



Ayuntamiento de
Teror

AYUNTAMIENTO DE TEROR



Nuevo centro deportivo específico para halterofilia

Situación: Zona Deportiva Municipal,
Barrio de Los Llanos,
Municipio de Teror.

Agosto 2024

**A
N
T
E
P
R
O
Y
E
C
T
O**



ÍNDICE

<i>MEMORIA GENERAL</i>	3
1.- PROPIEDAD Y PROMOTOR DE LAS OBRAS.	3
2.- EQUIPO REDACTOR.	3
3.- ANTECEDENTES.	3
4.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ANTEPROYECTO.	6
5.- PROGRAMA DE LA ACTUACIÓN.	6
6.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.	8
7.- DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS A REALIZAR.	9
8.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.	9
9.- PRESUPUESTO ESTIMATIVO DE LAS OBRAS.	10
10. COSTE COMPLETO DEL PROYECTO Y PLAN DE FINANCIACIÓN.	10



MEMORIA GENERAL

1

1.- PROPIEDAD Y PROMOTOR DE LAS OBRAS.

El Promotor del encargo de este trabajo profesional es la Concejalía de Deportes del Ilustre Ayuntamiento de La Villa de Teror con C.I.F P-3502700-B y con dirección de correspondencia a los efectos en la Calle Muro Nuevo, con número de gobierno 2, del término municipal de Teror, C.P. 35330, y teléfono número 928.630.075, quien de cumplir los demás requisitos legales y sin perjuicios a terceros, solicita el derecho a materializar la idea plasmada en este documento, en el emplazamiento que se indica, del cual, es titular.

2.- EQUIPO REDACTOR.

El presente proyecto ha sido redactado por la Oficina Técnica Municipal y su Área de Urbanismo formada por los técnicos y funcionarios municipales: D. Juan Adrián Ramírez Morales, Arquitecto colegiado número 3.620, D. Ramiro Javier Santos Rodríguez, Arquitecto Técnico colegiado número 1.253, en este caso en una fase previa del presente documento; y por el Ingeniero Técnico de Obras Públicas, D. Rubén Carlos Domínguez Viera, con número de colegiado 12.186, según el encargo del Promotor.

3.- ANTECEDENTES.

La zona deportiva del municipio de Teror, ubicada en la parte alta del Barrio de Los Llanos, en un lugar estratégico del municipio, con fácil acceso desde las carreteras GC-21 en su tramo de Teror a Valleseco y desde la GC-432 o Avenida del Cabildo Insular que permite una fácil conexión con la carretera de Arucas y el Barrio de El Palmar, tuvo su inicio con la inauguración en el año 1999, de la piscina municipal, siendo una de las primeras instalaciones de este tipo en municipios de medianías de nuestra isla. En esos mismos años de finales de los 90 y principios de los 2000, se procedía al cerramiento perimetral del campo de fútbol 11 existente en la misma zona y así como a la ejecución de una grada lateral con vestuarios, gimnasio, locales de oficina y almacén y baños públicos en su parte baja. En el año 2002, se inauguraba a su vez el césped artificial de dicha instalación de juego.

En unos años de mucha inversión en nuestro municipio en materia deportiva, en ese mismo año 2002, tenía lugar también la inauguración del Pabellón Polideportivo Municipal, un recinto amplio, moderno y práctico, con cancha, gimnasio, múltiples vestuarios y salas polivalentes.



En el 2003, se suma a la zona deportiva una nueva instalación con la creación de una pista de footing exterior alrededor del campo de fútbol de unos 500 metros de longitud, que desde el principio contó con muy buena aceptación por ciudadanos de Teror de todas las edades.

Continuando con la ampliación de la oferta deportiva en el municipio, entre finales de 2007 y principios de 2008, se abren al uso dos canchas de pádel ubicadas en la zona próxima a la piscina y pabellón polideportivo y sus zonas exteriores.

Ya como último recinto o instalación efectuada por el momento, a mediados del año 2010 se inaugura un campo de fútbol-7 en el exterior del otro campo de fútbol y se remodela la pista de footing afectada por dicha obra, así como la ubicación de aparatos biosaludables y unas canchas de petanca.

