

# ESTUDIO DE VIABILIDAD

*PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN  
DEL NUEVO CENTRO DEPORTIVO  
"Juan de Austria"*



Ayuntamiento de  
**Valladolid**

*Valladolid, agosto de 2013*

## ÍNDICE:

### **0. Justificación de la presentación del Estudio de Viabilidad.**

#### **1. Finalidad y justificación de la obra y definición de las características esenciales.**

1.1 Finalidad y justificación de la obra.

1.2 Definición de las características esenciales.

1.2.1 Actuaciones a realizar.

1.2.2 Modelo de gestión propuesto.

#### **2. Previsiones sobre la demanda de usos, incidencia económica y social de la obra en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.**

2.1 Previsiones sobre la demanda de usos.

2.1.1 Ubicación.

2.1.2 Estimación de la demanda de usuarios y áreas de influencia.

2.2 Incidencia económica y social de la obra en su área de influencia.

2.2.1 Incidencia social.

2.2.2 Incidencia económica.

#### **3. Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial y urbanístico.**

3.1 Localización de la parcela.

3.2 Normativa urbanística.

3.3 Otros condicionantes de la parcela.

#### **4. Estudio de impacto ambiental.**

4.1 Consideraciones medioambientales.

4.2 Consideraciones constructivas.

## **5. Justificación de la solución elegida.**

5.1 Ubicación de la parcela.

5.2 Justificación de la obra a realizar.

5.3 Descripción y definición de la obra a realizar.

5.3.1 Descripción de los espacios por ámbito de superficies totales.

5.3.2 Programa de utilización de los espacios.

5.3.3 Planos descriptivos.

5.3.4 Resumen del presupuesto de obras.

## **6. Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra.**

6.1 Riesgos en la fase de construcción de la obra.

6.2 Riesgos en la fase de explotación.

## **7. Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto.**

7.1 Introducción.

7.2 Horario de apertura de las instalaciones.

7.3 Régimen tarifario para usuarios.

7.4 Personal.

7.5 Inversión.

7.6 Fuentes de financiación y justificación de su procedencia.

7.7 Desarrollo de la cuenta de explotación.

7.8 Conclusiones.

## **8. Estudio de seguridad y Salud.**

## **9. Estudio de Movilidad.**

**ANEXO I: Planos PGOU.**

**ANEXO II: Planos PERI.**

**ANEXO III: Análisis de la Parcela.**

**ANEXO IV: Planos Propuesta**

**ANEXO V: Cuenta de Pérdidas y Ganancias.**

**ANEXO VI: Estudio Básico de Seguridad y Salud.**

**ANEXO VII: Estudio de Movilidad.**

## **0- Justificación de la presentación del Estudio de Viabilidad.**

## 0 - JUSTIFICACIÓN DE LA PRESENTACIÓN DEL ESTUDIO DE VIABILIDAD.

A iniciativa de Enjoy Wellness S.L. se elabora un estudio de viabilidad para analizar la futura construcción y explotación de un nuevo Centro Deportivo Municipal en la parcela “Juan de Austria”, con ubicación entre las calles del Puente Juan de Austria, calle Turina y el río Pisuerga de la Ciudad de Valladolid.

Dicho informe se elabora según lo establecido en el artículo 128 del Real Decreto Legislativo 3/2011, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.

Este documento presentado a continuación, se estructurará teniendo en cuenta lo establecido en el apartado 2 del artículo anteriormente mencionado:

- 1- FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA, ASÍ COMO DEFINICIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES.
- 2- PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USO E INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA OBRA EN SU ÁREA DE INFLUENCIA Y SOBRE LA RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN.
- 3- VALORACIÓN DE LOS DATOS E INFORMES EXISTENTES QUE HAGAN REFERENCIA AL PLANEAMIENTO SECTORIAL TERRITORIAL O URBANÍSTICO.
- 4- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CUÁNDO ÉSTE SEA PRECEPTIVO DE ACUERDO CON LA LEGISLACIÓN VIGENTE. EN LOS RESTANTES CASOS, UN ANÁLISIS AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS Y CORRESPONDIENTES MEDIDAS CORRECTORAS Y PROTECTORAS NECESARIAS.
- 5- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA.
- 6- RIESGOS OPERATIVOS Y TECNOLÓGICOS EN LA CONSTRUCCION Y EXPLOTACIÓN DE LA OBRA.
- 7- COSTE DE LA INVERSIÓN A REALIZAR, ASÍ COMO EL SISTEMA DE FINANCIACIÓN PROPUESTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA OBRA CON LA JUSTIFICACIÓN, ASIMISMO, DE LA PROCEDENCIA DE ÉSTA.
- 8- ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD, O EN SU CASO ESTUDIO BÁSICO DE SEGURIDAD Y SALUD, EN LOS TERMINOS MÍNIMOS PREVISTOS EN LAS DISPOSICIONES MÍNIMAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN.

Como documento complementario a los puntos anteriormente mencionados, se presenta un ESTUDIO DE MOVILIDAD, elaborado por Tema Grupo Consultor S.A., con objeto de de evaluar el impacto sobre el tráfico de vehículos derivado de la puesta en marcha de esta nueva infraestructura deportiva.

**1- Finalidad y justificación de la obra y definición de las características esenciales.**

## **1. Finalidad y justificación de la obra y definición de las características esenciales.**

1.1 Finalidad y justificación de la obra.

1.2 Definición de las características esenciales.

1.2.1 Actuaciones a realizar.

1.2.2 Modelo de Gestión propuesto.

## 1.1 FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA.

En las últimas décadas ha existido una gran eclosión en los hábitos deportivos de los españoles evolucionando éstos desde una demanda de práctica deportiva federada en los años 80 y 90 hasta una demanda de práctica deportiva orientada al ocio, la salud y la recreación en los últimos años.

