



**ANTEPROYECTO DE CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LAS OBRAS  
COMPLEMENTARIAS DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE SERVICIOS PARA LA  
GESTIÓN Y EXPLOTACIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO DE EL ÁLAMO.**



ÍNDICE

1.	OBJETO DEL DOCUMENTO .....	3
2.	MEMORIA.....	4
2.1.	NECESIDADES A SATISFACER. JUSTIFICACIÓN DE LAS OBRAS .....	4
2.1.1.	FINALIDAD.....	4
2.1.2.	JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA. ....	5
2.2.	FACTORES CONSIDERADOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS. ....	6
2.3.	JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA. ....	8
2.3.1.	TIPO DE OBRA. ....	9
2.3.2.	INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ....	9
2.3.3.	PROGRAMA DE NECESIDADES. ....	17
2.3.4.	PROTECCIÓN DE ELEMENTOS SINGULARES. ....	17
2.3.5.	CALIDADES A CUMPLIR.....	18
2.3.6.	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.....	19
2.3.7.	ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD / ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD .....	24
2.3.8.	ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS. ....	26
2.3.9.	PROGRAMA DE TRABAJO.....	27
3.	PLANOS DE SITUACIÓN GENERALES Y DEFINICIÓN DE LA OBRA. ....	28
4.	PRESUPUESTO.....	29
4.1.	PRESUPUESTO ESTIMADO DE LA OBRA.....	29
5.	ESTUDIO RELATIVO AL RÉGIMEN DE UTILIZACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA. ....	31
5.1.	OBJETO DEL CONTRATO.....	31
5.2.	TIPO CONTRACTUAL. ....	32
5.3.	CARACTERÍSTICAS DE LA EXPLOTACIÓN DE LA OBRA.....	34
5.4.	ESTUDIO RELATIVO AL RÉGIMEN DE EXPLOTACIÓN DE LAS OBRAS.....	35
5.4.1.	ESTUDIO DE VIABILIDAD.....	35
5.4.2.	HIPÓTESIS DE PARTIDA. ....	35
5.4.3.	FORMA DE FINANCIACIÓN .....	38
5.4.4.	ESTRUCTURA DE COSTES. ....	41
5.4.5.	RÉGIMEN TARIFARIO .....	43
5.4.6.	ESTRUCTURA DE INGRESOS.....	43



## 1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente anteproyecto de las obras complementarias de construcción y explotación para la concesión de servicios se enmarca en el cumplimiento de lo establecido en el artículo 285.2 de la Ley de Contratos del Sector Público (en adelante LCSP) Ley 9/2017, del 8 de noviembre, que dispone:

**“En los contratos de concesión de servicios la tramitación del expediente irá precedida de la realización y aprobación de un estudio de viabilidad de los mismos o en su caso, de un estudio de viabilidad económico-financiera, que tendrán carácter vinculante en los supuestos en que concluyan en la inviabilidad del proyecto. En los casos en que los contratos de concesión de servicios comprendan la ejecución de obras, la tramitación de aquel irá precedida, además, cuando proceda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 248.1, de la elaboración y aprobación administrativa del Anteproyecto de construcción y explotación de las obras que resulten precisas, con especificación de las prescripciones técnicas relativas a su realización; y, además, de la redacción, supervisión, aprobación y replanteo del correspondiente proyecto de las obras.”**

*En los supuestos en que para la viabilidad de la concesión se contemplen ayudas a la construcción o explotación de la misma, el estudio de viabilidad se pronunciará sobre la existencia de una posible ayuda de Estado y la compatibilidad de la misma con el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.”*

Por tanto, se procede a la elaboración del anteproyecto de construcción y explotación de las obras complementarias que, de conformidad con el artículo 248.2 de la LCSP, por analogía, que deberá contener como mínimo:

- a) Una memoria en la que se expondrán las necesidades a satisfacer, los factores sociales, técnicos, económicos, medioambientales y administrativos considerados para atender el objetivo fijado y la justificación de la solución que se propone. La memoria se acompañará de los datos y cálculos básicos correspondientes.
- b) Los planos de situación generales y de conjunto necesarios para la definición de las obras.
- c) Un presupuesto que comprenda los gastos de ejecución de la obra, incluido el coste de las expropiaciones que hubiese que llevar a cabo, partiendo de las correspondientes mediciones aproximadas y valoraciones.
- d) Un estudio relativo al régimen de utilización y explotación de la obra, con indicación de su forma de financiación y del régimen tarifario que regirá en la



concesión, incluyendo, en su caso, la incidencia o contribución en éstas de los rendimientos que pudieran corresponder a la zona de explotación comercial.

Constituye, en definitiva, el objeto del presente Anteproyecto la descripción y prescripciones técnicas fundamentales a tener en cuenta tanto en la fase de redacción de proyectos como en la ejecución de la obra.

Por ello, el presente anteproyecto muestra la idea básica a desarrollar y presenta la documentación mínima para poder establecer el costo total aproximado de las obras.

No obstante, cabe destacar que corresponderá definir con mayor detalle el contenido, condicionantes técnicos y legales correspondientes para la redacción de los proyectos básico y de ejecución, las funciones específicas que llevará a cabo la persona responsable del contrato designada por la administración, así como las características y requisitos a cumplir por la entidad concesionaria en relación a la explotación de la obra y, concretamente, sobre los servicios que deberá ejecutar, en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, toda vez que se corresponde con el documento apropiado para detallar las consideraciones técnicas, así como las obligaciones y condiciones para el cumplimiento del contrato y las actuaciones que engloban el mismo, tal y como establece las cláusulas 123, 124, 125 y 126 LCSP, siendo objeto de contenido del presente documento lo estipulado en el artículo 248.2 LCSP.

## **2. MEMORIA**

### **2.1. NECESIDADES A SATISFACER. JUSTIFICACIÓN DE LAS OBRAS**

#### **2.1.1. FINALIDAD.**

Con el desarrollo del contrato se pretende construir y explotar una gran infraestructura pública destinada al uso y disfrute del deporte, haciendo más accesible la práctica deportiva a todos/as los/as ciudadanos/as, sin perjuicio de su edad, sexo, condición física o cualquier otra circunstancia que pudiera ser excluyente o dificultar al acceso a la práctica deportiva del 100% de la población.

Su finalidad, por tanto, es la mejora sustantiva de la infraestructura deportiva municipal actual y permitir así el disfrute de mejores instalaciones deportivas, asegurar la más alta calidad del servicio y preservar la mayor competitividad en precio, acorde a unas infraestructuras más modernas y adaptadas a las necesidades de los/as ciudadanos/as del municipio de El Álamo.

Se opta por una solución que encuentre los intereses de uso por parte del Ayuntamiento de El Álamo con la viabilidad económica-financiera adecuada para la explotación y mantenimiento de las referidas instalaciones deportivas.



### 2.1.2. JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA.

La ejecución de las obras complementarias del centro deportivo actual responde al objetivo de satisfacer las nuevas necesidades y demandas de la población, en el marco de la estrategia política deportiva de promocionar la práctica de la actividad física, el ejercicio físico y el deporte.

Las obras en este nuevo equipamiento se encuadra dentro del desarrollo de importantes acciones de modernización y adecuación del conjunto de la oferta deportiva municipal y el acceso a la misma de la población residente en su ámbito de influencia.

El centro deportivo municipal será un espacio destinado a la realización de varias actividades deportivas, que comportará la prestación de un servicio vinculado al deporte y ocio dirigidos a los/as vecinos /as del municipio, para el cual el Ayuntamiento carece de personal propio necesario para la correcta prestación de este, lo que justifica la necesidad de acudir a medios externos, de conformidad con lo previsto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de LCSP.

Por tanto, calificado de servicio público la gestión de instalaciones deportivas municipales en concurrencia con la iniciativa privada y atribuida su competencia a los municipios de conformidad al artículo 25.2 l) de la Ley 7/1985, de 2 abril, de Bases de Régimen Local, se procede a la gestión del mismo a través de los cauces previstos en el ordenamiento jurídico vigente.

En definitiva, a través del sistema que se propone, se pretende dar cumplimiento a uno de los principios generales de actuación de todas las Administraciones Públicas, que es el de servir con objetividad los intereses generales mediante la optimización de los recursos disponibles, con una utilización adecuada y racional de los mismos para obtener su máximo rendimiento, en aras a mejorar notablemente la calidad de vida de los/as ciudadanos/as. En concreto, el sistema propuesto, al optimizar los recursos disponibles, supone un ahorro de recursos para la Administración, la adecuación a lo exigido por la normativa europea, en concreto, que la compensación que se reconozca al operador por el cumplimiento de las obligaciones de servicio público que se impongan sea transparente y no resulte excesiva, todo ello en el marco de una mejora en la oferta del servicio que se presta a la población de la zona.

Sentado lo anterior, y perfiladas las líneas de asignación de riesgos que necesariamente ha de asumir el operador concesional para la debida calificación jurídica del contrato, habremos de observar las actuaciones preparatorias del contrato de conformidad al artículo 285 de la LCSP.



Por tanto, la necesidad e idoneidad del contrato de concesión a que da soporte este anteproyecto halla su justificación en el ejercicio de las competencias atribuidas a la corporación municipal conforme se ha reseñado, así como dar cumplimiento a las medidas de control del déficit público y de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera a que viene obligada la administración concedente.

Por otro lado, las infraestructuras para la práctica de ejercicio físico y deporte social serán accesibles a todo el arco de población en el área de influencia, y una alta demanda ciudadana del programa de usos propuestos, justifican el desarrollo de este proyecto desde las siguientes variables fundamentales:

- La práctica de ejercicio físico y cultura del deporte tiene una tendencia creciente y gran demanda social.
- La obligación de las administraciones públicas de facilitar el acceso a la práctica deportiva de todos los ciudadanos.
- El interés público de la prestación del servicio objeto de la presente instancia de parte.
- La colaboración privada permite desarrollar infraestructuras y programas deportivos del más alto nivel y con el menor coste posible al contribuyente.
- La viabilidad y sostenibilidad económica del proyecto presentado. Cabe un proyecto viable y sostenible con una inversión privada razonable, precios accesibles a toda la población, elevado volumen de usuarios y horizonte temporal suficiente de amortización.

### **2.2. FACTORES CONSIDERADOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS.**

Las nuevas infraestructuras supondrán una incidencia positiva para el Ayuntamiento de El Álamo, tanto en la eficiencia en la gestión de los servicios deportivos, como para la generación y mantenimiento de empleo, además de permitir la práctica de la actividad deportiva, tanto desde el punto de vista de aprendizaje como de práctica habitual de deportes.

Este impacto positivo recae principalmente sobre los aspectos que se relacionan a continuación:

#### En clave económica.

- La generación de empleo directo e indirecto en la ejecución de las obras y en la explotación del servicio, así como en la adquisición de material y equipamiento asociado a la explotación.



## ANTEPROYECTO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

- La actividad inducida en empresas relacionadas con las actividades del complejo inmobiliario, tales como empresas de reparaciones y conservación, empresas de desratización y control de plagas, empresas de mantenimiento, etc.
- La actividad económica de la zona con una notable ampliación de su oferta comercial y de servicio acorde con el elevado flujo diario en la zona de personas usuarias de la instalación deportiva.
- La llamada a nuevas inversiones en infraestructuras y servicio como consecuencia de la activación económica de la zona. Incremento del consumo.
- Ahorro de tiempo a los/as usuarios/as por la reorganización de la oferta deportiva y de los aspectos administrativos necesarios para la práctica del deporte en las instalaciones.

### En clave municipal.

- Mejora de los servicios, mejora de la información facilitada al usuario, etc.
- Ahorro de gastos municipales a través de la ganancia de eficiencia que supone la economía de escala.
- El incremento de ingresos directos e indirectos para las arcas públicas, a través del propio canon que ha de pagar el concesionario, las correspondientes licencias de obra y actividad, así como otros tributos e impuestos; ya sea por la gestión y prestación del servicio, como actividad económica indirecta que la misma genere.
- El incremento del patrimonio público municipal, pues el bien, en este caso la obra, revierte sin coste a la propia administración a la finalización del contrato, sin derecho a indemnización alguna por este concepto a favor de la entidad concesionaria, que deberá entregarla en perfecto estado de funcionamiento y con todas sus obras, materiales, dependientes, bienes muebles e inmuebles y demás elementos de la concesión, perfectamente conservados y con capacidad de prestar el servicio.