Todas estas instalaciones han contado, tras su puesta en uso, con diferentes actuaciones sobre las mismas tales como: Instalación de parquet de madera en pabellón polideportivo y dotación de marcador (año 2008); realización de dos nuevas salas para clases dirigidas en planta alta del pabellón (2016); pavimentación de la pista de footing (2018), renovación césped artificial (2019) y renovación de aparatos de la sala de musculación (2019) o habilitación de un recinto específico en planta alta del pabellón para artes marciales o deportes de contacto (2020).

Ya en el año 2021 se realizaron diversos proyectos de mejoras en diferentes zonas, como son la renovación del césped artificial de las canchas de pádel, la instalación de una grada prefabricada en el campo de fútbol 8 y labores de acondicionamiento y mejora en las instalaciones del pabellón polideportivo municipal incluyendo la mejora de su cubierta con colocación de línea de vida o el pintado completo de sus interiores.

En la actualidad se afronta además una de las inversiones más importantes de toda la historia de la zona deportiva, como es la ejecución del proyecto, ya en sus últimos meses de obras y tras superarse muchas vicisitudes, denominado: *“Remodelación integral, formal-funcional, con adaptación para PMR-NZEB, con estrategias bioclimáticas y aporte de renovables de la piscina municipal de Teror”*, que tras la aprobación de un modificado de proyecto cuenta con un presupuesto de unos 2.450.000 € aproximadamente.



Muchas han sido a lo largo de todos estos años, las distintas competiciones de todo tipo incluyendo torneos a nivel nacional e incluso internacional, que se han desarrollado en dichos recintos deportivos, manteniendo en todo momento un alto número de usuarios y una intensa actividad durante todo este tiempo, dando lugar a uno de los complejos más completos en materia deportiva de todas las medianías y zona norte de la isla.

Sin embargo y a pesar de lo completo que pudiera pensarse del complejo deportivo municipal de Los Llanos, varios son los proyectos de futuro que se tienen en mente para seguir mejorando y ampliando la misma como son la ejecución de un nuevo centro o edificio específico para halterofilia, caso objeto de este documento, la realización de un albergue deportivo con cafetería, poder disponer de una piscina al aire libre, la ejecución de una edificación destinada a Casa del Deporte con posible ubicación de oficinas tanto para la Concejalía de dicha área como para los distintos clubes del municipio, una pista o circuito específico para bicicletas de montaña, así como también la mejora, acondicionamiento de las zonas de aparcamientos y áreas ajardinadas, así como la conectividad entre las diferentes instalaciones.

En el caso que nos ocupa, el presente documento hace mención exclusivamente a la propuesta de ejecución de un nuevo recinto deportivo a situar al poniente y muy próximo al Pabellón Polideportivo Municipal, cuyo uso sería exclusivo para la práctica y entrenamiento de la Halterofilia, con gran número de practicantes, principalmente de género femenino en la actualidad y con un amplio crecimiento y repercusión en los últimos años en el municipio.

De acuerdo con lo anterior, se redacta por encargo tanto de la Alcaldía como de la concejalía de Deportes del Ayuntamiento de Teror, el presente documento en el que se definen a modo de anteproyecto las pautas generales, así como una valoración estimada que supondría la ejecución de las obras denominadas: “Nuevo centro deportivo específico para halterofilia”.

Con fecha octubre de 2023, se llevó a cabo un documento prácticamente similar al presente, y al que éste modifica muy ligeramente, cuyo objetivo principal no era otro que poder conseguir la financiación necesaria que posibilitara el desarrollo de la idea que aquí se recoge.

En este sentido, se ha indicar que mediante Orden nº1044/2023, de fecha 28 de diciembre de 2023, del Consejero de Educación, Formación Profesional, Actividad Física y Deportes se concede a este Ayuntamiento, entre otros muchos de las islas, una subvención nominada destinada a financiar los gastos derivados de obras, mejora y rehabilitación de instalaciones deportivas. En concreto, dicha subvención por valor de un millón de euros (1.000.000,00 €), se destina a financiar los gastos de obra de la instalación deportiva denominada “Centro deportivo específico para Halterofilia”.