Durante todo este proceso las administraciones, a través de su desarrollo legislativo, han velado por el adecuado fomento del deporte mediante políticas de dinamización deportiva y de dotación de una red de infraestructuras deportivas acordes a las tendencias demandadas en cada momento por la ciudadanía.

Cada administración dentro de su ámbito competencial ha orientado sus esfuerzos a satisfacer las necesidades de sus ciudadanos, siendo en este caso las entidades locales no solo por mandato legislativo (Apartado d. art. 7. capítulo II de la Ley 2/2003, de 28 de marzo, del Deporte de Castilla y León reza que son competencias de las entidades locales "*La construcción, gestión, ampliación y mantenimiento de las instalaciones deportivas de titularidad municipal.*") sino también por ser la administración más cercana al ciudadano y por la tanto la que mejor conoce sus necesidades, en este caso en materia deportiva, la que realiza mayores esfuerzos de cara a facilitar a sus habitantes alternativas de ocio saludable y envejecimiento activo.

Hasta hace unos años, la prestación de servicios deportivos municipales se llevaba a cabo de manera directa por parte de la propia administración local, y las instalaciones planteadas consistían, en una gran parte, en espacios polideportivos generalmente dedicados a la práctica de deportes reglados.

Además durante los últimos 20 años y en parte gracias a la aparición de la iniciativa privada, se ha producido un cambio en la tipología de los Centros Deportivos, con una mayor orientación hacia la práctica de actividades físicas desde un punto de vista más próximo a la salud. Esto ha provocando cambios en los hábitos deportivos de la Ciudadanía, puesto que ha contribuido a acercar el Deporte a un mayor número de colectivos.

En el contexto actual, la titularidad pública de un espacio catalogado como suelo deportivo o equipamiento público, en una zona de alto valor económico y social, hace viable su transformación en un Centro Deportivo que preste servicio al mayor número de ciudadanos del entorno. Esto, unido a la difícil situación económica que atraviesan las diferentes administraciones, hace más relevante la participación de la iniciativa privada para la puesta en marcha de este tipo de infraestructuras cada vez más valoradas por la población en general.

En torno a estas premisas se fundamenta el Estudio para la Construcción y Explotación del nuevo Centro Deportivo Juan de Austria en Valladolid.

## 1.2 DEFINICIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS ESENCIALES:

### 1.2.1 ACTUACIONES A REALIZAR.

La construcción del Centro Deportivo Juan de Austria implicará la creación o remodelación de los siguientes espacios:

#### 1) Construcción de un Nuevo Centro Deportivo y Parking.

El nuevo Centro Deportivo Juan de Austria contará con los siguientes espacios:

##### - ZONA DE AGUA

Amplia zona de agua de 900 metros cuadrados que incluiría:

- Vaso de 25x12.5m.
- Vaso de aprendizaje.
- Spa.

##### - SALA DE MUSCULACIÓN Y CARDIO

Sala de Cardio y Musculación de más de 900 metros cuadrados. Este espacio estará dotado de equipamientos de última generación y supervisada durante todo el horario de apertura por un técnico especialista.

##### - SALAS DE ACTIVIDADES DIRIGIDAS

Las 4 salas de actividades previstas darán cabida a una programación de unas 120 actividades gratuitas para los abonados del centro.

- **DEPENDENCIAS ANEXAS Y CUARTOS DE INSTALACIONES.**

Dependencias anexas necesarias para la utilización y el funcionamiento de las instalaciones tales como salas técnicas, vestuarios, botiquín,..

**2) Reordenación del Parque de Aventuras y construcción de Pistas de Pádel**

Mediante esta actuación se procederá a la reordenación del espacio ocupado por el Parque de Aventuras, actualmente en desuso.

Además se plantea la construcción de 4 pistas de pádel para su utilización mediante alquiler puntual y para la impartición de cursos deportivos, además de la celebración de torneos y ligas.

**3) Obras exteriores y urbanización**

Rehabilitación del edificio de la Antigua Hípica (catalogado como bien protegido), para albergar vestuarios y servicios de zonas exteriores.

Se acometerá una profunda reparación la zona de Piscinas de Verano.

Las zonas verdes existentes serán sometidas a reestructuración para un mejor aprovechamiento.

## 1.2.2 MODELO DE GESTIÓN PROPUESTO

### POLÍTICA TARIFARIA

La política tarifaria propuesta primará el uso habitual de las instalaciones. Es por ello que los clientes podrán pagar un abono mensual que le permita el acceso libre e ilimitado a las instalaciones. Esto significa que por el precio del abono, el cliente tiene acceso tanto a Piscina Climatizada y Exterior como al Spa o a la Zona de Fitness y Actividades Dirigidas (de agua y de seco). Además el abonado podrá acceder a otros servicios de la instalación como las pistas de Pádel y Zonas Exteriores. Las tarifas de utilización propuestas se encuentran descritas en el punto 7.3 de este documento.

### OFERTA DE ACTIVIDADES

Con una oferta de Actividades, Servicios y Cursos dirigidos a personas y colectivos de todas las edades y necesidades, Enjoy Wellness pretende vincular las instalaciones al mayor número de población, sin importar la edad, gustos, y necesidades de los usuarios. De esta manera, todo el mundo tendrá servicios que se ajusten a sus requerimientos. El constante reciclaje y la continua renovación de la oferta propuesta con la incorporación de las últimas tendencias en el campo del Fitness y las Actividades Acuáticas son un aspecto fundamental en este sentido. Estas son algunas de las actividades propuestas para el Centro Deportivo Juan de Austria.