### En clave de salud.

- La mejora de la salud ciudadana. El sedentarismo es el origen de más del 80% de las enfermedades que podemos encontrar en una sociedad desarrollada. Esto contrastado por estudios de las mejores universidades del mundo, que la práctica de ejercicio físico reduce el riesgo de padecer cualquier enfermedad y especialmente aquellas relacionadas con el sistema cardiovascular y la obesidad. Pero el deporte no solo supone una mejora del estado físico, también tiene un indudable efecto en la salud mental y estado psicológico, sobre la motivación y la proactividad, y ayudando al individuo en su autorrealización y proyección social.
- El ahorro en la sanidad pública. Contrastados los beneficios para la salud de la práctica habitual de ejercicio físico, se reduce el riesgo e incidencia de la enfermedad en las personas que lo practican. De este modo, si hay menos



enfermedad, habrá menos necesidad de atención sanitaria y por tanto un menor coste en la prestación del servicio.

### En clave social.

- Mayor oferta de ocio y esparcimiento ciudadano y familiar. El estado de bienestar nos conduce a disponer de un mayor tiempo de ocio y esto implica la necesidad de espacios destinados a este consumo. Un lugar donde todos los miembros de una familia pueden compartir tiempo y actividades, o espacio para el esparcimiento de los mayores donde pueden desarrollar hábitos de vida para vivir más y mejor, un lugar de confort para los padres que saben que sus hijos pueden estar ocupando su tiempo de ocio y diversión en un entorno saludable. Un lugar para vivir, convivir, integrarse y socializar.
- Mayor accesibilidad a servicios de calidad.
- Potenciación de los valores asociados al deporte. La práctica deportiva instala en la conciencia del deportista valores sociales que se preservan. Estos son la tolerancia, el esfuerzo, la solidaridad, la competitividad y el juego limpio. Valores que más allá del deporte permiten generar modelos de conducta individual que finalmente se traducen en una sociedad mejor.
- Homogeneización de la demanda.
- Mayor oferta de los servicios.
- Mejora de la calidad del servicio ofertado.
- Incremento de la práctica deportiva, así como de las actividades de ocio y familiares.
- Incremento de la participación ciudadana en las actividades deportivas que se organicen.
- Incremento de las actividades competitivas.
- Atracción de la población de otras localidades.
- Creación de puestos de trabajo.

### **2.3. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA.**

La solución de las obras que se pretende ejecutar, a los meros efectos de justificar las variables de la licitación, parte de un criterio de optimización, así como la consecución del objetivo de eficiencia en la gestión del servicio.

Por otro lado, al carecer la administración local en la actualidad de la disponibilidad de medios materiales para su equipamiento y personales para su explotación, se opta por la forma de gestión indirecta por considerarla adecuada a los fines previstos y favorable a los intereses económicos del Ayuntamiento, entendiéndose que aportará eficiencia a la gestión del servicio, en beneficio de sus usuarios/as, procurando un buen nivel de coordinación con



la gestión municipal, buscando criterios que vengán a simplificar y mejorar los servicios deportivos que los/as ciudadanos/as demandan del polideportivo en su totalidad.

Por tanto, dados los criterios de eficiencia en el gasto e inversión derivados de la situación normativa de las Administraciones Públicas y la importante inversión inicial a realizar, se hace necesario buscar situaciones alternativas de colaboración público-privadas. Este hecho, unido a la eficiencia de gestión privada que se desarrolla en otras áreas, hace aconsejable la concesión explotación y ejecución de las obras complementarias de este tipo de infraestructuras.

### **2.3.1. TIPO DE OBRA.**

Vista la clasificación de las obras establecida en el artículo 232 de la LCSP, a los efectos de la elaboración de los proyectos se clasifica la presente obra, dado su objeto y naturaleza, como una obra de reforma al darse lugar la ejecución de obras de ampliación, mejora, modernización y adecuación de un bien inmueble ya existente, consistentes en la construcción como lo es el edificio de usos múltiples deportivo de 1.200 m<sup>2</sup>, la nave para la práctica de Gimnasia Rítmica de 20x40x10 m y las nuevas pistas de pádel, además de la adecuación de las instalaciones eléctricas y de la piscina climatizada, existentes, así como el acondicionamiento de las pistas de pádel existentes.

### **2.3.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

La ejecución de las obras previstas será en el centro deportivo de El Álamo, una parcela de 43.077 m<sup>2</sup> en Calle Río Ebro 2, con dos inmuebles en división horizontal, un primer inmueble con clase urbano y de uso principal deportivo con 8.946 m<sup>2</sup> construidos, una participación del inmueble de 59,76 % y con referencia catastral 6036903VK1563N0001QD y un segundo inmueble con clase urbano destinado a uso deportivo y almacén-estacionamiento así como uso residencial de 5.022 m<sup>2</sup> construidos con una participación del inmueble del 40,24% y con referencia catastral 6036903VK1563N0002WF.

Actualmente se distribuyen las siguientes informaciones de los locales:

- KDP.01- Deporte con superficie de 1.462 m<sup>2</sup>.



## ANTEPROYECTO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

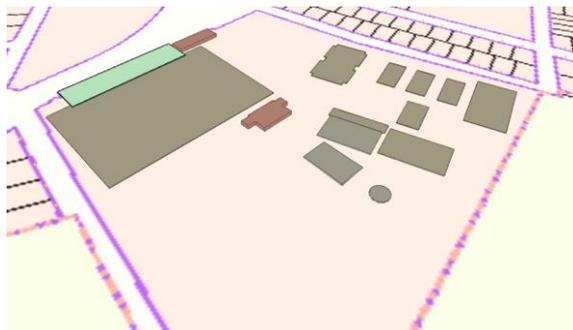


Ilustración 1. Información de parcela correspondiente a gradas del estadio de fútbol (área coloreada en verde)

- KDP.01- Deporte con superficie de 7.204 m<sup>2</sup>.

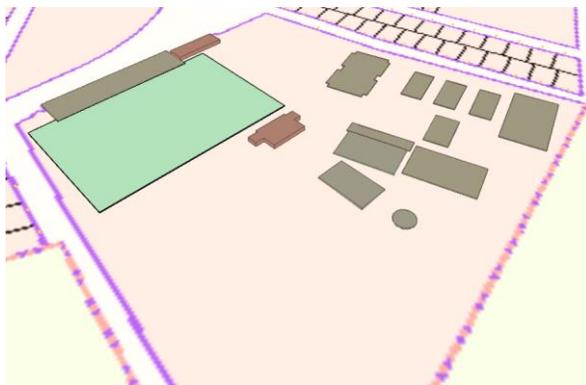


Ilustración 2. Información parcela de estadio de fútbol

- KPS.01- Deporte con superficie de 379 m<sup>2</sup>.

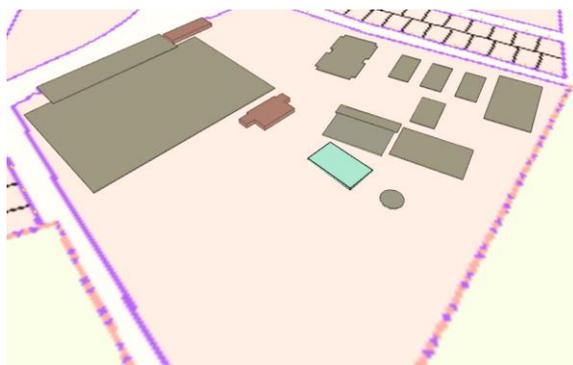


Ilustración 3. información parcela de piscina de verano

- KDP.01- Deporte con superficie de 916 m<sup>2</sup>.



## ANTEPROYECTO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

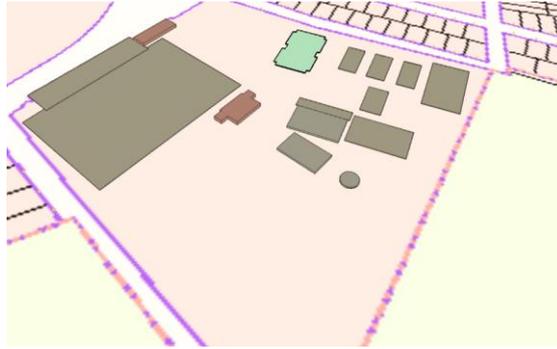


Ilustración 4. Información parcela

- KDP.02- Deporte con superficie de 677 m<sup>2</sup>.

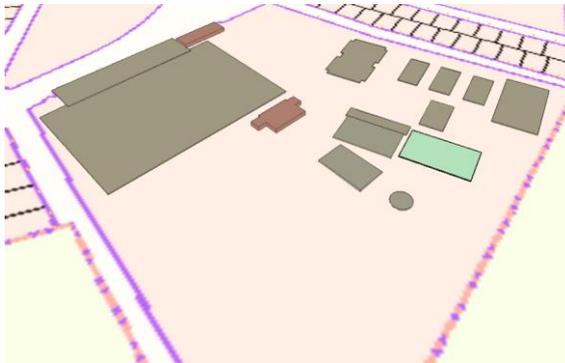


Ilustración 5. Información parcela de nave.

- KDP.02- Deporte con superficie de 76 m<sup>2</sup>.

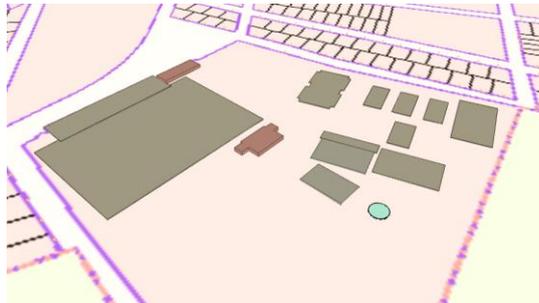
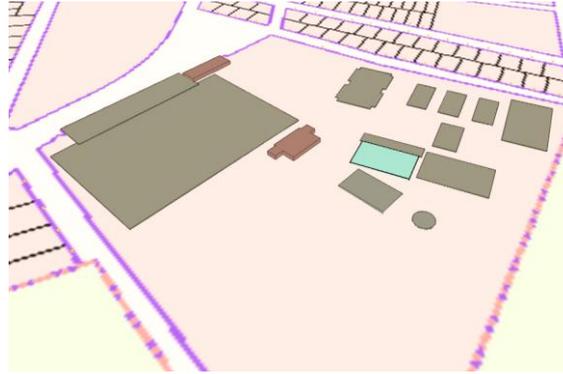


Ilustración 6. Información parcela de piscina

- KDP.02- Deporte con superficie de 534 m<sup>2</sup>.

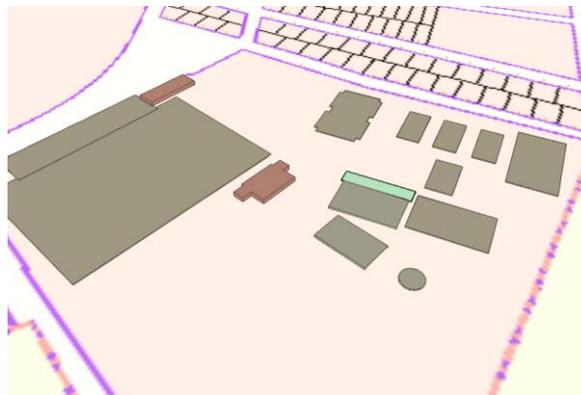


## ANTEPROYECTO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS



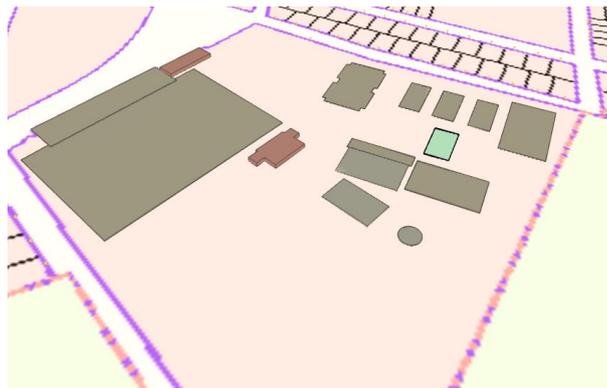
*Ilustración 7 Piscina cubierta*

- KDP.02- Deporte con superficie de 212 m<sup>2</sup>.



*Ilustración 8. Área cubierta (área 2)*

- KDP.02- Deporte con superficie de 252 m<sup>2</sup>.



*Ilustración 9. Superficie para uso deportivo*

- KDP.02- Deporte con superficie de 255 m<sup>2</sup>.