4.- OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DEL ANTEPROYECTO.

Conseguido el objetivo principal previsto con anterioridad, que no era otro que el lograr la financiación para poder iniciar todo el proceso que culmine con la creación de una nueva edificación de nueva planta destinada a uso deportivo específico de halterofilia, el objeto principal de este documento modificado pasa a ser el definir de forma muy somera y valorar de forma estimada la obra civil e instalaciones necesarias para poder llevar a cabo el programa de actuaciones previstas, de acuerdo con las prioridades que han sido planteadas por parte de la Corporación municipal.

En este sentido, se ha de indicar que existe una demanda social bastante importante, al tener esta disciplina deportiva una amplia implantación en el municipio desde hace ya unos 15 años, con la consecución de importantes logros y méritos deportivos y todo ello sin contar en todo este tiempo con unas actuaciones adecuadas tanto por espacio como por el estado en que se encuentra su local actual de entreno.

De acuerdo con todo ello, este documento pasa a ser necesario, toda vez que se pretende sacar a concurso la licitación de la redacción de los proyectos básico y de ejecución, tanto de construcción como de instalaciones, así como sus direcciones de obra y seguridad y salud, como documento de consulta y mínima definición para que los estudios de arquitectura o ingeniería o profesionales autónomos libres pueden realizar sus posibles ofertas al pliego de dichos contratos.

5.- PROGRAMA DE LA ACTUACIÓN.

El programa de actuación definido de acuerdo con el programa de necesidades preestablecido por la concejalía de Deportes y a solicitud del club de Halterofilia Terhalter, único que desarrolla dicha actividad en el municipio es el siguiente:

1. Poder disponer de una nave o instalación específica situada en zona céntrica con buen acceso y visibilidad que facilite el que los usuarios puedan acercarse a la práctica de este deporte.
2. Contar con las instalaciones adecuadas para poder disponer de una sala especializada con un mínimo de 12 tarimas de entrenamiento, así como los correspondientes y necesarios baños, oficina y almacén, donde puedan entrenar al mismo tiempo unos 30 atletas, así como zona de estancia para padres/madres, área de descanso y zona de musculación.

Teniendo en cuenta dichas premisas se ha elaborado con carácter previo al diseño del inmueble y su distribución interior el siguiente programa de necesidades de espacios, conforme a la normativa: **NIDE 2021 P NORMA DE PROYECTO SALAS Y PABELLONES SP.**

En este sentido los espacios útiles dedicados al deporte, espacios auxiliares y salas deportivas complementarias requieren como mínimo de las siguientes superficies:

SALA DEPORTIVA ESPECIALIZADA (SD-2) (SD-3)

- Sala especializada: 2 x 225 450 m2

Total 450 M2

ESPACIOS AUXILIARES DEPORTISTAS:(EAD)

- Vestíbulo: 1 x 10 10 m2
- Control acceso: 1 x 2 2 m2
- Botiquín-enfermería: 1 x 2 2 m2
- Circulación no deportiva: 1 x 5 5 m2
- Vestuarios: 2 x 25 50 m2
- Guardarropas: 2 x 2 4 m2
- Vestuarios profesores: 1 x 6 6 m2
- Sala masaje: 1 x 15 15 m2
- Sauna: 1 x 15 15 m2
- Circulaciones deportivas: 1 x 10 10 m2
- Despacho entrenador: 1 x 6 6 m2
- Almacén grande: 1 x 20 20 m2
- Almacén pequeño 1 x 10 10 m2
- Administración: 1 x 10 10 m2
- Sala instalaciones: 1 x 10 10 m2
- Cuarto basuras: 1 x 2 2 m2
- Almacén limpieza: 1 x 2 2 m2

Total 179 M2



SALAS COMPLEMENTARIAS:

- Puesta a punto (SP) 1 x30 30 m2
- Sala musculación (SM) 1 x 48 48 m2

Total 78 M2

El total de la superficie necesaria por tanto para cumplir con las necesidades planteadas sería de **707 m2**.

