PROPUESTA DE ORDENANZA PROVISIONAL
PALACIO MUNICIPAL DE DEPORTES

-MEMORIA JUSTIFICATIVA-

-ANEXO-

(propuesta de ficha de ordenación)

I. ANTECEDENTES

1) En fecha 17 de julio de 2017 se aprobó por la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que habrían de regir la concesión de la obra pública para la redacción del Proyecto, financiación, construcción, explotación, conservación y mantenimiento de las obras de ampliación y reforma del Palacio Municipal de Deportes. Asimismo, se aprobó el expediente de contratación y la apertura del procedimiento de adjudicación mediante procedimiento abierto y tramitación ordinaria de la concesión de la obra pública para la redacción del Proyecto, financiación, construcción, explotación, conservación y mantenimiento de las obras de ampliación y reforma del citado Palacio.

   Con carácter previo a dicho acuerdo, la misma Junta de Gobierno Local, el 10 de abril de 2017, había aprobado definitivamente el Anteproyecto de construcción y explotación, confeccionado por el Servicio Técnico de Proyectos Urbanos, Infraestructuras y Obras, que serviría de base para la aprobación del expediente de contratación citado.

   Dicho Anteproyecto tuvo como base un Estudio de Viabilidad Económico-Financiera, que fue informado, según consta en los antecedentes obrantes en esta Gerencia Municipal de Urbanismo, por la entonces Dirección Técnica de Urbanismo, en fecha 21 de octubre de 2015.

   Dicho informe, que versaba sobre la adecuación al planeamiento del estudio de viabilidad, se fundamentaba sobre el entonces vigente Plan General de Ordenación de 2013 (en adelante, PGO-13), tras el levantamiento de la suspensión del ámbito 2.12.1 de “La Victoria-Estadio”, en el que se situaba la parcela de referencia, el 27 de octubre de 2014 por acuerdo de la COTMAC. El PGO-13 fijaba para la parcela la tipología “abierta dotacional”, para la cual los parámetros de ocupación máxima, edificabilidad máxima, parcela mínima y círculo inscribible mínimo eran **libres**, debiendo ajustarse en cuanto a las condiciones de altura máxima y de retranqueo y separación mínima a los artículos 4.4.4.5, 4.4.5.4, 4.4.7.4 y 4.4.8.5 de las Normas de Ordenación Pormenorizada. Finalmente, el informe emitido concluía que ***“El uso deportivo está contemplado y la tipología permite la adecuación del proyecto resultante del estudio de viabilidad ya que los parámetros urbanísticos se liberan.”***

2) Tras la correspondiente tramitación del expediente de contratación citado anteriormente, en fecha 17 de septiembre de 2018, la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Santa Cruz de Tenerife acuerda adjudicar el contrato de concesión de obra pública para la redacción de proyecto, financiación, construcción, explotación, conservación y mantenimiento de las obras de ampliación y reforma del Palacio Municipal de Deportes de Santa Cruz de Tenerife a favor de la mercantil GO FIT ANDALUCÍA S.L.

3) Contra la adjudicación del contrato, citada en el apartado anterior, se interpuso recurso ante el Tribunal Administrativo de Contratos de la Comunidad Autónoma de Canarias, que se resolvió en fecha 22 de enero de 2019 (Resolución nº14/2019), estimándolo parcialmente, declarando la nulidad de la adjudicación y ordenando la retroacción de las actuaciones hasta el momento anterior a la concesión del plazo para subsanar la documentación.

4) Contra dicha Resolución del Tribunal Administrativo de Contratos, a su vez, se interpuso recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Canarias que es resuelto, finalmente, mediante sentencia de **29 de marzo de 2021** (P.O. 83/2019) que falla **estimar el recurso**, anulando los acuerdos impugnados y **ratificando el acuerdo de 17 de septiembre de 2018 de la Junta de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife por el que se acordó adjudicar** a la entidad recurrente el contrato de concesión de obra pública para la redacción de proyecto, financiación, construcción, explotación, conservación y mantenimiento de las obras de ampliación y reforma del Palacio Municipal de Deportes.

5) El **27 de octubre de 2020** (meses antes de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, citada en el apartado anterior), se publicó en el Boletín Oficial de Canarias nº219, el Acuerdo de la Comisión Autonómica de Informe Único, adoptado en sesión celebrada el 2 de octubre de 2020, por el que se tomaba conocimiento de la Sentencia, de 21 de julio de 2017, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 1ª, del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, que declaró la **nulidad del PGO-13**.