## ANTEPROYECTO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

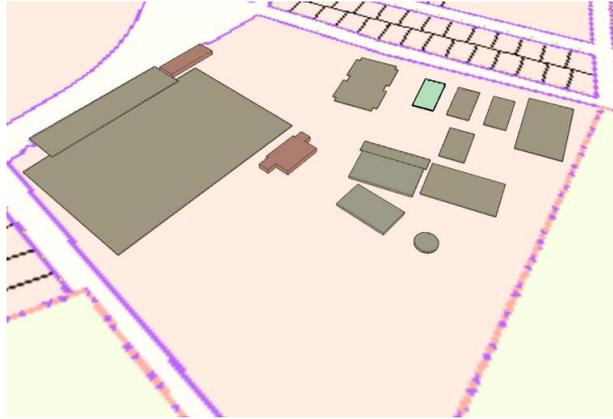


Ilustración 10. Superficie para uso deportivo

- KDP.02- Deporte con superficie de 261 m<sup>2</sup>.

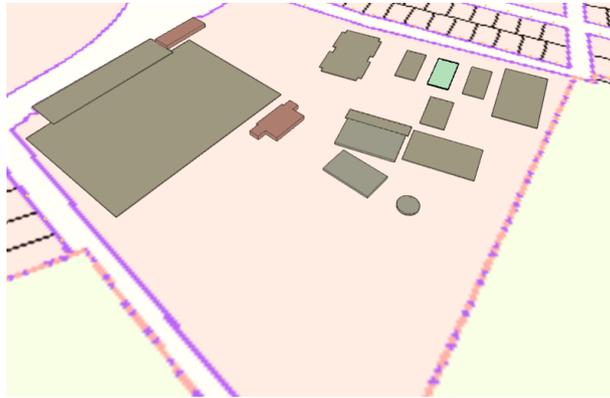


Ilustración 11. Superficie para uso deportivo

- KDP.02- Deporte con superficie de 255 m<sup>2</sup>.

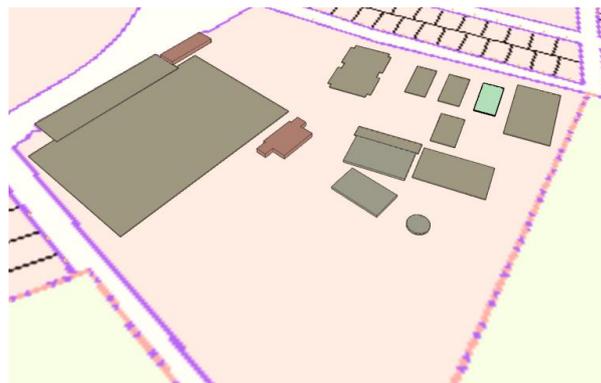


Ilustración 12. Superficie de uso deportivo.

- KDP.04- Deporte con superficie de 880 m<sup>2</sup>.



## ANTEPROYECTO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

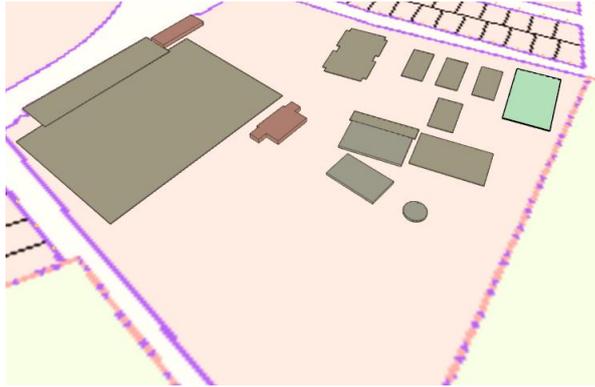


Ilustración 13. Área destinada a uso deportivo

- AAL.01- Almacén con superficie de 280 m<sup>2</sup>.

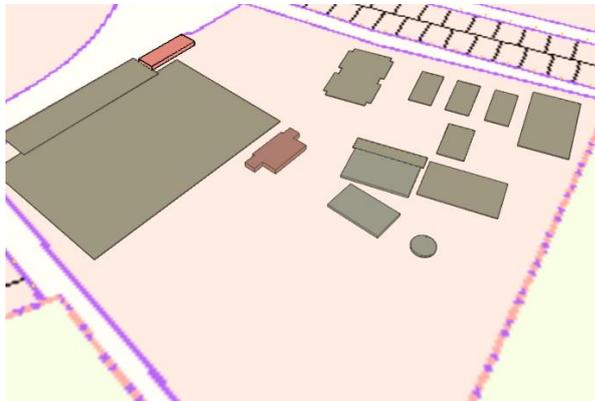


Ilustración 14. Área de almacén

- AAL.01- Almacén con superficie de 325 m<sup>2</sup>.

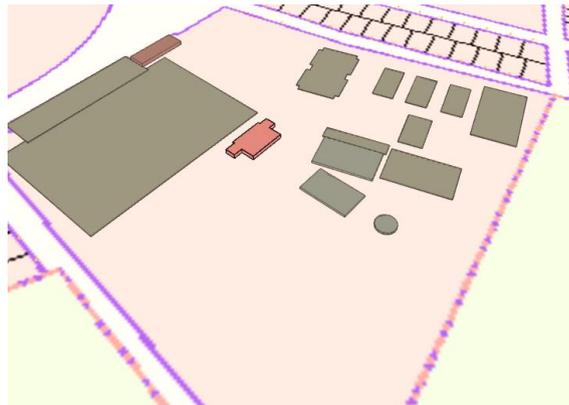


Ilustración 15. Área de almacén

La finca registral de El álamo es la 5.039, figurando en la nota simple del Registro de la propiedad nº1 de Navalcarnero. La parcela tiene una superficie de terreno de 5 hectáreas siendo de titularidad plena el Ayuntamiento de el Álamo, figurando el 100% del pleno



dominio por título de expropiación. La parcela carece de cargas por procedencia y cargas propias y la naturaleza de la finca es rústica (otras naturalezas rústicas).

Los datos de identificación de dicha parcela son los siguientes:

- Linderos: norte, Manuel Niño Torrado y otros, integrantes del SAU II SUR, Camino de la Cruz de Piedra este, Jose María Santos González y resto de la finca oeste, Herederos de Nicolas González Orgaz y Julio Orgaz Ortega.

La superficie total de suelo que respecta a las dos parcelas corresponde a lo siguiente:

- Parcela 1: 8.946 m<sup>2</sup>
  - DEPORTIVO: 8.666 m<sup>2</sup>
  - ALMACÉN: 280 m<sup>2</sup>
- Parcela 2: 5.022 m<sup>2</sup>
  - DEPORTIVO: 1.700 m<sup>2</sup>
  - DEPORTIVO: 212 m<sup>2</sup>
  - DEPORTIVO: 379 m<sup>2</sup>
  - DEPORTIVO: 76 m<sup>2</sup>
  - ALMACÉN: 325 m<sup>2</sup>
  - DEPORTIVO: 534 m<sup>2</sup>
  - DEPORTIVO: 916 m<sup>2</sup>
  - DEPORTIVO: 880 m<sup>2</sup>

Sobre la parcela de uso deportivo de 880 m<sup>2</sup> (rectangular) se pretende realizar obras de acondicionamiento de las pistas de pádel existentes y construcción de nuevas pistas de pádel.

La parcela de uso deportivo KDP.02 (rectangular) se destinará a la obra del edificio de usos múltiples deportivo (1.200 m<sup>2</sup>).

La parcela de uso deportivo KDP.02 (rectangular) de 677 m<sup>2</sup> se destinará a la instalación de una nave para la práctica de gimnasia rítmica con unas dimensiones de 20x40x10m.

Asimismo se considerarán las obras de acondicionamiento de la piscina climatizada y de las instalaciones eléctricas, en base a lo siguiente:

- Acondicionamiento de la piscina climatizada
  - Climatizadora y recuperadora de calor
  - Sala de calderas 1 y 2



- Zona depósitos ACS y producción de calor bajo piscina
- Mejora de las instalaciones eléctricas
  - Subsanación de defectos para adecuación de la instalación eléctrica de acuerdo a la normativa vigente.
  - Legalización de las instalaciones eléctricas

El Plan Especial de Ordenación de El Álamo fijará las condiciones urbanísticas, pormenorizadas en base a lo siguiente:

- Edificabilidad urbanística el edificio de usos múltiples deportivo a justificar en el Plan Especial según las necesidades para el mejor funcionamiento de la dotación.
- Altura máxima de la edificación: la establecida por el cono de afección aérea existente sobre las parcelas.
- Usos de pública concurrencia.
- Usos asociados compatibles con el uso principal: terciario, en su clase de Hostelería, Hospedaje, comercial, oficinas, así como Industrial, destinado a Mantenimiento, almacenaje e instalaciones. En conjunto, no superará el 25% de la edificabilidad.

No obstante, la entidad concesionaria deberá atender en todo momento al Plan de Ordenación de El Álamo y aquellos que resulten aprobados y vigentes en el momento de la elaboración del proyecto y ejecución de las obras, debiendo adaptar las mismas según las prescripciones que se establezcan en el mismo.

Una vez adjudicado el contrato, y dentro del plazo que se prevea en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante PCAP), se deberán ejecutar las inversiones definidas en el presente documento y en el Estudio de Viabilidad, así como todas las acciones necesarias para la puesta en marcha y legalización (incluidos OCA's), etc., de las instalaciones proyectadas.

También se proporcionará y adscribirá la dotación, equipamiento, maquinaria, y todos aquellos medios ofertados y exigidos en los documentos que conforman el expediente de licitación, para proceder a su revisión y posterior acta de comprobación.

La entidad concesionaria deberá realizar para aquellas obras que lo requieran, la redacción del correspondiente proyecto, dirección de obra y dirección de coordinación de seguridad y salud, y la tramitación previa de cuantas licencias y autorizaciones (de obra, apertura, instalaciones, funcionamiento, actividad, etc.) sean preceptivas.

A tal efecto, se licitará sobre el presente anteproyecto de construcción y explotación de las obras en los términos previstos en la Ley, admitiendo mejoras al mismo, previamente establecida la metodología para su valoración y baremación, de tal forma que será la



entidad concesionaria la que confeccione el proyecto de construcción de conformidad a su propuesta en términos de anteproyecto, en fase de licitación o en fase de ejecución del contrato, en conformidad con lo que se determine en los pliegos.

### **2.3.3. PROGRAMA DE NECESIDADES.**

En el punto 3.1. del presente anteproyecto aparece indicado en detalle los usos y distribución de los siguientes elementos, así como el motivo de su posicionamiento en el complejo:

1. CAMPO DE FÚTBOL
2. MULTIUSOS DEPORTIVO
3. NUEVAS INSTALACIONES DE PÁDEL
4. CAFETERÍA
5. PISCINA CUBIERTA
6. PISCINAS VERANO
7. NAVE 20X40X10M

De las anteriores dependencias y e instalaciones constatadas, deberán ser corroboradas las propias de la obra y redimensionadas e incluidas por el equipo redactor del Proyecto Básico y de Ejecución en base a su dimensionamiento y características actuales, a la información incluida en el presente Anteproyecto y a las indicaciones del Ayuntamiento.

Se plantea la necesidad de dotar de un nuevo equipamiento deportivo con el objetivo general de facilitar e impulsar la práctica de actividad física y deportiva entre todas las personas, así como de:

- Favorecer el acceso, uso y disfrute de las instalaciones deportivas a personas con discapacidad, controlando el diseño arquitectónico y proporcionando cuantos elementos sean necesarios para permitir su accesibilidad, tanto desde el punto de vista físico, como cognitivo y sensorial.
- Optimización de recursos, gastos y costos que, respondiendo al programa de necesidades, define de una manera práctica y sencilla espacios puros, limpios, cálidos y ortogonales, adoptando soluciones constructivas estándar y resolviendo con todas las garantías, de calidad, seguridad y salud, sus necesidades.
- Buscar la eficiencia energética y diseño sostenible.

### **2.3.4. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS SINGULARES.**

El proyecto con carácter general adoptará las medidas de seguridad pasiva necesarias para evitar actos vandálicos y de intrusión tanto en el centro deportivo municipal como en sus instalaciones anexas.



No se localiza en la parcela ni en el ámbito de actuación, para la ejecución del edificio, elementos singulares catalogados que requieran de una especial atención o realización de informe previos.

### **2.3.5. CALIDADES A CUMPLIR.**

Las calidades con las que se deberá proyectar las obras habrán de mantener un buen nivel en sus acabados y habrán de garantizar el cumplimiento de las exigencias normativas y del CTE. Pondrán en valor la eficiencia energética, el aprovechamiento de energías pasivas, el respeto medioambiental, la minimización de consumos, y la mínima implicación en la huella de carbono.

Las calidades deberán garantizar un fácil mantenimiento y conservación, y de manera muy especial se cuidarán los aislamientos térmicos y los acústicos.