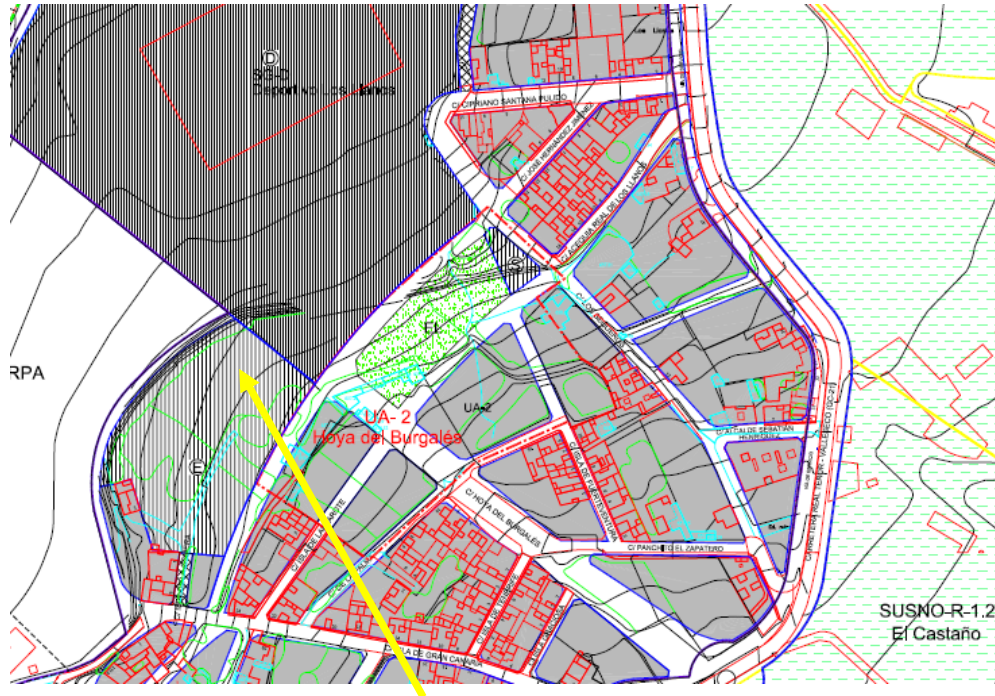
6.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

En la actualidad el municipio de Teror cuenta como planeamiento en vigor con la Adaptación Básica del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Teror al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias aprobada definitivamente, por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, en sesión celebrada el 11 de mayo de 2005; publicadas en el Boletín Oficial de Canarias número 140, de fecha 19 de julio de 2005 por Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 6 de julio de 2005 y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia número 113 de 5 de septiembre de 2005.

La zona escogida como lugar más adecuado para la implantación del nuevo inmueble, se trata de un solar municipal de unos 5.900 m2, ubicado al poniente y junto al Pabellón Polideportivo Municipal, actualmente usado, aunque de forma precaria como zona de aparcamiento de la zona deportiva. Dicho terreno se encuentra en suelo clasificado como **urbano**, con categoría de **consolidado** y clasificado con **uso dotacional, destinado a Equipamiento Educativo (E)**. El **uso deportivo**, se trata, no obstante, como un uso compatible y que puede sustituir al uso educativo, conforme a lo dispuesto en el **artículo 65. Condiciones del cambio de uso dotacional**, de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del planeamiento en vigor. La actuación prevista se ajusta al planeamiento municipal.

Se adjunta a continuación recorte del planeamiento en el que se ha señalado la ubicación del inmueble sobre el plano 4.1. Ordenación Pormenorizada (Teror Casco).





Ubicación de la nueva instalación deportiva sobre el planeamiento

7.- DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS A REALIZAR.