   Por consiguiente, y tras dicha publicación, **recobró la vigencia**, como planeamiento urbanístico general de aplicación, el Texto Refundido de la Modificación del PGOU-92 y Adaptación Básica al Decreto Legislativo 1/2000, aprobado definitivamente, de forma parcial, por Acuerdo de la COTMAC adoptado en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2005 (en adelante, **PGOU-05**), publicado en el BOC nº29, de 10 de febrero de 2006, y su Normativa y los parámetros de ordenación pormenorizada en los números 30, de 1 de marzo de 2006 y nº23, de 15 de febrero de 2007, del Boletín Oficial de la Provincia de Santa Cruz de Tenerife, respectivamente.

6) En fecha 30 de junio de 2021, se recibe en la Gerencia Municipal de Urbanismo (registro de entrada nº7926/2021), oficio remitido por el Área de Proyectos Urbanos, Infraestructuras y Obras de este Ayuntamiento en el que se solicita que, a la vista de los antecedentes expuestos anteriormente, se valore la posibilidad de iniciar el expediente de aprobación de una ordenanza provisional municipal, al amparo del artículo 154 de la LSENPC, como consecuencia de la anulación del PGO-13 y la imposibilidad de ejecutar el contrato de concesión de la obra pública para la redacción del Proyecto, financiación, construcción, explotación, conservación y mantenimiento de las obras de ampliación y reforma del Palacio Municipal de Deportes, en la forma en que fue sometido a licitación y adjudicado.

II. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES DE APLICACIÓN A LA PARCELA OBJETO DE ESTA ORDENANZA

a) Clasificación, categorización y calificación de la parcela.

Tal como se muestra en las siguientes imágenes, de conformidad con el PGOU-05, la parcela en la que se ubica el Palacio Municipal de Deportes se encuentra clasificada y categorizada como **Suelo Urbano Consolidado (SUCO)** y calificada como **Sistema General de Parque Deportivo (SGPD-1)** que incluye el Estadio Heliodoro Rodríguez López.

Extracto del Plano de Clasificación y Categorización de Suelo PGOU-05

Extracto del Plano de Usos Pormenorizados PGOU-05

De conformidad con el artículo 4.1.1, apartado 4.B) de la Normativa del PGOU-05, los sistemas generales de parque deportivo se incluyen en la categoría de sistemas generales de espacios libres.

b) Parámetros de ordenación pormenorizada del SGPD-1.

En relación con la ordenación pormenorizada, la ficha de ordenación del SGPD-1 del PGOU-05, únicamente recoge su delimitación, sin que prevea régimen de usos, parámetros ni condiciones urbanísticas específicas para el mismo:

A estos efectos, la Normativa del PGOU-05, en su artículo 8.1.3, referido a la clasificación de usos, incorpora dentro de los usos dotacionales, el uso de espacio libre y, dentro de éste, a su vez, contempla el parque deportivo.

Por su parte, en artículo 8.8.1, ya inserto en el capítulo correspondiente al uso dotacional para los espacios libres, define el parque deportivo como aquel *"que corresponde a las áreas arboladas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte al aire libre."*

En cuanto a los parámetros o condiciones urbanísticas aplicables, el artículo 8.8.5 establece, para los parques deportivos, culturales y recreativos:

"1. Sus instalaciones se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo, podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del diez por ciento (10%) del parque.

2. Las áreas no ocupadas por instalaciones, cubiertas o descubiertas, representarán, al menos, el veinte por ciento (20%) de la superficie del parque y deberán acondicionarse y ajardinarse con los criterios señalados para los parques y los jardines."

Debe tenerse en cuenta que, si bien el PGOU-05, y el antiguo PGOU-92, reconocían el uso comunitario de equipamiento deportivo, no definieron como sistema general de equipamiento deportivo a ninguno de los que cumplían con la propia definición de la normativa.

III. SITUACIÓN ACTUAL DEL PALACIO MUNICIPAL DE DEPORTES Y RESUMEN DE LOS OBJETIVOS Y CONDICIONES DEL CONTRATO ADJUDICADO (CON INCIDENCIA URBANÍSTICA) DEL ANTEPROYECTO DE SU REFORMA Y AMPLIACIÓN

La parcela en que se encuentran Palacio Municipal de Deportes y el Pabellón Quico Cabrera (referencia catastral 6789101CS7568N0001HJ) se ubica entre las calles Heliodoro Rodríguez López, Eduardo Zamacois y La Mutine, es de titularidad del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, constando su inscripción en el Registro de la Propiedad nº1 de Santa Cruz de Tenerife (Libro 556, Folio 143, Finca 40.805, Inscripción 1ª).