El Código Técnico de la Edificación (CTE) es el marco normativo que establece y desarrolla las Exigencias Básicas de calidad de los edificios y de sus instalaciones, y que permiten demostrar que se satisfacen los Requisitos Básicos de la edificación, detallando las exigencias en materia de seguridad y de habitabilidad que son preceptivas a la hora de construir un edificio, establecidas en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE).

Las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios se refieren a materias de seguridad (seguridad estructural, seguridad contra incendios, seguridad de utilización) y habitabilidad (salubridad, protección frente al ruido y ahorro de energía).

Los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad que la LOE establecen en el apartado 1 b) y c) del artículo 3 como objetivos de calidad de la edificación, se desarrollan en el CTE, de conformidad con lo dispuesto en dicha Ley, mediante las exigencias básicas correspondientes a cada uno de ellos.

El CTE también se ocupa de la accesibilidad como consecuencia de la aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

El CTE pretende dar respuesta a la demanda de la sociedad en cuanto a la mejora de la calidad de la edificación a la vez que persigue mejorar la protección del usuario y fomentar el desarrollo sostenible.

Las exigencias básicas deben cumplirse en el proyecto, la construcción, el mantenimiento y la conservación de los edificios y de sus instalaciones.



El proyecto describirá el edificio y definirá las obras de ejecución del mismo con el detalle suficiente para que puedan valorarse e interpretarse inequívocamente durante su ejecución.

Las obras se llevarán a cabo con sujeción al proyecto de obra y sus eventuales modificaciones que hayan sido autorizadas por el Responsable de contrato designado por el Órgano de contratación,

En las obra terminadas, bien sobre el edificio en su conjunto, o bien sobre sus diferentes partes y sus instalaciones, parcial o totalmente terminadas, deben realizarse, además de las que puedan establecerse con carácter voluntario, las comprobaciones y pruebas de servicio previstas en el proyecto u ordenadas por la dirección facultativa y las exigidas por la legislación aplicable.

### **2.3.6. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.**

De acuerdo con la legislación vigente, no es perceptiva la redacción de un estudio de impacto ambiental.

En aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, no se encuentra incluido en ninguno de los supuestos en los que precise tal realización del mismo. Por otra parte, tampoco es exigible en aplicación del Título IV: "Evaluación ambiental de actividades" de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

De conformidad con lo dispuesto en el punto anterior, al no ser preceptiva la redacción de dicho estudio de impacto ambiental, no es necesario proceder al análisis ambiental de las alternativas.

Sin embargo, las actividades que hay que realizar para la explotación del objeto del contrato es responsable de ciertos impactos sociales y ambientales como: contaminación atmosférica, ruido, accidentes, congestión y dependencia energética, entre otros.

Entre los impactos medioambientales destacables que originarían la explotación de los servicios, dado que se utilizan equipos como calderas, grupos electrógenos, etc., son los siguientes:

- *Emisión de gases de efecto invernadero.*

Se trata de una consecuencia directa e inevitable del consumo de combustibles fósiles (gasolina, gasóleo, gas natural). El principal gas de efecto invernadero es el dióxido de carbono, CO<sub>2</sub>.

El efecto invernadero se debe a la presencia en la atmósfera de ciertas sustancias contaminantes derivadas, principalmente, de la combustión. Estas sustancias impiden la



evacuación al espacio de parte del calor emitido por el planeta una vez que se ha calentado éste por la radiación solar. La principal consecuencia de este hecho es el incremento de la temperatura media del planeta, lo que se conoce como calentamiento global o efecto invernadero- y las consiguientes alteraciones meteorológicas (cambio climático) y sus consecuencias sobre los ecosistemas, incluidos los ecosistemas humanos.

- *Consumo de combustibles fósiles.*

El consumo de combustible que, de acuerdo con el modelo energético actual, se basa en la práctica totalidad en derivados del petróleo (gasolina, gasóleo), recurso natural limitado. Este consumo es el origen principal de las emisiones a la atmósfera del sector, con otros efectos negativos sobre el medio ambiente.

Por otra parte, el centro también consume energía en sus instalaciones para el calentamiento del agua, la calefacción o climatización, el consumo eléctrico de máquinas y equipos, etc.

- *Agua.*

El consumo de agua también supone un impacto ambiental al tratarse de un bien escaso.

En este tipo de centros, el agua se destinará, por lo general, a consumo humano, a consumo higiénico-sanitario, al agua de las piscinas y a consumo para lavado de equipamiento e instalaciones.

- *Generación de residuos.*

Las operaciones de reparación y mantenimiento de maquinaria y de las instalaciones generan importantes cantidades de residuos de distinta naturaleza (peligrosos, urbanos y especiales).

Entre los residuos peligrosos destacan: filtros de combustible, aceites usados, líquido de frenos, detergentes, refrigerantes, etc.

En los residuos no peligrosos destacan los plásticos, gomas, vidrio, etc., y finalmente, los residuos especiales como son equipamientos fuera de uso, fluorescentes, depósitos, etc.

- *Vertidos contaminantes a la red de saneamiento, al cauce o al suelo:*

Entre las consecuencias medioambientales de la actividad que utilizan equipos y maquinaria como la de este centro, se encuentra el derrame accidental de sustancias químicas contaminantes y el vertido de aguas contaminadas. Estos derrames y vertidos líquidos deben ser gestionados correctamente con el fin de evitar consecuencias negativas sobre el medio.

- *Generación de ruido.*



El funcionamiento de algunas de la maquinaria (sobre todo por el funcionamiento del motor) y el ruido producido por gran cantidad de personas y la música utilizada, puede generar altos índices de ruido, lo que puede causar trastornos a los usuarios, visitantes y trabajadores de los centros, con la consecuencia de pérdidas de productividad y rendimiento en la población afectada.

Por otro lado, el proyecto de ejecución que se redacte deberá tener en cuenta el acuerdo adoptado en sesión del 25 de mayo de 2016 por el Pleno del Ayuntamiento mediante el cual, para dar cumplimiento en España al objetivo de "edificio de consumo de energía casi nulo" impuesto por las directivas europeas, el Ayuntamiento de Madrid, adoptará medidas necesarias para hacer efectivo el objetivo de que todos los edificios de nueva planta de titularidad municipal o privada a través de convenios, concursos o cualquier otro procedimiento de licitación o contratación, se diseñen de acuerdo con el objetivo de energía positiva.

Este objetivo se materializa en un adecuado diseño constructivo y de los sistemas pasivos de ahorro energético que garantice, en el proyecto, una demanda energética de climatización inferior a 20kWh/(m<sup>2</sup>xaño) para alcanzar el confort térmico, pudiéndose llevar a cabo mediante la utilización de energías renovables apoyadas con las tecnologías y sistemas constructivos disponibles.

En relación a la ejecución de las obras, con la finalidad de evitar perjuicios y molestias a los habitantes de la zona, así como al medio ambiente, se deberá atender a medidas como:

- *Residuos.*

Los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) se deben tratar en vertederos autorizados. Los residuos de obras y derribos serán depositados en contenedores de gran volumen y trasladados directamente por las empresas del sector al vertedero de escombros.

Con objeto de evitar en la medida de lo posible que se produzcan afecciones al entorno, la utilización, en cuanto a medios técnicos, de la mejor tecnología aplicable para la realización de las obras, recomendándose la revisión periódica de la maquinaria que se vaya a utilizar durante las obras con el objeto de evitar pérdidas de lubricantes, combustibles, etc., que son perjudiciales para el complejo del suelo, pudiendo incidir en la calidad del agua, tanto de cauces como de los acuíferos, lo que tendría consecuencias nefastas para los seres vivos, incluyendo al hombre.

El principal contaminante durante la fase de obras es, mayoritariamente, polvo originado durante la fase de construcción por el uso de los elementos propios, arena, grava, cemento, etc. Para evitarlo se tendrán en cuenta las siguientes sugerencias:



- El acopio de materiales, generadores de este tipo de contaminación se efectuará en recipientes estancos.
- Se evitará la emisión de polvo durante todo el proceso productivo mediante el empleo de lonas, riegos superficiales, etc.
- *Paisaje.*

Con el fin de reducir las afecciones sobre el paisaje, se propone adecuar las nuevas construcciones a las características del entorno, minimizando el impacto de las mismas sobre el paisaje, así como la utilización de materiales constructivos y colores que se adapten al entorno circundante.

- *Contaminación atmosférica y acústica.*

Los equipos fijos que pueden transmitir ruidos y vibraciones deberán adaptarse asimismo a la normativa vigente de aplicación que corresponde y mantendrán los niveles sonoros dentro del rango permitido.

Se tomarán las medidas necesarias para que los niveles de ruidos transmitidos al exterior y a edificaciones colindantes, y los niveles de vibraciones transmitidos, no superen los valores que tienen fijados como máximo la normativa de aplicación vigente. En caso necesario se utilizarán silenciadores para minimizarlos.

Por otro lado, en cuanto a la explotación del servicio, las medidas correctoras y protectoras necesarias en la gestión medioambiental de la actividad más apropiadas para cumplir con la normativa ambiental y también reducir el impacto ambiental y mejorar su rendimiento, son las que se definen a continuación:

- *Separación de los residuos peligrosos de los no peligrosos.*

Los residuos peligrosos deben ser depositados en recipientes adecuados estancos y correctamente etiquetados, finalmente deben ser transportados y tratados por gestores autorizados.

- *Para evitar emisiones a la atmósfera de gases se debe cumplir con una serie de requisitos:*
  - Las calderas de calefacción, grupos electrógenos, maquinaria de calentamiento de piscinas, etc., de las instalaciones fijas deben tener un control y mantenimiento de la instalación.
  - Respecto a sustancias utilizadas como refrigerantes de aires acondicionados y como halones contra incendios, está prohibido el uso de clorofluorocarburos, otros clorofluorocarburos totalmente halogenados, los



## ANTEPROYECTO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

halones, el tetracloruro de carbono, el 1,1,1-tricloroetano, el bromuro de metilo, los hidrobromofluorocarburos, los hidroclorofluorocarburos.

- Actuaciones para reducir gases de efecto invernadero y para fomentar el desarrollo y utilización de combustibles alternativos y de maquinaria de bajo consumo.
- Incremento del nivel de calidad de vida y bienestar de los ciudadanos mediante la protección de la salud y la mejora de la calidad del aire y del ruido.
- Análisis del estado y evolución del medio ambiente. Uso de indicadores adecuados para cada sector mediante un método común.
- Implantación de medidas para mejorar el respeto de la normativa medioambiental vigente y fomento del buen comportamiento medioambiental entre empresas.
- Uso de Planes y Programas públicos y de las Evaluaciones de Impacto Ambiental de proyectos específicos de cara a prevenir impactos de futuras actuaciones.

Durante la explotación del servicio de las distintas instalaciones se deberán plantear mediadas encaminadas a mejorar el cuidado medioambiental durante su explotación, tales como:

- Ahorro en el consumo de energía.
- Ahorro y optimización en el consumo, reutilización y reciclaje de materiales.
- Minimización en la generación de residuos y óptima gestión de los mismos.
- Ahorro y optimización en el consumo de agua.
- Sensibilización del personal encargado de realizar los trabajos: de la importancia de sus actuaciones y las repercusiones que pueden tener éstas sobre el Medio Ambiente.

En la fase de explotación y mantenimiento del Centro Deportivo deben hacerse un buen uso de sus instalaciones, procurando en la medida de lo posible responder a los requerimientos medioambientales que se exponen a continuación:

- *Residuos.*

Se deberá implantar un sistema eficaz de reducción y clasificación de residuos. Se dotará al centro deportivo de espacios reservados para contenedores, que albergarán de forma separativa los distintos tipos de residuos, con el fin de garantizar su reutilización y/o reciclaje.

- *Consumo energético de las instalaciones.*



Dado que se considera que durante el ciclo de vida de las instalaciones proyectadas se consumirá una importante cantidad de energía, los objetivos básicos que se han de perseguir durante la explotación del centro deportivo son:

- Disminución de las necesidades energéticas.
- Incremento de la eficiencia energética de los equipos y sistemas.
- Utilización de reductores de consumo de agua potable.
- Utilización de luminarias de bajo consumo y control de iluminación por detectores de presencia en zonas de baja ocupación..
- La calefacción podría resolverse mediante una caldera de biomasa, o algún sistema alternativo que resulte sostenible, para obtener la mejor calificación en emisiones de CO<sub>2</sub>.

### **2.3.7. ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD / ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD**

La Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, es la norma legal por la que se determina el cuerpo básico de garantías y responsabilidades preciso para establecer un adecuado nivel de protección de la salud de los trabajadores frente a los riesgos derivados de las condiciones de trabajo, en el marco de una política coherente, coordinada y eficaz.