ACTIVIDADES INCLUIDAS EN EL ABONO
<b>Actividades dirigidas en el agua</b>
• Aquagym
• Aquagym senior
• Aqualates
<b>Actividades dirigidas en Seco</b>
• Acondicionamiento Físico
• Acondicionamiento Físico Senior
• Bodybalance
• Bodycombat
• Bodypump
• Aeróbic
• Ciclo-indoor
• Actividades Dirigidas Infantiles
• Entrenamiento Funcional
• GAP
• Pilates
• TRX
• Zumba
<b>Uso libre de instalaciones</b>
• Piscina climatizada y vaso de enseñanza
• Piscina de verano
• Zona Spa
• Sala de cardio-musculación

ACTIVIDADES Y SERVICIOS DE PAGO	
Cursos de enseñanza de natación	
•	Bebés con padres (de 1 a 3 años)
•	Niños (de 3 a 16 años)
•	Adultos (+ de 16 años)
•	Natación para la espalda (+ de 16 años)
•	Natación embarazadas
Aprendizaje deportivo	
•	Pádel (infantil, adultos)
Otros Espacios	
•	Alquiler de Pistas de Pádel

## HORARIO

Las instalaciones permanecerán abiertas al público, 98 horas semanales, de lunes a domingo.

**2- Previsiones sobre la demanda de usos, incidencia económica y social de la obra en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.**

## **2 .Previsiones sobre la demanda de usos, incidencia económica y social de la obra en su aérea de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.**

### 2.1 Previsiones sobre la demanda de usos.

#### 2.1.1 Ubicación.

#### 2.1.2 Estimación de la demanda de usuarios y áreas de influencia.

### 2.2 Incidencia económica y social de la obra en su área de influencia.

#### 2.2.1 Incidencia social.

#### 2.2.2 Incidencia económica.

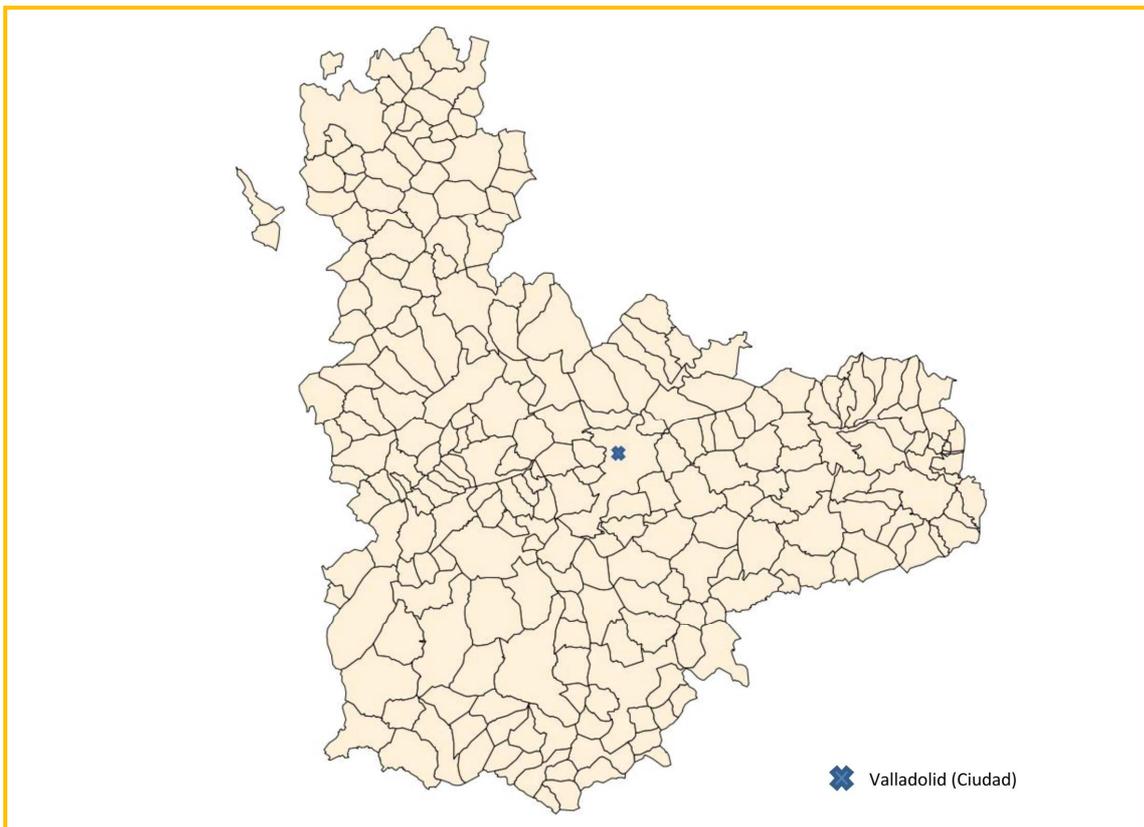
## 2.1 PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA DE USOS.

### 2.1.1 UBICACIÓN

**Valladolid** es una ciudad y municipio español situado en el cuadrante noroeste de la Península Ibérica, es capital de la provincia de Valladolid la cual destaca por tener uno de los Índices de Desarrollo Humano más altos del mundo (6º lugar en España), resaltando como la provincia con mejor índice de nivel educativo de España. La ciudad es también sede de las Cortes y la Junta de la comunidad autónoma de Castilla y León. Cuenta, según los datos del padrón de 2011, con 313.437 habitantes, siendo el 13.º municipio más poblado de España y el primero de todo el noroeste español. Por su parte, el área metropolitana de la ciudad, conformada por 23 municipios, es la 20.ª de España, con una población de 413.605 habitantes (INE 2011)



La ciudad de Valladolid se encuentra en la mitad norte de la Península Ibérica. Está situada en el centro de la Meseta Norte, división de la Meseta Central, por lo que presenta un paisaje típico, llano y con escasa vegetación. El relieve vallisoletano lo conforma una llanura interrumpida por pequeñas series de colinas que originan un paisaje montañoso de cerros testigos como el de San Cristóbal (843 m), a pocos kilómetros de la capital. Las coordenadas de la ciudad son 41º 38' N 4º 43' O y la altura media sobre el nivel del mar es de 698 msnm.