Cuenta, de conformidad con el catastro, con una superficie de 16.654m^2 de suelo y 8.377 m^2 construidos y se señala que se encuentra **ejecutada desde 1970**.

De acuerdo con el Estudio de Viabilidad, aprobado en 2015, que precedió a la aprobación del anteproyecto, se detectaron los siguientes problemas de las instalaciones actuales:

- Problemas de accesibilidad y supresión de barreras físicas (no existe dotación de ascensor y los accesos desde la calle o espacios exteriores no cuentan con rampas adecuadas ni hay baños ni vestuarios adaptados).
- Problemas de seguridad debido al excesivo número de accesos al edificio, que se han ido habilitando por sucesivas ampliaciones parciales.
- Las dotaciones de vestuarios y aseos se encuentran duplicadas.
- Problemas de distribución y organización funcional del complejo, sobre todo en el cruce de recorridos entre sus distintas áreas.
- Se hace necesaria una mejora en el tratamiento de los espacios libres exteriores.
- El centro apenas cuenta con espacio de almacenaje de suministros.
- Los espacios destinados a salas de máquinas de las piscinas son inadecuados para permitir un correcto mantenimiento.
- No está resuelto el acceso rodado al complejo para el estacionamiento de suministros o para reparaciones o emergencias.
- Es aconsejable el encargo de ensayos de seguridad estructural, sobre todo en el caso de las cubiertas y posibles patologías referentes a humedades o filtraciones que requieran una operación de reparación o sustitución.

A efectos de resolver la problemática existente, el anteproyecto planteó un programa de necesidades y actuaciones, en base al cual fue licitado el contrato de referencia adjudicado en 2018 y ratificado por la sentencia citada de marzo de este 2021, que se resume, en base a la división de ámbitos que efectuó el propio anteproyecto, en lo siguiente:

a) Ámbito A.

- Mantenimiento o no del aparcamiento. El espacio actual podría destinarse a vestuarios para la totalidad del complejo, pudiéndose integrar con una posible sala de máquinas (integrándose con los del ámbito C).
- Modificación de las cubiertas para permitir la instalación de paneles solares.
- Optimización de espacios e incorporación del espacio exterior para realizar actividades deportivas al aire libre, pudiendo plantearse la integración de las salas de máquinas de las piscinas así como espacio de almacenaje y accesos para vehículos y suministros.
- Habilitar los espacios de cancha y aleros para la dotación de gimnasios y salas de actividades.
- Reorganización de accesos y recorrido en función de la visión global e integrada de todo el complejo.

b) Ámbito C (actual piscina y pistas de squash):

- Modificar accesos y recorridos.
- Integrar vestuarios con ámbito A.
- Eliminación de pistas de squash, que se trasladan a ámbito B, y construcción de nuevo vaso de natación para complementar una oferta adecuada.
- Modificación de la cubierta para permitir la instalación de paneles solares.

c) Ámbito B (nueva ampliación):

- Mantenimiento o no del aparcamiento, en función de lo que se determine con el aparcamiento del ámbito A.
- Reorientación del pabellón Paco Álvarez, integrándose en el resto de la edificación.
- Sistema constructivo que permita mayor amplitud y versatilidad de espacios.
- Utilización de cubiertas como superficie de canchas deportivas, donde localizar pistas de tenis y pádel.
- Tratamiento adecuado de la fachada, con el fin de cualificar el espacio público delantero que se genere y, en concreto, en la C/Eduardo Zamacois, que no suponga un obstáculo visual frene a las edificaciones residenciales.

Por tanto, se trata de un **proyecto de obra completa**, que trata de responder a la "*necesidad de dar respuesta a esta creciente demanda de actividades deportivas, así como a su modernización",* en palabras del estudio de viabilidad, desarrollándose "*a partir de los requerimientos para la construcción de instalaciones deportivas gestionadas por el Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, y es resultado del análisis de las exigencias funcionales, formales y constructivas, así como de un profundo estudio previo sobre el emplazamiento, las conexiones*

con la trama urbana y las necesidades de una población que a día de hoy demanda zonas deportivas, verdes y de ocio.