De acuerdo con el artículo 6 de dicha Ley, serán las normas reglamentarias las que fijarán y concretarán los aspectos más técnicos de las medidas preventivas, a través de normas mínimas que garanticen la adecuada protección de los trabajadores. Entre éstas se encuentran necesariamente las destinadas a garantizar la salud y la seguridad en las obras de construcción. Atendiendo a lo dispuesto, en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

A efectos de este Real Decreto, el proyecto requiere la redacción de un Estudio de Seguridad y Salud, por cuanto dichas obras se incluyen en alguno de los supuestos contemplados en el art.4 del R.D. 1627/1997, de manera previa a la construcción del edificio.

Dicho estudio, obligatoriamente, deberá adaptarse los Planes de Seguridad de las empresas contratadas para la ejecución material de las obras, así como la existencia de un Técnico Coordinador de la seguridad que, independientemente de la dirección facultativa de la obra, efectuará visitas periódicas con informes sobre el cumplimiento de las medidas de seguridad preceptivas y los incumplimientos u obligación de corrección de las transgresiones a dichas normas preceptivas.



Así pues, la redacción de los estudios de Seguridad y Salud, aprobación de los Planes de Seguridad y Salud, su coordinación, etc., se recogerá en el proyecto de ejecución de la obra.

El estudio contendrá, como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de los procedimientos, equipos técnicos y medios auxiliares que hayan de utilizarse o cuya utilización pueda preverse; identificación de los riesgos laborales que puedan ser evitados, indicando a tal efecto las medidas técnicas necesarias para ello; relación de los riesgos laborales que no puedan eliminarse conforme a lo señalado anteriormente, especificando las medidas preventivas y protecciones técnicas tendentes a controlar y reducir dichos riesgos y valorando su eficacia, en especial cuando se propongan medidas alternativas.

Asimismo, se incluirá la descripción de los servicios sanitarios y comunes de que deberá estar dotado el centro de trabajo de la obra, en función del número de trabajadores que vayan a utilizarlos.

En la elaboración de la memoria habrán de tenerse en cuenta las condiciones del entorno en que se realice la obra, así como la tipología y características de los materiales y elementos que hayan de utilizarse, determinación del proceso constructivo y orden de ejecución de los trabajos.

- b) Pliego de condiciones particulares en el que se tendrán en cuenta las normas legales y reglamentarias aplicables a las especificaciones técnicas propias de la obra de que se trate, así como las prescripciones que se habrán de cumplir en relación con las características, la utilización y la conservación de las máquinas, útiles, herramientas, sistemas y equipos preventivos.
- c) Planos en los que se desarrollarán los gráficos y esquemas necesarios para la mejor definición y comprensión de las medidas preventivas definidas en la memoria, con expresión de las especificaciones técnicas necesarias.
- d) Mediciones de todas aquellas unidades o elementos de seguridad y salud en el trabajo que hayan sido definidos o proyectados.
- e) Presupuesto que cuantifique el conjunto de gastos previstos para la aplicación y ejecución del estudio de seguridad y salud.

Este Estudio deberá formar parte del Proyecto de Ejecución de Obra, deberá ser coherente con el contenido del mismo y recoger las medidas preventivas adecuadas a los riesgos que conlleve la realización de la obra.

En aplicación del Estudio, se deberá elaborar un Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo en el que se analicen, estudien, desarrollen y complementen las previsiones contenidas en el



Estudio, en función del propio sistema de ejecución de la obra. En dicho Plan se incluirán, en su caso, las propuestas de medidas alternativas de prevención que el concesionario proponga con la correspondiente justificación técnica, que no podrán implicar reducción de los niveles de protección previstos en el estudio.

El Plan de Seguridad y Salud deberá ser aprobado antes del inicio de la obra por el coordinador en materia de seguridad y salud designado por el promotor para la ejecución de la obra.

### **2.3.8. ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS.**

Tal y como se indica en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, entre las obligaciones del productor de residuos de construcción y demolición se haya la de incluir en proyecto de ejecución un Estudio de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, que contendrá como mínimo:

- Una estimación de la cantidad, expresada en toneladas y en metros cúbicos, de los residuos de construcción y demolición que se generarán en la obra, codificados con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos, o norma que la sustituya.
- Las medidas para la prevención de residuos en la obra objeto del proyecto.
- Las operaciones de reutilización, valorización o eliminación a que se destinarán los residuos que se generarán en la obra.
- Las medidas para la separación de los residuos en obra, en particular, para el cumplimiento por parte del poseedor de los residuos, de la obligación establecida en el apartado 5 del artículo 5.
- Los planos de las instalaciones previstas para el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición dentro de la obra. Posteriormente, dichos planos podrán ser objeto de adaptación a las características particulares de la obra y sus sistemas de ejecución, previo acuerdo de la dirección facultativa de la obra.
- Las prescripciones del pliego de prescripciones técnicas particulares del proyecto, en relación con el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición dentro de la obra.



- Una valoración del coste previsto de la gestión de los residuos de construcción y demolición que formará parte del presupuesto del proyecto en capítulo independiente.

En base a este estudio, antes de comenzar la obra, el poseedor de residuos redactará un plan que será aprobado por la dirección facultativa y aceptado por el Ayuntamiento, y pasará a formar parte de los documentos contractuales de la obra.

### **2.3.9. PROGRAMA DE TRABAJO.**

Se ha estimado que el tiempo para la totalidad de la ejecución de los trabajos previos al régimen de explotación, mantenimiento y conservación del "centro deportivo", se base en el siguiente cronograma general:

- Un año para la redacción del Proyecto Básico, Proyecto de Ejecución y ejecución de las obras.

En relación con la ejecución de las obras, habida cuenta de que le corresponde a la entidad adjudicataria la responsabilidad en la redacción de los proyectos, los mismos se ajustarán a lo establecido en los documentos técnicos que conforman el expediente de licitación, bajo la expresa autorización y conformidad del Responsable de Contrato asignado por el Ayuntamiento, con todas las fases y sus correspondientes plazos, características y medios fundamentales para la ejecución de los trabajos.

Para llevar a cabo las obras, se deberá tener en cuenta la realización de las siguientes tareas:

- Redacción del proyecto básico y de ejecución de las obras, ajustando su contenido a las determinaciones legales y reglamentarias de aplicación.
- Tramitación y obtención de cuantas autorizaciones e informes favorables sean preceptivos, para cualquier actuación de urbanización, ajardinamiento, edificación, o construcción en esta zona, y cuantas otras licencias o permisos fueran necesarios.
- Tramitación y obtención de cuantas licencias de obra, actividad clasificada, industrial o sectorial grave la actuación como paso previo al inicio de la ejecución de las obras, así como la liquidación de cuantos impuestos y tasas graven la actuación (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales derivado del otorgamiento del contrato, el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, tasa por expedición de licencia de obra, visados profesionales, tasas administrativas de todo tipo, etc.).

Por tanto, las fases en las que se divide la obra a ejecutar comprenderán:

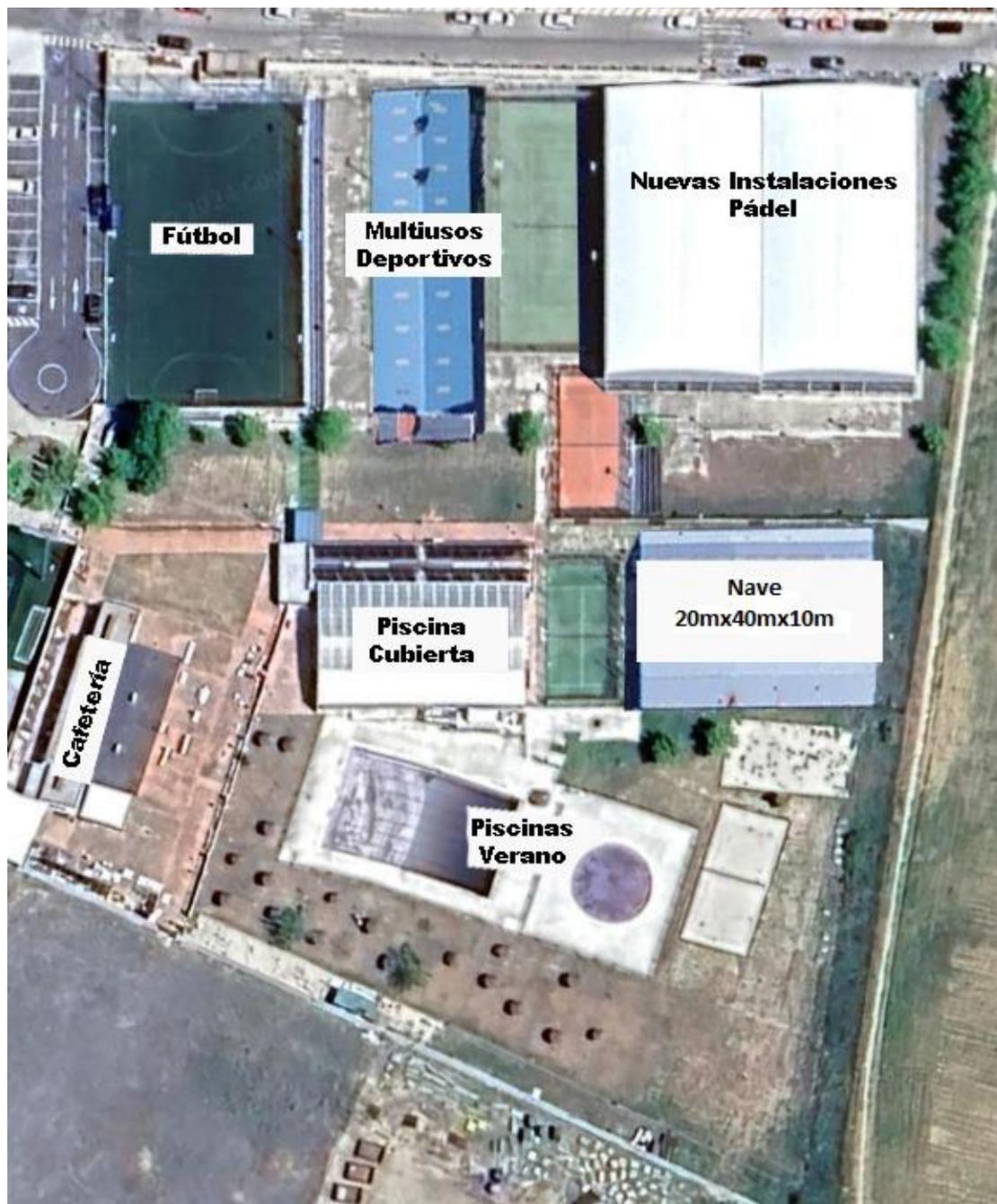
- Fase Inicial



## ANTEPROYECTO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

- Tramitación y obtención de cuantas autorizaciones ambientales, industriales, licencias y permisos sean preceptivos y necesarios para legitimar y amparar la ejecución de la actuación propuesta.
- Fase de Proyecto.
  - Estudio de Edificios colindantes afectados.
  - Redacción del Proyecto Básico y Proyecto de ejecución.
  - Redacción de Proyecto Industrial, (Baja Tensión, Contraincendios, Climatización, Infraestructura de Telecomunicaciones, etc.)
  - Estudio de Seguridad y Salud .
  - Estudio de Gestión de Residuos.
- Fase de Ejecución de Obra, incluido el suministro del equipamiento.
  - Estudios geotécnicos necesarios y compatibles con la naturaleza de la obra, a la vista de las condiciones especiales de la parcela y principalmente en atención a la preexistencia de edificios, que puedan afectar a la actuación, si se diera el caso.
  - Plan de seguridad y salud durante la ejecución de las obras.
  - Ejecución de la obra incluido el suministro e instalación del equipamiento, donde se incluya el traslado y recuperación del material presente en las actuales instalaciones.

### **3. PLANOS DE SITUACIÓN GENERALES Y DEFINICIÓN DE LA OBRA.**



#### 4. PRESUPUESTO.

##### 4.1. PRESUPUESTO ESTIMADO DE LA OBRA.

El cálculo del presupuesto total de la obra se ha realizado siguiendo el criterio de aplicación de precio por metro cuadrado y tipología de uso, siendo esta última la que determina el coste por unidad de superficie constructiva.



Los precios de ejecución material establecidos están contrastados con la realidad actual del mercado y son el resultado promedio del coste constructivo de infraestructuras de similares características, atendiendo a idéntico nivel de calidad, acabados y dotaciones propuestas.