En cuanto al clima de la Ciudad, se considera como es mediterráneo continental. Probablemente el refrán castellano "Nueve meses de invierno y tres de infierno" lo caracterice a la perfección. Esto es debido a la ubicación de la ciudad en el centro de la cuenca sedimentaria del Duero, que al estar rodeada de montañas completamente, la aíslan del mar conformando un clima extremado y seco para lo que cabría esperar a casi 700 metros de altitud y a solo 190 kilómetros del mar Cantábrico en línea recta. Las montañas que delimitan la meseta retienen los vientos y las lluvias, excepto por el Oeste, por donde la ausencia de grandes montañas la deja abierta al océano Atlántico y es por aquí, por Portugal, por donde penetran la mayoría de las precipitaciones que llegan a Valladolid. Los vientos del norte llegan a Valladolid secos y fríos, y los del sur suelen ser cálidos y húmedos, pero es por el Oeste y Suroeste por donde suele llegar la lluvia a Valladolid. Los vientos predominantes en Valladolid son los del Suroeste.

Las precipitaciones están repartidas de forma bastante irregular a lo largo del año, si bien hay un mínimo acusado en verano y un máximo en otoño y primavera. La precipitación anual es de 435 mm y la humedad relativa media a lo largo del año es del 65 %. Al año hay 2534 horas de sol y 71 días de lluvia.

Las temperaturas son bastante extremas, con diferencias bastante importantes entre el día y la noche, con una media anual de 12,3 °C. Los inviernos son fríos con frecuentes nieblas y heladas (61 días de heladas de media). La ciudad cuenta con 8 días de nieve al año; aunque son infrecuentes las grandes nevadas, por la particular situación geográfica de la ciudad, no son tampoco imposibles. Los veranos son, por lo general, calurosos y secos, con máximas en torno a los 30 °C, pero mínimas frescas, superando ligeramente los 13 °C.

## Organización Territorial de la Ciudad de Valladolid.

El término municipal de Valladolid está compuesto por tres territorios separados entre sí: el principal, donde radica la ciudad de Valladolid, y dos exclaves, conocidos como Navabuena y El Rebollar, al noroeste de aquel. El de Navabuena es el más septentrional y el de mayor extensión de los dos, estando el de El Rebollar deshabitado.



Demográficamente hablando, la población del municipio se reparte en cinco entidades singulares de población, que comprenden a su vez siete núcleos de población. Las entidades y sus poblaciones son, según el nomenclátor de 2011:

**Valladolid:** 313.437 habitantes

**Pinar de Antequera:** 909 habitantes

**Puente Duero-Esparragal:** 1.182 habitantes

**Navabuena:** 47 habitantes;

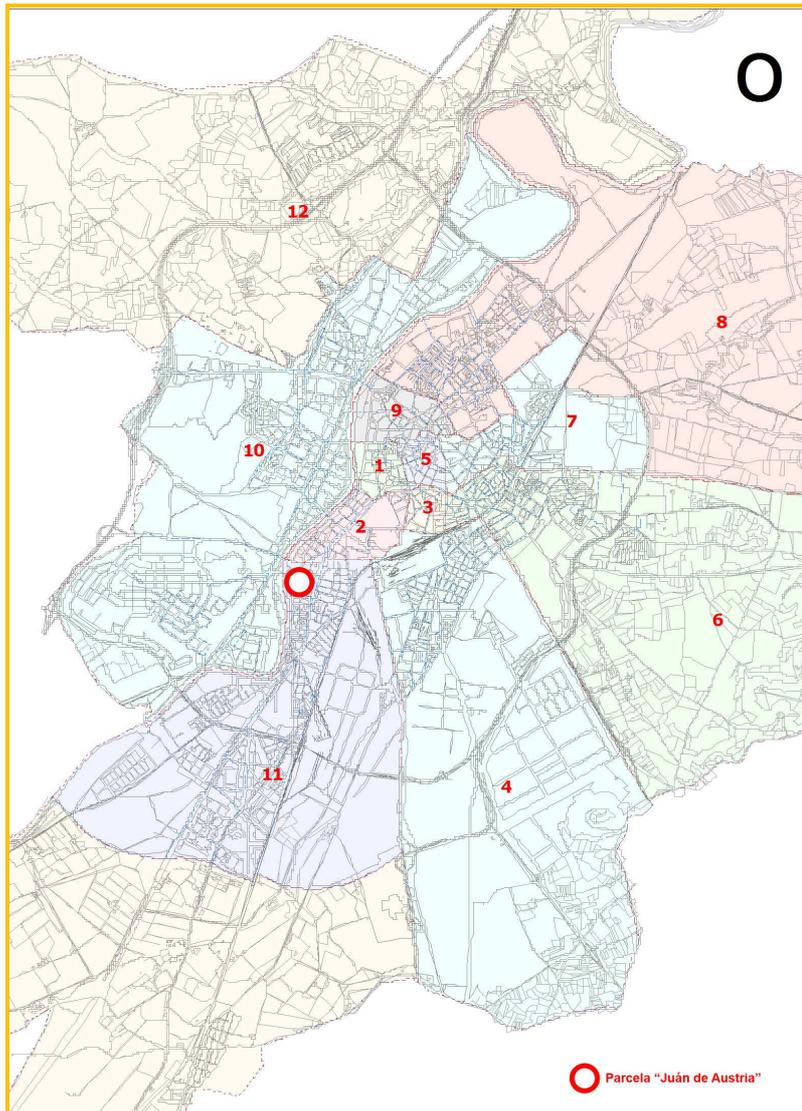
**La Overuela:** 2.457 habitantes.

