificación deberán incluir un Análisis de Ciclo de Vida Completo (extracción, fabricación, transporte, construcción, uso-mantenimiento y desmontaje), medido para un periodo de 50 años de vida útil, así como una previsión del consumo de energía previsto en fase operativa (en uso y mantenimiento).

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A partir de la entrada en vigor del Plan Especial que se tramita, quedará derogado el Plan Especial anterior.