De acuerdo con el artículo 131 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, se ha denominado presupuesto de ejecución material, el resultado obtenido por la suma de los productos del número de cada unidad de obra por su precio unitario y de las partidas alzadas, resultando que el valor estimado del coste de la actuación se ha valorado en un **Presupuesto de Ejecución Material (PEM)** que asciende a la cantidad de **1.414.055,61 €**.

Asimismo, y de acuerdo con el citado artículo, al presupuesto de ejecución por contrata, se obtendrá incrementando el de ejecución material, los gastos generales de estructura que inciden sobre el contrato, cifrados en los siguientes porcentajes aplicados sobre el presupuesto de ejecución material:

- **13,00%** en concepto de **gastos generales de la empresa**, que inciden sobre el costo de las obras y derivados de las obligaciones del contrato, representando un importe de **183.827,23 €**.
- **6,00%** en concepto de **beneficio industrial del contratista**, representando un importe de **84.843,34 €**.

Adoptando los porcentajes para los Gastos Generales y para el Beneficio Industrial, se obtiene el **Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC)** que asciende a la cantidad de **1.682.726,18 €**.

La totalidad de la inversión a realizar por la entidad concesionaria están comprendidos también por los costes del proyecto básico y de ejecución, licencias, estudios y equipamiento de la Ciudad, así como el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) sobre la concesión.

En virtud de ello, al valor PEC obtenido, hay que adicionarle otros gastos como los gastos por redacción de proyectos, honorarios de la dirección facultativa, gastos administrativos, etc.; así como el equipamiento de las infraestructuras, los cuales se han establecido en base a los porcentajes medios de los costes que presentan en el sector en obras de similares características, obteniéndose una inversión total a ejecutar de:

INVERSIÓN INICIAL	
Tipo de inversión	Importe
<b>ACONDICIONAMIENTO PISTAS DE PÁDEL</b>	<b>800.000,00 €</b>
Acondicionamiento de las Existentes y Construcción de Nuevas Pistas de Pádel	800.000,00 €
<b>MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>	<b>14.974,73 €</b>
Mejora de las instalaciones eléctricas	14.974,73 €



## ANTEPROYECTO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

<b>NAVE GR (20X40X10m)</b>		<b>300.000,00 €</b>
Instalación para la práctica de Gimnasia Rítmica a nivel de Alta Competición con unas dimensiones de 20x40x10 m		300.000,00 €
<b>REPARACIÓN PISCINA CLIMATIZADA</b>		<b>27.751,45 €</b>
CAPÍTULO 1. CLIMATIZADORA Y RECUPERADORA DE CALOR		5.982,13 €
CAPÍTULO 2. SALA DE CALDERAS		3.293,72 €
CAPÍTULO 3. DEPURADORA PISCINA		3.012,22 €
CAPÍTULO 4. ZONA DEPÓSITOS ACS Y PRODUCCIÓN DE CALOR BAJO PISCINA		15.463,38 €
<b>EDIFICIO DE USOS MÚLTIPLES DEPORTIVO DE 1.200 M2</b>		<b>540.000,00 €</b>
Instalación / construcción de edificio de usos múltiples deportivo compuesto por 1200 m2		412.000,00 €
Suministro e instalación de Máquinas/Mobiliario		108.000,00 €
Suministro e instalación equipo climatización		20.000,00 €
<b>TOTAL INVERSIÓN</b>		<b>1.682.726,18 €</b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		<b>109.377,20 €</b>
1. Gastos por proyectos, licencias, permisos, dirección facultativa, seguridad y salud, etc.	2,00%	33.654,52 €
2. Tasa de Tramitación Administrativa.	1,50%	25.240,89 €
3. ICIO (Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras)	3,00%	50.481,79 €
<b>TOTAL GASTOS C. Y 1º E.</b>		<b>109.377,20 €</b>
<b>TOTAL INVERSIÓN + GASTOS C. Y 1º E.</b>		<b>1.792.103,38 €</b>

El coste añadido por las expropiaciones es nulo, ya que en este caso el Ayuntamiento dispone de la titularidad de la parcela objeto de actuación.

No obstante, el Presupuesto de Ejecución Material será aquel que resulte tras la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución, que se elaborará valorando las distintas unidades de obra proyectadas, entendiéndose como base de datos de la construcción aquella que se encuentre vigente en el momento de la redacción del proyecto.

### 5. ESTUDIO RELATIVO AL RÉGIMEN DE UTILIZACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA.

#### 5.1. OBJETO DEL CONTRATO.

El objeto principal del anteproyecto para la ejecución de las obras complementarias comprenderá las siguientes prestaciones:

- Redacción del proyecto de las obras de construcción, ajustando su contenido a las determinaciones legales y reglamentarias de aplicación. Este estará sometido a la supervisión del responsable de contrato designado por el Órgano de contratación.
- Tramitación y obtención de cuantas autorizaciones e informes sean preceptivos, así como la evaluación ambiental que, en su caso, fuere exigible, en relación con la tramitación del proyecto y cuantas otras licencias o permisos resultaren preceptivas.
- Tramitación y obtención de cuantas licencias de obra, actividades clasificadas, industriales o sectoriales, graven la actuación como paso previo al inicio de la



ejecución de las obras, así como la liquidación de cuantos impuestos y tasas graven la actuación (impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, tasa por expedición de licencia de obra, visados profesionales, tasas administrativas de todo tipo, etc.).

- La construcción de las obras recogidas en los proyectos redactados por la entidad concesionaria y aprobados por el Ayuntamiento.
- Explotación de los espacios cedidos en los términos requeridos en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.

De esta forma, la entidad concesionaria deberá confeccionar los correspondientes proyectos que exija la legislación vigente, siendo garante de la calidad técnica de su trabajo, de suerte que los errores, imprecisiones, lagunas u omisiones que den lugar a la tramitación de los correspondientes modificados serán asumidos íntegramente por éste sin que pueda alterarse la valoración de las obras para subsanar o corregir estas contingencias, o bien para introducir las mejoras que técnicamente se consideren.

Con respecto a las actividades de explotación de la concesión, se entiende que la explotación de las obras, durante el plazo concesional, conlleva la puesta a disposición de las instalaciones a favor de los/as usuarios/as, así como la conservación, el mantenimiento y la reposición de las mismas, por lo que los costes derivados de la explotación, conservación, personal, maquinaria y cualesquiera otros que fuesen necesarios para el correcto funcionamiento de las obras y para el adecuado servicio a los/as usuarios/as, serán por cuenta de la entidad concesionaria durante el plazo concesional.

### **5.2. TIPO CONTRACTUAL.**

La contratación por realizar se califica como un contrato de concesión de servicios de carácter administrativo, regulado en los artículos 15 y 25.1 a) de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

El artículo 15 de la LCSP define el contrato de concesión de servicios como aquel en cuya virtud o varios poderes adjudicadores encomiendan a título oneroso a una o varias personas, naturales o jurídicas, la concesión de un servicio cuya prestación sea de su titularidad o competencia, y cuya contrapartida venga constituida bien por el derecho a explotar los servicios objeto del contrato o bien por dicho derecho acompañado del de percibir un precio.

La modalidad del contrato de concesión de servicios prevista en el artículo 15 de la LCSP concede el derecho de explotación de los servicios implicando la transferencia al



concesionario del riesgo operacional, en los términos señalados en el apartado cuarto del artículo 14.4.

Al amparo del artículo 14.4 de la LCSP, el derecho de explotación de los servicios aquí indicados deberá implicar la transferencia al concesionario de un riesgo operacional en la explotación del referido polideportivo, abarcando el riesgo de demanda o el de suministro, o ambos. Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de las obras o servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de las obras o servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

En este sentido, se considerará que el concesionario asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, el mismo vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes en que hubiera incurrido como consecuencia de la explotación de los centros que sean objeto de la concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario debe suponer una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdeñable.

La Resolución 51/2016, de 25 de febrero, del Tribunal Administrativo de Recursos Contractuales de la Junta de Andalucía dispone, al respecto, que *el riesgo de demanda cubre las variaciones que pueden producirse a lo largo de la vida del contrato de la demanda de los servicios, debido a factores ajenos. Este riesgo de demanda o de exposición a las incertidumbres del mercado (véase, en este sentido, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea de 10 de septiembre de 2009 Eurawasser, antes citada apartados 66 y 67), puede traducirse en el riesgo de enfrentarse a la competencia de otros operadores, el riesgo de un desajuste entre la oferta y la demanda de los servicios, el riesgo de insolvencia de los deudores de los precios por los servicios prestados, el riesgo de que los ingresos no cubran íntegramente los gastos de explotación o incluso el riesgo de responsabilidad por un perjuicio causado por una irregularidad en la prestación del servicio (véanse, en este sentido, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de la Unión Europea, de 27 de octubre de 2005, Contse y otros, C-234/03, apartado 22, y Hans & Christophorus Oymanns, apartado 74).*

Por su parte, la Comunicación Interpretativa de la Comisión sobre las concesiones en el derecho comunitario 2000/C 121/02 señala que el derecho de explotación implica la transferencia de la responsabilidad de explotación, de forma que es el concesionario el responsable de efectuar las inversiones precisas para que la obra pueda ponerse a disposición de los/as usuarios/as de una forma útil. Indica asimismo que el concesionario no sólo asume los riesgos vinculados a cualquier construcción, sino que deberá igualmente soportar los riesgos vinculados a la concesión y frecuentación del equipamiento.



La Decisión de la Oficina Estadística de la Comunidad Europea (Eurostat) sobre “el tratamiento de las Asociaciones Público-Privadas” incluye el “riesgo de disponibilidad” entre los riesgos que recomienda tener en cuenta, junto con el “riesgo de demanda” y el “riesgo de construcción”, para determinar si los activos incluidos en una asociación público-privada se tienen que considerar activos no públicos y, por lo tanto, contabilizar fuera del balance de las administraciones públicas.

En concreto, recomienda que los activos incluidos en una asociación público-privada se clasifiquen como no públicos, si el socio privado asume el “riesgo de construcción” y, al menos, o bien el “riesgo de disponibilidad”, o bien el “riesgo de demanda”.

Además, define “riesgo de disponibilidad” -“en el cual la responsabilidad del socio es evidente”, se afirma- como el “riesgo de no ser capaz de suministrar la cantidad pactada contractualmente o alcanzar la seguridad o los niveles certificados públicamente”, correspondientes a la prestación de servicios a los/as usuarios/as finales, definidos en el contrato; y también como el “riesgo de no alcanzar los estándares de calidad relativos al suministro del servicio, determinados en el contrato, produciendo un fallo evidente del servicio”. Asimismo, señala que la Administración no está obligada a asumir este riesgo si está legitimada para reducir significativamente (como una especie de penalización) sus pagos periódicos; que “los pagos de la Administración deben depender del nivel efectivo de disponibilidad suministrada por el socio durante un concreto periodo de tiempo”; y que “la aplicación de las penalizaciones cuando el socio incumple sus obligaciones de servicio debe ser automática y tener un efecto significativo sobre los ingresos/beneficios del socio y no ser puramente cosméticas o simbólicas”.

Más recientemente, el Eurostat (Manual on Government Deficit and Debt. Implementation of ESA 2010 -Edition 2016-), sigue distinguiendo estas tres categorías principales de riesgos y concreta que el “riesgo de disponibilidad”, que cubre el volumen y la calidad de la producción, se refiere a los casos en los cuales se reclama la responsabilidad del socio, a causa de una gestión defectuosa que tiene como resultado un volumen de servicios inferior al acordado contractualmente, o servicios que no cumplan los estándares de calidad especificados en el contrato.

### **5.3. CARACTERÍSTICAS DE LA EXPLOTACIÓN DE LA OBRA.**

La gestión se realizará directamente por la propia entidad adjudicataria, con arreglo a toda la normativa aplicable, bajo la supervisión de la dirección facultativa.

Se plantean dos fases para la ejecución del presente contrato perfectamente diferenciadas:

- Una primera fase, comprendida entre la firma del contrato y el inicio de las obras.



- Una segunda fase, que se iniciará una vez finalizada las obras y aprobada el acta de comprobación, momento en el que se iniciará la gestión y explotación de las mismas.

Los gastos de redacción de proyecto e inversiones de la construcción y equipamiento del Centro Deportivo correrán por cuenta de la entidad adjudicataria del contrato y de igual forma, los costes operativos de la prestación del servicio. Todo ello dentro de los principios de riesgos que ha de regir durante el plazo de concesión que, debido a la cuantiosa inversión necesaria para la construcción de las instalaciones que se pretenden así como las mejoras propuestas y su necesaria amortización en un período largo de tiempo, se ha estimado un horizonte temporal de un año para la redacción del proyecto y construcción de las infraestructuras y de 24 años para la explotación de las mismas, siendo una concesión de duración total de 25 años.