Con la renovación del padrón municipal de habitantes que se realizó en el año 1986, se procedió a dividir oficialmente el término municipal en diferentes zonas, pues antes de esta fecha ya existía una división popular, en barrios, que no tenía ninguna función administrativa. Para ejecutar esta división se emplearon diferentes criterios, tales como la continuidad física del territorio, criterios sociológicos y la denominación popular de las mismas.

A partir de ese momento **Valladolid se divide en un total de doce distritos**, que a su vez se subdividen en cuarenta y siete zonas estadísticas, no necesariamente coincidentes con los barrios tradicionales.

Delimitación de los distritos censales:

<b>Distrito</b>	<b>Barrios</b>	<b>Poblacion</b>
<b>Distrito 1</b>	Centro	4.052
<b>Distrito 2</b>	Campo Grande, Paseo Zorrilla (Bajo), Barriada de la guardia civil	15.509
<b>Distrito 3</b>	Caño Argales	7.801
<b>Distrito 4</b>	Delicias, Campo Grande (Renfe), Caamaño-Las Viudas	44.863
<b>Distrito 5</b>	Centro (Plaza España), Universidad, Centro (Cantarranillas)	4.890
<b>Distrito 6</b>	Circular, Vadillos, Pajarillos, Páramo de San Isidro- Poblado de la Esperanza, Las Flores	39.343
<b>Distrito 7</b>	San Juan, Batallas, Universidad (Colón), Pilarica, Barrio Belén	20.704
<b>Distrito 8</b>	Hospital, Rondilla, Sta. Clara-XXV Años de paz, San Pedro Regalado, Barrio España	36.282
<b>Distrito 9</b>	San Miguel, San Nicolás, San Pablo	11.361
<b>Distrito 10</b>	Huerta del Rey, La Victoria, Gavilla, Girón, Insonusa, Parquesol, Arturo Eyries	70.380
<b>Distrito 11</b>	Cuatro de Marzo, Paseo Zorrilla (Alto), Camino de la Esperanza, La Rubia, Arturo León, Las Villas, Cañada de Puente Duero, Covaresa, Parque Alameda, Paula López	51.657
<b>Distrito 12</b>	Navabuena, La Overuela, Pinar de Antequera y Puente Duero-Esparragal	4.697



### Ubicación de las instalaciones.

El nuevo Centro Deportivo Juan de Austria, objeto de este estudio, estaría situado dentro del distrito 11 en el barrio Paseo Zorrilla-Campo-Grande-Ribera de Curtidores.

El nuevo centro Deportivo propuesto para Valladolid, estaría en una inmejorable ubicación que cubrirá la demanda de un amplio espectro de la población de Valladolid.

Además la zona cuenta con unas excelentes comunicaciones con diferentes zonas de la Ciudad tanto a nivel de infraestructuras, como de servicios de transporte público.

## 2.1.2 ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE USUARIOS Y ÁREAS DE INFLUENCIA.

Para estimar la demanda potencial de usuarios prevista, se han tenido en cuenta las siguientes variables:

- Área de influencia.
- Hábitos de práctica deportiva de la ciudadanía.
- Actividades y servicios ofertados.
- Análisis de la competencia.

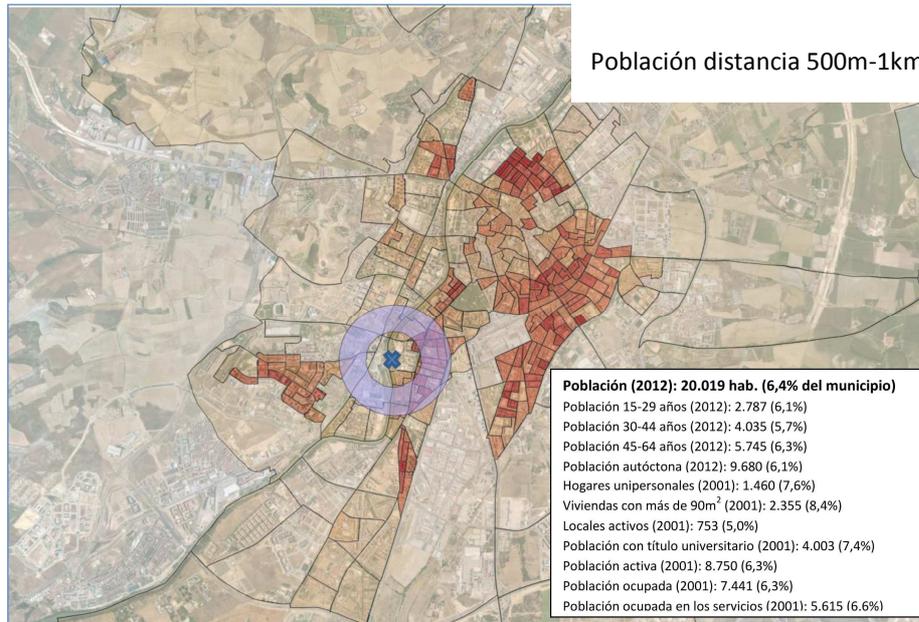
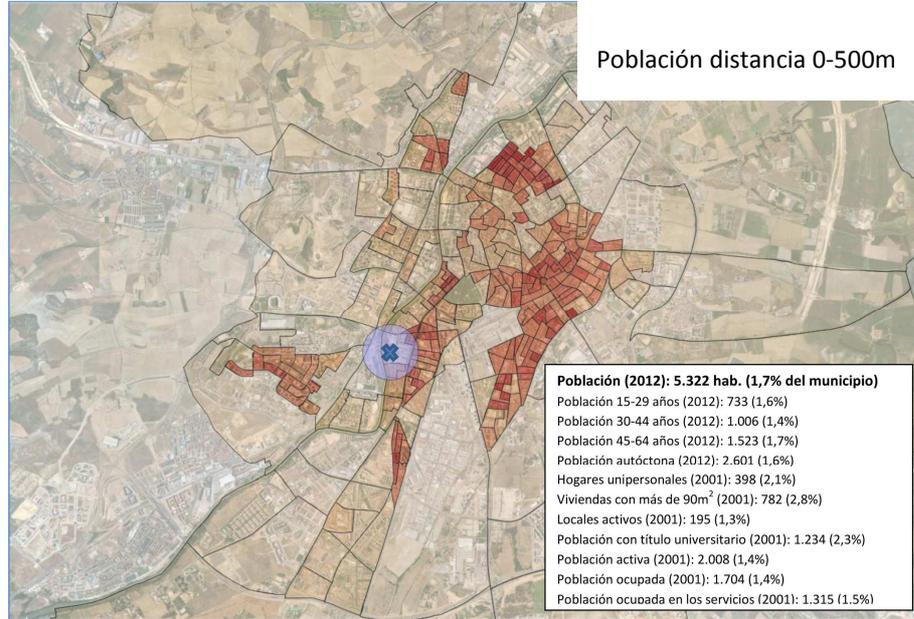
### Área de Influencia