De forma muy esquemática, y puesto que estamos tan solo ante un anteproyecto o esbozo de lo que se pretende sea el futuro inmueble se ha de indicar que el mismo se ha diseñado como un edificio de una sola planta de dimensiones exteriores: 25,00 metros en fachada por 38,00 metros de fondo, para una superficie construida de **950 m2 construidos**, si bien en una fase posterior de proyecto podrán reducirse o ajustarse las dimensiones.

El nuevo edificio se proyecta con su cimentación, estructura y cubierta o forjado de hormigón armado, mientras que sus cerramientos estarán conformados por bloques de hormigón vibrado con sus correspondientes revestimientos, así como acristalamientos. Se ha quedado prevista la posibilidad futura de una ampliación a segunda planta. El mismo se ha alineado a la fachada principal del pabellón y se ha pensado para que el mismo pueda quedar conectado también a futuro con el pabellón municipal, en previsión de que unas posibles competiciones puedan desarrollarse sobre este último.

El resto de la parcela, exterior al nuevo inmueble quedaría definido como zonas ajardinadas, así como de aparcamiento.

8.- PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

Para la ejecución completa de los trabajos se prevé un plazo máximo de 10 meses.



9.- PRESUPUESTO ESTIMATIVO DE LAS OBRAS.

Una vez conseguida la financiación ya indicada anteriormente, y debido por un lado a la necesidad de poder licitar cuanto antes los trabajos técnicos de redacción de proyectos y con ello, no ver comprometido el cumplimiento de plazos para la justificación de la subvención, y toda vez que aún no se cuenta con la aprobación del presupuesto municipal para el año 2024, hecho que podría tardar aún un tiempo, se ha procedido a solicitud del grupo de gobierno municipal, a ajustar la cuantía máxima en la que se podrá licitar la obra de construcción, cantidad ésta a la que se tendrán que ajustar los proyectos básico y de ejecución a redactar y que se considera suficiente para poder conseguir un edificio que cumpla con el programa de necesidades previsto.

Con estas premisas el presupuesto previsto o calculado para las obras sería el siguiente:

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	766.762,71 €
13% Gastos Generales	99.679,15 €
6% Beneficio Industrial	46.005,76 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA sin IGIC.....	912.447,62 €
PRESUPUESTO EJECUCIÓN POR CONTRATA con IGIC.....	976.318,95 €

Si bien estamos ante un equipamiento deportivo de nueva implantación, la misma se encuentra sometida al pago del I.G.I.C., a la vista de la documentación publicada por la Consejería de Hacienda del Gobierno de Canarias en su instrucción publicada en el B.O.C.A. de 25 de marzo de 2022, y toda vez que el municipio de Teror, no supera los 20.000 habitantes.

10. COSTE COMPLETO DEL PROYECTO Y PLAN DE FINANCIACIÓN.

De acuerdo con todo lo anterior y a efectos presupuestarios, se ha de señalar que el coste total del proyecto, así como su plan de financiación, donde ya no sería necesaria la aportación de fondos propios por parte del Ayuntamiento de Teror, sería la que se recoge en la tabla de la página siguiente:

PLAN DE FINANCIACIÓN

COSTE CONSTRUCCIÓN	976.318,95 €
HONORARIOS PROYECTO / DIRECCIÓN OBRA / SS	83.180,22 €
ESTUDIO GEOTÉCNICO	3.799,99 €
ORGANISMO CONTROL TÉCNICO (O.C.A)	2.500,00 €
TOTAL FINANCIACIÓN NECESARIA	1.065.799,16 €
<u>FINANCIACIÓN GOBIERNO DE CANARIAS</u>	1.000.000,00 €
<u>FINANCIACIÓN PROPIA</u>	65.799,16 €

En la Villa de Teror, agosto de 2024

El Arquitecto Municipal:

El Ingeniero Técnico de Obras Públicas

Fdo.: Juan Adrián Ramírez Morales
Colegiado N°3620

Fdo.: Rubén Carlos Domínguez Viera.
Colegiado N°12.1864

El Arquitecto Técnico Municipal:

D. Ramiro Javier Santos Rodríguez
Colegiado número 1.253