La ampliación y reforma del Polideportivo Municipal es coherente con la estructura económica de Santa Cruz de Tenerife, con el tamaño de su tejido económico en el ámbito sectorial, y con la densidad de equipamientos públicos y privados especializados en dicho ámbito situados en la Ciudad."

IV. JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN, TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DE ESTA ORDENANZA PROVISIONAL

El anteproyecto aprobado en 2017, sobre el que fue adjudicado en 2018 el contrato de concesión de obra pública para la redacción del Proyecto, financiación, construcción, explotación, conservación y mantenimiento de las obras de ampliación y reforma del Palacio Municipal de Deportes, se redactó sobre la base del entonces vigente PGO-13 que, tal como se expuso en los antecedentes de la presente Memoria, liberaba los parámetros urbanísticos aplicables a determinados usos dotacionales, debiendo ajustarse en cuanto a las condiciones de altura máxima y de retranqueo y separación mínima a lo previsto en las Normas, toda vez que la tipología que se le asignaba, denominada "abierta dotacional" se estableció para *"edificaciones que se destinan a dotaciones e infraestructuras, en las que se requiere una configuración volumétrica especial."*

Sin embargo, a las puertas del inicio de la ejecución del contrato, cuya adjudicación se ha ratificado recientemente por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, **la anulación del PGO-13 supone la imposibilidad de la ejecución en sus propios términos** por cuanto los parámetros urbanísticos del vigente PGOU-05, descritos en al apartado II de esta Memoria, no amparan la operación de reforma y ampliación contratada. El PGOU-05, que constituye una adaptación básica del anterior PGOU-92, cuyo alcance fue muy limitado, con respecto a modificaciones sobre este último, ni siquiera reconoció el carácter principal de equipamiento deportivo de esta parcela, incluyéndolo como parque deportivo (cuando ya se encontraba construido), sin atender a la funcionalidad de sus instalaciones, ciñéndose a un máximo del 10% de edificabilidad.

En este contexto, la Ley 4/2017, de 13 de julio, de Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante, LSENPC), prevé en su artículo 154, apartado 1, que "***en caso de extraordinaria y urgente necesidad pública o de interés social, de carácter sobrevenido, que requiera de una modificación de la ordenación territorial o urbanística y a la que no se pueda responder en plazo por el procedimiento ordinario de modificación menor del planeamiento, se podrán aprobar con carácter provisional ordenanzas insulares o municipales (…)***." En este sentido, en el preámbulo de la LSENPC se justifica la creación de esta figura "*para permitir una respuesta ágil a nuevas situaciones y demandas sobrevenidas, no consideradas por el correspondiente instrumento de planeamiento, evitando la rigidez inherente a la planificación, (…)."*

La dilación de la ejecución del contrato, debida a la situación jurisdiccional expuesta, que ha retrasado la posibilidad de iniciar su ejecución casi tres años, ha provocado la **situación sobrevenida** acaecida con la firmeza de la anulación del PGO-13, en octubre de 2020 que, como se ha dicho, conlleva la imposibilidad de llevar el contrato a término, con las consecuencias que estas circunstancias podrían acarrear para la Administración, de conformidad con la legislación contractual.

Además, no cabe duda de que se trata de una actuación de **interés general** que pretende dotar a Santa Cruz de Tenerife con unas instalaciones deportivas **públicas**, acordes con la entidad de la ciudad, que lleva gestándose desde 2002 y que fraguó en el año 2018 con la adjudicación del contrato, viéndose retrasada por las vicisitudes en los tribunales.

Por tanto, siendo la primera fase de ejecución del contrato la redacción del proyecto, reviste **especial urgencia** contar con una ordenación adecuada de la parcela de referencia, que permita la renovación y ampliación del Palacio Municipal de Deportes, de acuerdo con las exigencias de la normativa general de aplicación así como las normas sectoriales, específicas, para este tipo de instalaciones y que dé respuesta a las exigencias del Pliego de Condiciones Administrativas Particulares, con el que el adjudicatario y el Ayuntamiento se han comprometido en la adjudicación del contrato.

En este sentido, como la propia LSENPC reconoce en su preámbulo, la rigidez de los procedimientos de modificación de planeamiento hace inviable una respuesta ágil y en plazo a este tipo de situaciones.

En virtud de todo lo anterior, se entiende que **se cumplen sobradamente los presupuestos legales para la redacción, tramitación y aprobación de una ordenanza provisional** que modifique la ordenación vigente prevista para la parcela del Palacio Municipal de Deportes y que permita viabilizar su reforma y ampliación, con carácter inmediato.