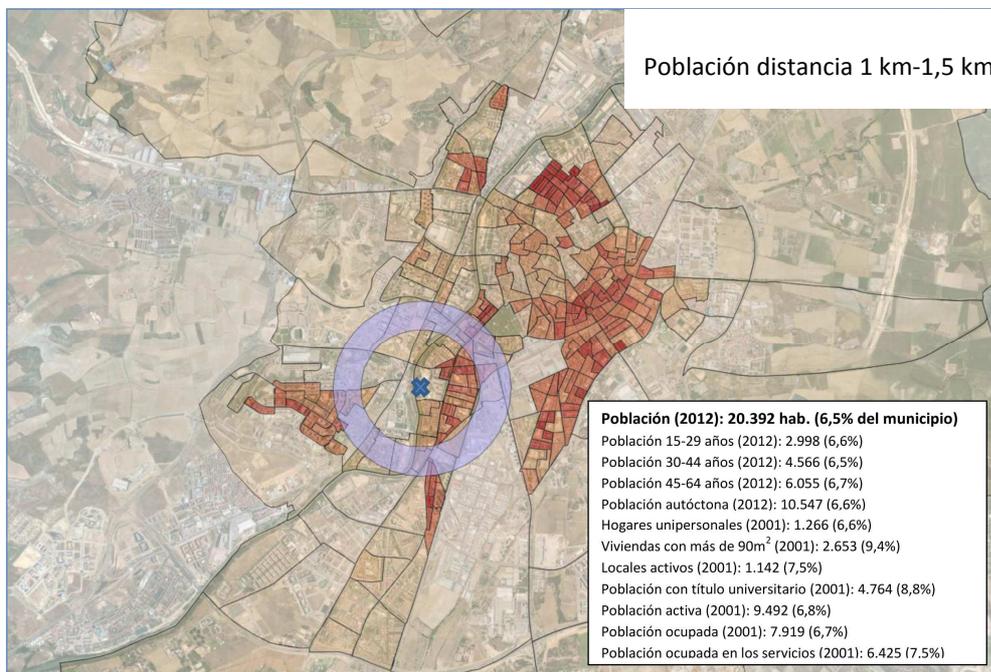
Para determinar el área de influencia directa atenderemos a los siguientes criterios en función del modo de locomoción empleado para desplazarse a las instalaciones:

- Población ubicada dentro de un radio no superior a 1,5 kilómetros. Dicha distancia equivaldría a 20-25 minutos para los usuarios que se desplacen a las instalaciones caminando.
- Población ubicada dentro de un radio entre 1,5 y 4 kilómetros. Esta distancia equivaldría 10 minutos de duración del trayecto para los que usuarios que utilizarán el vehículo particular o transporte público desplazarse hasta el Centro Deportivo.