La entidad concesionaria obtendrá la rentabilidad de la inversión realizada de la diferencia entre los costes operativos de la prestación de los servicios y los ingresos por la explotación de los usos de los edificios e instalaciones asociadas.

#### **5.4. ESTUDIO RELATIVO AL RÉGIMEN DE EXPLOTACIÓN DE LAS OBRAS.**

##### **5.4.1. ESTUDIO DE VIABILIDAD.**

Que con fecha de 26 de septiembre de 2024 se aprobó el Estudio de Viabilidad del contrato de concesión de servicios para la "gestión y explotación del centro deportivo de El Álamo", publicándose en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid con fecha de 2 de octubre de 2024 y sometido a información pública por el plazo de un mes, el cual recoge en mayor detalle las inversiones, previsión de ingresos y gastos, junto con la estructura de gestión prevista y la transferencia riesgos planteada, así como el plan económico – financiero dimensionado, que demuestra la justificación de la viabilidad económica de la contratación que se pretende realizar, mediante la fórmula elegida de concesión y conforme a las determinaciones económicas expuestas en el mismo, cuyo contenido se ajusta a lo exigido en el apartado 2 del artículo 247 de la LCSP.

En virtud del citado documento, a continuación se presenta un extracto del estudio realizado relativo al régimen de explotación de las obras.

##### **5.4.2. HIPÓTESIS DE PARTIDA.**

A continuación se establece el escenario hipotético en el que se desarrolla el modelo de explotación de los servicios, concretamente:

- Duración del contrato de concesión de servicios: 25 años.
- Duración de la redacción del proyecto y las obras: 12 meses.



## ANTEPROYECTO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

- Duración de la explotación de las obras: 24 años.
- Condiciones temporales del servicio:

CÁLCULO HORAS DÍA SEGÚN SEMANA DEL PERSONAL							
FUNCIÓN	CAT. PROF.	Nº PERSONAS	HORARIO (L-V)	HORARIO (S-D)	HORAS/DÍA (L-V)	HORAS/DÍA (S-D)	
Recepción	Recepcionista	1	09:30 - 14:30 h	09:30 - 14:30 h	5	5	
	Recepcionista	1	16:30 - 21:30 h	16:30 - 21:30 h	5	5	
					<b>TOTAL HORAS/DÍA</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
Piscina verano (15 junio - 7 septiembre)	Instructor/a Piscina	1	10:00 - 15:00	10:00 - 15:00	5	5	
		1	15:00 - 20:30	15:00 - 20:30	5,5	5,5	
					<b>TOTAL HORAS/DÍA</b>	<b>10,5</b>	<b>10,5</b>
Piscina invierno (resto del año)	Instructor/a Piscina	1	09:30 - 14:30	CERRADO	5	0	
		2	16:30 - 21:30 h	CERRADO	10	0	
					<b>TOTAL HORAS/DÍA</b>	<b>15</b>	<b>0</b>
Instalaciones de raqueta	Instructor/a	1	17:00 - 22:00	-	5	0	
					<b>TOTAL HORAS/DÍA</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
Mantenimiento y jardinería	Operario/a mantenimiento	1	09:30 - 14:30 h	-	5	0	
					<b>TOTAL HORAS/DÍA</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
Cafetería	Cocinero/a	1	09:30 - 14:30 h	09:30 - 14:30 h	5	5	
	Cocinero/a	1	16:30 - 21:30 h	16:30 - 21:30 h	5	5	
					<b>TOTAL HORAS/DÍA</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
Cafetería	Camarero/a	1	09:30 - 14:30 h	09:30 - 14:30 h	5	5	
	Camarero/a	1	16:30 - 21:30 h	16:30 - 21:30 h	5	5	
					<b>TOTAL HORAS/DÍA</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
Limpieza	Limpiador/a	1	07:30 - 10:30	07:30 - 10:30	3	3	
		1	15:30 - 17:30	15:30 - 17:30	2	2	
					<b>TOTAL HORAS/DÍA</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

\* En este caso no se prevé el trabajo los



domingos.

La estimación anual es la siguiente:

CÁLCULO HORAS ANUALES DEL PERSONAL							
FUNCIÓN	CAT. PROF.	HORAS/DÍ	DÍAS/AÑ	HORAS/AÑ	HORAS/DÍ	DÍAS/AÑ	HORAS/AÑ
		A (L-V)	O (L-V)	O (L-V)	A (S-D)	O (S-D)	O (S-D)
Recepción	Recepcionist a	10	252	2.520	10	102	1.020
Piscina verano	Instructor/a Piscina	10,5	58	609	10,5	24	252
Piscina invierno	Instructor/a Piscina	15	194	2.910	0	0	0
Instalaciones de raqueta	Instructor/a	5	252	1.260	0	0	0
Mantenimient o y jardinería	Operario/a mantenimient o	5	252	1.260	0	0	0
Cafetería	Cocinero/a	10	252	2.520	10	102	1.020
	Camarero/a	10	252	2.520	10	102	1.020
				<b>HORAS/AÑ O (L-V)</b>	<b>HORAS/DÍ A (S)</b>	<b>DÍAS/AÑ O (S)</b>	<b>HORAS/AÑ O (S)</b>
Limpieza	Limpiador/a	5	252	1.260	5	50	250
<b>TOTAL HORAS/AÑO</b>				<b>14.859</b>			<b>3.562</b>

Los horarios de cobertura del personal deberán ser los suficientes para garantizar el adecuado servicio y atención de las instalaciones para uso y disfrute de los usuarios.

- Relación de personal estimado para la prestación del servicio:

PERSONAL EQUIVALENTE			
CATEGORÍA PROFESIONAL	HORAS DE SERVICIO	HORAS POR CONVENIO	PERSONAL EQUIVALENTE
Recepcionista	3.540	1.752	2,02
Instructor/a Piscina	3.771	1.752	2,15
Instructor/a	1.260	1.752	0,72
Operario/a mantenimiento	1.260	1.752	0,72
Limpiador/a	1.510	1.752	0,86
<b>TOTAL PERSONAL EQUIVALENTE:</b>			<b>6,47</b>

- Proyecciones económicas:

Proyecciones Económicas	Porcentaje (%)
-------------------------	----------------



Absentismo	4,70%
Coefficiente de amortización	4,00%
Gastos generales	5,00%
IVA aplicable servicios de cafetería	10,00%
IVA aplicable servicios deportivos	21,00%
IVA aplicable aportación municipal	0,00%
Impuesto sobre beneficios	25,00%
Incremento del número de abonados	2,00%
Tasa de actualización de gastos	2,80%
Tasa de actualización de ingresos	2,80%
Tasa de actualización de salarios cafetería	2,00%
Tasa de actualización de salarios centro deportivo	3,15%
Tipo de interés	6,00%

### 5.4.3. FORMA DE FINANCIACIÓN

Para el desarrollo del contrato de concesión de servicios del centro deportivo de El Álamo, la entidad concesionaria realizará una serie de inversiones en el actual centro deportivo que se relacionan a continuación:

- **Inversión inicial:** La explotación del centro deportivo conllevará unas obras de construcción y mejoras en las instalaciones, así como los respectivos gastos administrativos e impuestos asociados, por un importe de:

INVERSIÓN INICIAL	
Tipo de inversión	Importe
<b>ACONDICIONAMIENTO PISTAS DE PÁDEL</b>	<b>800.000,00 €</b>
Acondicionamiento de las Existentes y Construcción de Nuevas Pistas de Pádel	800.000,00 €
<b>MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS</b>	<b>14.974,73 €</b>
Mejora de las instalaciones eléctricas	14.974,73 €
<b>NAVE GR (20x40x10)</b>	<b>300.000,00 €</b>
Instalación para la práctica de Gimnasia Rítmica a nivel de Alta Competición con unas dimensiones de 20x40x10	300.000,00 €
<b>REPARACIÓN PISCINA CLIMATIZADA</b>	<b>27.751,45 €</b>
CAPÍTULO 1. CLIMATIZADORA Y RECUPERADORA DE CALOR	5.982,13 €
CAPÍTULO 2. SALA DE CALDERAS	3.293,72 €
CAPÍTULO 3. DEPURADORA PISCINA	3.012,22 €
CAPÍTULO 4. ZONA DEPÓSITOS ACS Y PRODUCCIÓN DE CALOR BAJO PISCINA	15.463,38 €
<b>EDIFICIO DE USOS MÚLTIPLES DEPORTIVO DE 1.200 M2</b>	<b>540.000,00 €</b>



## ANTEPROYECTO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

Instalación / construcción de edificio de usos múltiples deportivo compuesto por 1200 m <sup>2</sup>	412.000,00 €
Suministro e instalación de Máquinas/Mobiliario	108.000,00 €
Suministro e instalación equipo climatización	20.000,00 €

**TOTAL INVERSIÓN 1.682.726,18 €**

<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		<b>109.377,20 €</b>
1. Gastos por proyectos, licencias, permisos, dirección facultativa, seguridad y salud, etc.	2,00%	33.654,52 €
2. Tasa de Tramitación Administrativa.	1,50%	25.240,89 €
3. ICIO (Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras)	3,00%	50.481,79 €

**TOTAL GASTOS C. Y 1º E. 109.377,20 €**

**TOTAL INVERSIÓN + GASTOS C. Y 1º E. 1.792.103,38 €**

En cuanto al sistema de financiación propuesto, los gastos financieros que afectan al programa económico se derivan del planteamiento de financiación a través de un préstamo a largo plazo con las siguientes características:

<b>Capital</b>	1.682.726,18 €
<b>Tipo de interés</b>	6,00%
<b>Duración (en años)</b>	25
<b>Frecuencia de pago</b>	Anual, cuota constante.
<b>Sistema de pago</b>	Francés
<b>Número de pagos</b>	25

En principio se prevé una aportación municipal por parte del Ayuntamiento, cuya cuantía total para la duración del contrato asciende a **2.164.557,44 €**, destinados a soportar los costes de las obras, las mejoras de las instalaciones, los gastos de explotación, los gastos de proyecto, licencias, honorarios e impuestos.

El plazo estimado para la devolución de la aportación de dichos fondos es de **25 años**, con un interés del 6% anual, siendo el importe a devolver en concepto de intereses de **1.504.447,67 €** tal y como se desglosa a continuación:



## FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN

Importe a  
financiar 1.682.726,18 €

Período	Cuota Anual	Intereses	Cuota Amortización	Capital Vivo	Capital Amortizado
0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	<b>1.682.726,18 €</b>	0,00 €
1	131.634,15 €	100.963,57 €	30.670,58 €	1.652.055,60 €	30.670,58 €
2	131.634,15 €	99.123,34 €	32.510,81 €	1.619.544,79 €	63.181,39 €
3	131.634,15 €	97.172,69 €	34.461,46 €	1.585.083,33 €	97.642,85 €
4	131.634,15 €	95.105,00 €	36.529,15 €	1.548.554,19 €	134.171,99 €
5	131.634,15 €	92.913,25 €	38.720,90 €	1.509.833,29 €	172.892,89 €
6	131.634,15 €	90.590,00 €	41.044,15 €	1.468.789,14 €	213.937,04 €
7	131.634,15 €	88.127,35 €	43.506,80 €	1.425.282,35 €	257.443,83 €
8	131.634,15 €	85.516,94 €	46.117,21 €	1.379.165,14 €	303.561,04 €
9	131.634,15 €	82.749,91 €	48.884,24 €	1.330.280,90 €	352.445,28 €
10	131.634,15 €	79.816,85 €	51.817,29 €	1.278.463,61 €	404.262,57 €
11	131.634,15 €	76.707,82 €	54.926,33 €	1.223.537,28 €	459.188,90 €
12	131.634,15 €	73.412,24 €	58.221,91 €	1.165.315,37 €	517.410,81 €
13	131.634,15 €	69.918,92 €	61.715,22 €	1.103.600,14 €	579.126,04 €
14	131.634,15 €	66.216,01 €	65.418,14 €	1.038.182,01 €	644.544,17 €
15	131.634,15 €	62.290,92 €	69.343,23 €	968.838,78 €	713.887,40 €
16	131.634,15 €	58.130,33 €	73.503,82 €	895.334,96 €	787.391,22 €
17	131.634,15 €	53.720,10 €	77.914,05 €	817.420,91 €	865.305,27 €
18	131.634,15 €	49.045,25 €	82.588,89 €	734.832,02 €	947.894,16 €
19	131.634,15 €	44.089,92 €	87.544,23 €	647.287,79 €	1.035.438,39 €
20	131.634,15 €	38.837,27 €	92.796,88 €	554.490,91 €	1.128.235,27 €
21	131.634,15 €	33.269,45 €	98.364,69 €	456.126,22 €	1.226.599,96 €
22	131.634,15 €	27.367,57 €	104.266,57 €	351.859,65 €	1.330.866,53 €
23	131.634,15 €	21.111,58 €	110.522,57 €	241.337,08 €	1.441.389,10 €
24	131.634,15 €	14.480,22 €	117.153,92 €	124.183,16 €	1.558.543,02 €
25	131.634,15 €	7.450,99 €	124.183,16 €	0,00 €	1.682.726,18 €