V. PROPUESTA DE ORDENANZA PROVISIONAL Y MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN VIGENTE

a) Objeto de la ordenanza provisional

La propuesta de la presente ordenanza provisional tiene por objeto, en el marco de lo previsto en el artículo 154 de la LSENPC, modificar la ordenación pormenorizada vigente de la parcela en la que se encuentra ubicada en la actualidad el Palacio Municipal del Deportes de Santa Cruz de Tenerife, a efectos de que puedan viabilizarse, con carácter urgente, las operaciones de reforma y ampliación del mismo, todo ello en base a los antecedentes y justificación anteriores.

b) Propuesta de modificación del PGOU-05.

En primer lugar, dado que la parcela del Palacio Municipal de Deportes se encuentra inserta en la delimitación del SGPD-1 según el PGOU-05 que abarca también el Estadio Heliodoro Rodríguez López, el campo de fútbol municipal Juan Santamaría, viario público y aparcamientos, se propone su separación, constituyendo el **ámbito** de la presente ordenanza provisional la parcela del Palacio así como el viario público circundante, esto es las C/La Mutine y Doctor Fernando Barajas Prat.

Se propone la inclusión en el ámbito de la ordenanza del viario circundante, dado que su actual calificación como sistema general de parque deportivo podría generar algún problema, con las posibles propuestas de accesibilidad al Palacio de Deportes.

De esta manera, la parcela del Palacio Municipal de Deportes se calificaría, en consecuencia, como **Sistema General de Equipamiento Comunitario Deportivo (SGEC-DP)**, **y** el viario circundante como **viario público**.

(Elaboración propia. Servicio de Planeamiento y Gestión)

En relación con las **determinaciones de ordenación aplicables**, dados los requerimientos de este tipo de instalaciones, derivados del cumplimiento de la normativa específica de aplicación, y la necesidad de estudiar su configuración volumétrica desde el proyecto que se redacte al efecto, se propone lo siguiente:

a) En relación con la <u>ocupación, altura y edificabilidad máximas</u>: la edificación no tendrá limitación máxima de ocupación, altura ni edificabilidad. No obstante, el proyecto deberá justificar la

congruencia de la construcción con los requerimientos del uso, y con la morfología urbana del entorno.

b) En relación con la separación a linderos y retranqueos: la edificación podrá alinearse o retranquearse a los linderos de la parcela, debiéndose adoptar, en todo caso, la solución más razonable en cuanto a la funcionalidad del edificio y su integración en el entorno.

c) En relación con los espacios libres de parcela, resultantes de la separación a linderos o retranqueos, deberán acondicionarse y ajardinarse, así como disponer de arbolado en aquellas superficies donde lo permita el uso principal.

d) A efectos de la justificación de los extremos anteriores, el proyecto deberá adjuntar un estudio de integración en el que se acredite que la solución final del equipamiento no genera distorsiones en el entorno.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (SGEC-Dp)

Parámetros urbanísticos:

Ocupación, altura y edificabilidad máximas:

La edificación no tiene limitación máxima de ocupación, altura ni edificabilidad. No obstante, el proyecto deberá justificar la congruencia de la construcción con los requerimientos del uso, y con la morfología urbana del entorno.

Separaciones a linderos y retranqueo:

La edificación podrá alinearse o retranquearse a los linderos de la parcela, debiéndose adoptar, en todo caso, la situación más razonable en cuanto a la funcionalidad del edificio y su integración en el entorno.

Espacios libres de parcela:

Los espacios libres de parcela resultantes de la separación a linderos o retranqueos deberán acondicionarse y ajardinarse, así como disponer de arbolado en aquellas superficies donde lo permita el uso principal.

A los efectos de la justificación de los parámetros urbanísticos anteriores, el proyecto deberá adjuntar un estudio de integración en el que se acredite que la solución final del equipamiento no genera distorsiones en el entorno.

ORDENANZA PROVISIONAL PALACIO MUNICIPAL DE DEPORTES

PLANO: ÁMBITO PALACIO MUNICIPAL DE DEPORTES	Nº EXPTE: 2021004576	FECHA: SEPTIEMBRE 2021	
		ESCALA: 1/2000	

SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
ÁREA DE GOBIERNO DE PLANIFICACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE

Santa Cruz de Tenerife
AYUNTAMIENTO