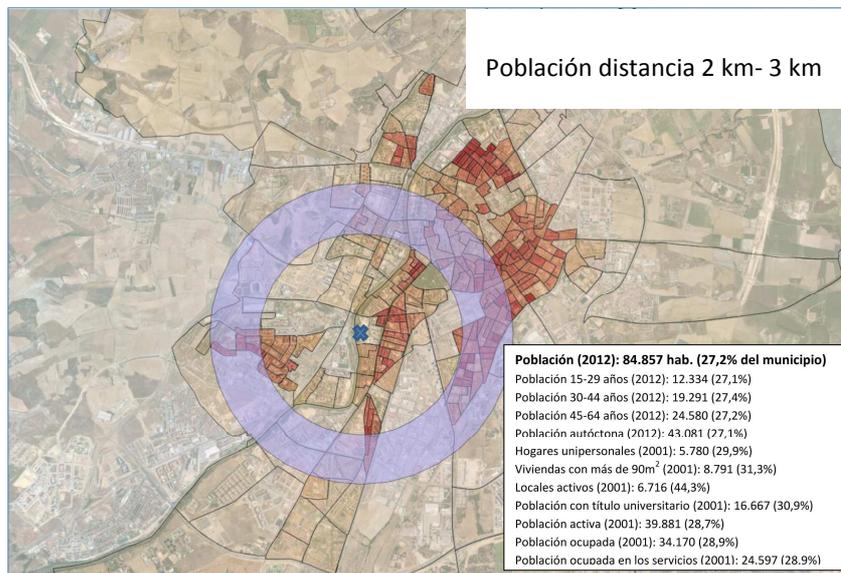
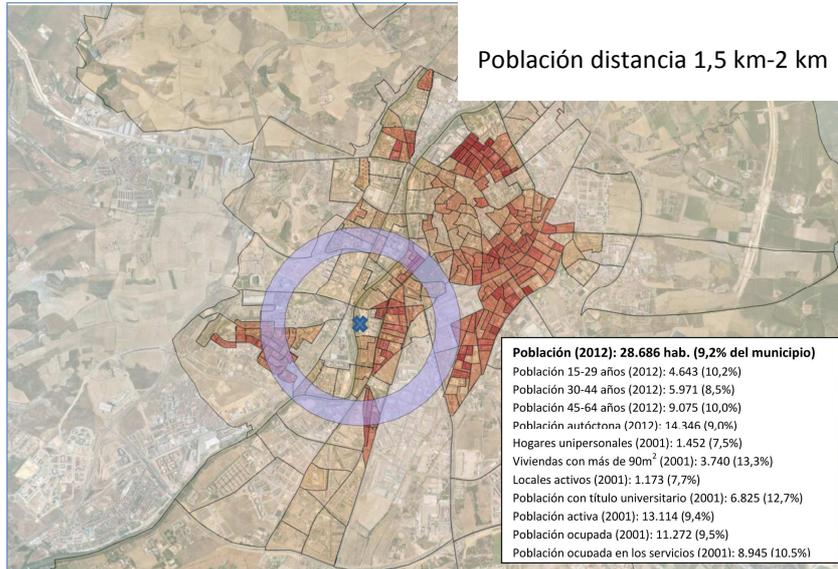
La población ubicada fuera de este radio de influencia será considerada como un margen de mejora en las previsiones de uso.

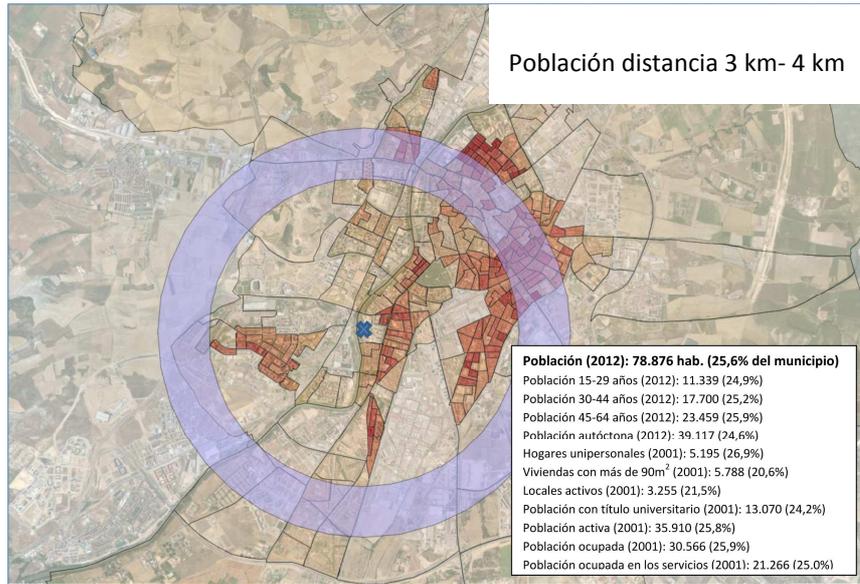
Población ubicada dentro de 1,5 kilómetros: **45.733 habitantes.**





Población ubicada entre los 1,5 y 4 kilómetros: **192.419 habitantes.**





Según esto situamos un total de **238.152 ciudadanos** ubicados en el radio de influencia del Centro Deportivo.

## Hábitos de práctica deportiva de la ciudadanía

Según los datos extraídos de la “Encuesta de Hábitos Deportivos en España 2010” realizada por el Centro de Investigaciones Sociológicas y el C.S.D, en el apartado relativo a la comunidad de Castilla y León, establece en un 38% el índice de ciudadanos que practican habitualmente uno o más deportes.

Además, dicho estudio señala que durante los últimos años han aumentado notablemente el número de practicantes que forman parte de algún tipo entidad en calidad de miembro/ abonado o socio. Llegando este porcentaje hasta un 33% en el año 2010.

Estos datos vienen reforzados e incluso mejorados en el estudio “Necesidades, Demandas, y expectativas sociales de la Población de Valladolid 2007”, publicado por el Área de Cultura, Comercio y Turismo del Ayuntamiento de Valladolid. Dicho estudio recoge, en el apartado relativo a práctica deportiva de los Ciudadanos de esta localidad, que un 39,8% de los ciudadanos práctica algún tipo de Disciplina Deportiva, por lo que nos encontramos un nivel de práctica deportiva, ligeramente superior a la media de la Comunidad Autónoma.

### Actividades y servicios ofertados.

Según el estudio del Consejo Superior de Deportes y el C.I.S., anteriormente señalado, las tres modalidades deportivas más practicadas por los ciudadanos son las siguientes:

ACTIVIDADES FISICO-DEPORTIVAS MÁS PRACTICADAS	
	%
<b>Gimnasia y Actividad Física Guiada</b>	<b>34,6</b>
<b>Futbol</b>	<b>24,6</b>
<b>Natación</b>	<b>22,9</b>

La práctica de Actividades Físicas Guiadas así como la Natación ocuparán un papel fundamental dentro de la oferta de actividades y servicios del nuevo Centro Deportivo.

## **Análisis de la Competencia**

La ciudad de Valladolid cuenta con una importante red de instalaciones deportivas tanto de carácter público como privado.

El análisis de la competencia es un aspecto fundamental para discriminar la demanda satisfecha, aspecto extremadamente relevante para poder establecer la demanda real de la instalación deportiva objeto del análisis.