**TOTAL INTERESES 1.504.447,67 €**

**MEDIA ANUAL 60.177,91 €**

En virtud de lo expuesto, el sistema de financiación propuesto se clasifica según su procedencia de la siguiente manera:

- Fuente de financiación externa: Dado que al inicio se estima que la entidad adjudicataria no cuenta con el capital propio suficiente para hacer frente a las obras iniciales a realizar, se propone el uso de fondos que provienen de fuera de la propia entidad, mediante financiación ajena, para la ejecución de las obras y mejoras en

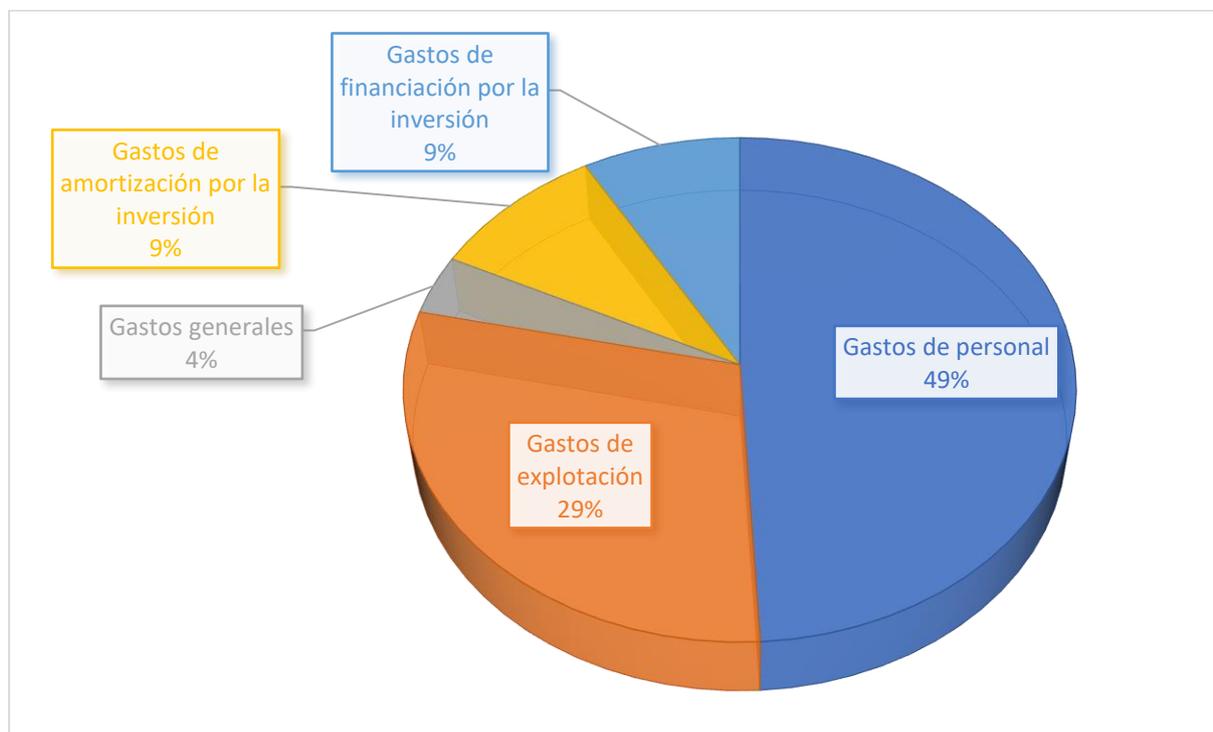


las instalaciones. Para ello, la entidad podrá recurrir a financiación como: subvención, crédito, préstamo, microcrédito, sociedades de Capital Riesgo, leasing, renting, etc.

- Fuente de financiación interna: Dado la viabilidad de la explotación del servicio a medida que avance la ejecución del contrato, se prevé el uso de los fondos generados por la propia concesionaria en el ejercicio de la explotación del centro deportivo para financiar las obras, reformas y mejoras que se realicen.

#### 5.4.4. ESTRUCTURA DE COSTES.

Según las condiciones previstas para la explotación del servicio, a continuación se presentan todos los conceptos de gastos en los que habitualmente se incurre en el ejercicio de la actividad económica que nos ocupa, cuyos costes se distribuyen de la siguiente manera:



Dicha estructura, y para la totalidad de la duración del contrato, corresponde con los siguientes costes:

CONCEPTO	TOTAL LICITACIÓN
<b>GASTOS</b>	
I. Gastos administrativos por obras	



## ANTEPROYECTO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

Permisos, licencias, proyectos, etc.	109.377,20 €
<b>(I) Subtotal</b>	<b>109.377,20 €</b>

### II. Gastos de personal

Recepcionista	1.723.769,48 €
Instructor/a Piscina	1.923.187,95 €
Instructor/a	628.068,95 €
Operario/a mantenimiento	642.592,65 €
Limpiador/a	735.280,06 €
Cocinero/a	1.654.254,06 €
Camarero/a	1.533.763,14 €
<b>(II) Subtotal Gastos de personal</b>	<b>8.840.916,29 €</b>

### III. Gastos de explotación

#### 1. Aprovisionamientos

Generales	870.221,40 €
Limpieza y Mantenimiento general.	937.032,86 €

#### 2. Servicios exteriores

Reparación y conservación.	511.108,45 €
Servicios de profesionales independientes.	429.331,06 €
Primas de seguros	102.222,16 €
Servicios bancarios y similares.	28.622,16 €
Publicidad, propaganda y r.públicas.	139.021,13 €
Suministros.	1.901.324,18 €

**(III) Subtotal Gastos de explotación (1+2)** **4.918.883,40 €**

### IV. Gastos generales

Gastos generales (sobre II y III)	687.990,01 €
<b>(IV) Subtotal G.G.</b>	<b>687.990,01 €</b>

### V. Tributos

Impuestos	252.895,12 €
<b>(V) Subtotal Tributos</b>	<b>252.895,12 €</b>

### VI. Amortización de la inversión

ACONDICIONAMIENTO PISTAS DE PÁDEL	800.000,00 €
MEJORA DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS	14.974,75 €
NAVE GR (20x40x10m)	300.000,00 €
REPARACIÓN PISCINA CLIMATIZADA	27.751,50 €
EDIFICIO DE USOS MÚLTIPLES DEPORTIVO DE 1.200 M2	540.000,00 €
<b>(VI) Subtotal Gastos amortizaciones</b>	<b>1.682.726,25 €</b>

### VII. Financiación de la inversión

Financiación de la inversión	1.504.447,67 €
<b>(VII) Subtotal Gastos financieros</b>	<b>1.504.447,67 €</b>

**TOTAL GASTOS (I+II+III+IV+V)** **14.810.062,03 €**



TOTAL GASTOS (I+II+III+IV+V+VI+VII)

17.997.235,94 €

#### 5.4.5. RÉGIMEN TARIFARIO

Se establece que parte de los ingresos se considerarán por las correspondientes tarifas de los abonos deportivos de la siguiente manera:

TIPO DE ABONO/ACTIVIDAD	€/MES
BONO DEPORTIVO COMPLETO	43,89 €
BONO DEPORTIVO FAMILIAR	38,67 €
BONO DEPORTIVO FIN DE SEMANA	15,68 €
BONO DEPORTIVO REDUCIDO	22,99 €
BONO DEPORTIVO USO LIBRE	33,44 €

Asimismo en concepto de ingresos por el alquiler para pádel se tiene lo siguiente:

Concepto	Total/día (€)
Alquiler pala y pelota pádel	4,18 €

Concepto	€/alquiler sin luz	€/alquiler con luz
Alquiler por cada pista pádel	8,36 €	10,45 €

#### 5.4.6. ESTRUCTURA DE INGRESOS.

La figura de la concesión de servicios otorga el derecho al concesionario a explotar los servicios así como las obras complementarias que se realicen en la concesión y percibir la remuneración por uso prevista en el contrato durante el tiempo de la concesión como contraprestación económica.

La entidad concesionaria recuperará la inversión a realizar para la realización de las obras y los gastos derivados de la explotación, de las fuentes que se describen a continuación, optándose por un mecanismo de retribución de la entidad concesionaria mediante un sistema de pago por demanda, en aras de posibilitar una transferencia mayoritaria, además del riesgo de construcción, del riesgo de disponibilidad de la obra pública, así como garantizar la eficiencia económica y presupuestaria.

Asimismo, el sistema retributivo considerado no incorpora, en ningún caso, mecanismos que garanticen unos ingresos mínimos al concesionario, en la medida que el modelo de gestión – financiación se ha estructurado a riesgo y ventura del mismo. En este sentido, el inicio del devengo de la retribución de la concesionaria únicamente se producirá conforme se vayan poniendo en servicio las instalaciones y sus actividades deportivas asociadas, y se vaya adquiriendo usuarios/as al centro.

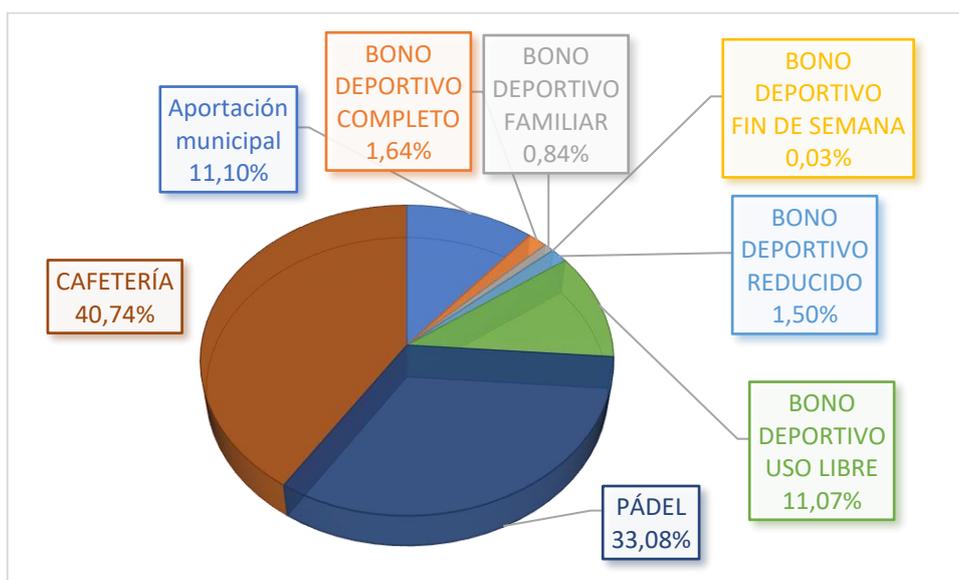


## ANTEPROYECTO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

La retribución que el concesionario recibirá por la explotación de las instalaciones provendrá de:

- Ingresos de las tarifas a cobrar a los/as usuarios/as (abonos, actividades dirigidas, uso libre).
- Ingresos por el alquiler de material de pádel y pistas.
- Ingresos por la cafetería.
- Aportación municipal.

La distribución estimada de los ingresos presenta la siguiente estructura:



La previsión de ingresos estimada para la duración total del contrato, atendiendo a la demanda de uso realizada, así como al porcentaje de ocupación y de penetración por tipo de tarifa establecidos, es la que se presenta a continuación:

CONCEPTO	TOTAL LICITACIÓN
<b>Ingresos</b>	
<b>Aportación municipal</b>	<b>2.164.557,44 €</b>
BONO DEPORTIVO COMPLETO	320.524,65 €
BONO DEPORTIVO FAMILIAR	163.475,60 €
BONO DEPORTIVO FIN DE SEMANA	6.024,90 €
BONO DEPORTIVO REDUCIDO	291.605,13 €
BONO DEPORTIVO USO LIBRE	2.159.323,94 €
PÁDEL	6.450.658,93 €
CAFETERÍA	7.944.263,03 €
<b>Subtotal Estimación Ingresos</b>	<b>19.500.433,62 €</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>19.500.433,62 €</b>



## ANTEPROYECTO DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS

En El Álamo, a fecha de firma electrónica

Departamento Técnico - Económico

Eguesan Energy, S.L.