Para establecer la incidencia de los centros de la competencia sobre la demanda satisfecha, valoraremos las siguientes variables.

- Ubicación.
- Espacios deportivos y actividades ofertadas.

### **d.1) Centros de titularidad Municipal.**

Valladolid cuenta con una importante red de instalaciones deportivas de carácter Municipal. En este documento se han analizado especialmente las instalaciones que cuentan con algún tipo de vaso dedicado a la práctica de natación y actividades acuáticas entre sus espacios deportivos, puesto que será este equipamiento uno de los principales centros de interés del nuevo Centro Deportivo Juan de Austria.

Los principales centros Municipales de la ciudad son:

COMPLEJO DEPORTIVO CANTERAC

COMPLEJO DEPORTIVO LA VICTORIA

COMPLEJO DEPORTIVO PARQUESOL

PABELLÓN POLIDEPORTIVO HUERTA DEL REY

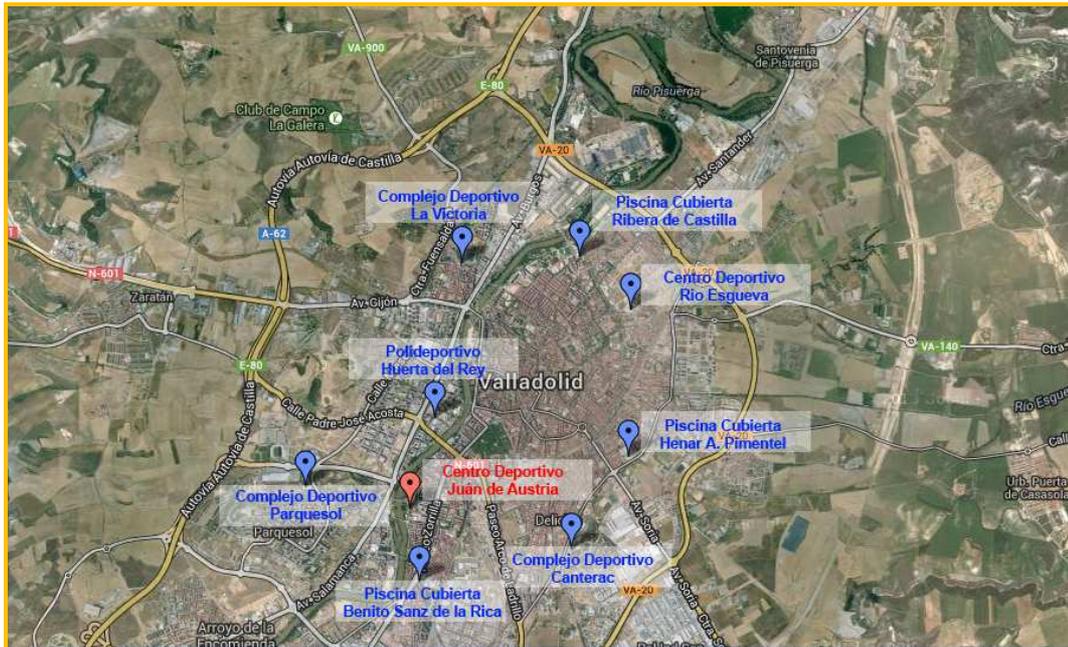
PISCINA CUBIERTA BENITO SANZ DE LA RICA

PISCINA CUBIERTA RIBERA DE CASTILLA

## PISCINA HENAR ALONSO PIMENTEL

CENTRO DEPORTIVO RÍO ESGUEVA\* \*Centro de titularidad de la Junta de Castilla León

### Ubicación:



**Espacios deportivos y actividades ofertadas:**

CENTRO	ESPACIOS DEPORTIVOS	ACTIVIDADES
<b>CENTRO DEPORTIVO JUÁN DE AUSTRIA</b>	PISCINA CUBIERTA DE 25M	Cursos de Natación, Cursos de Pádel, Actividades Dirigidas (Bodypump, Bodycombat, Actividad Física Mayores, Aerobic, Ciclo Indoor, Zumba, Pilates, Taichi, Funky, Entrenamiento Funcional) Actividades Dirigidas Infantiles, Actividades Dirigidas Acuáticas
	PISCINA DE APRENDIZAJE	
	SPA	
	SALA DE MUSCULACION Y CARDIO	
	SALAS DE ACTIVIDADES DIRIGIDAS	
	PISTAS DE PÁDEL	
	PISCINAS DE VERANO	
	PARQUE DE AVENTURAS	
	PARKING	
<b>COMPLEJO DEPORTIVO CANTERAC</b>	PABELLÓN POLIDEPORTIVO	Cursos de Natación, Yoga, Acuagym
	SALA DE MUSCULACION Y CARDIO	
	PISCINA CUBIERTA DE 25 M	
	PISTA DE PATINAJE Y HOCKEY	
	PISCINAS DE VERANO	
	SALA DE BOXEO	
<b>COMPLEJO DEPORTIVO LA VICTORIA</b>	PISCINA CUBIERTA DE 25 M	Cursos de Tenis, Cursos de Pádel, Cursos de Natación, Acuagym
	PISCINA DE APRENDIZAJE	
	FRONTON	
	PISTAS DE TENIS	
	PISTAS DE PÁDEL	
<b>COMPLEJO DEPORTIVO PARQUESOL</b>	PABELLÓN POLIDEPORTIVO	Bailes Latinos, Escuela de Espalda, Pilates, Cursos de Natación, Acuagym
	PISTA DE SQUASH	
	PISCINA DE 25 M	
	PISCINA DE APRENDIZAJE	
	SPA	
	GIMNASIO	
<b>PABELLÓN POLIDEPORTIVO HUERTA DEL REY</b>	PABELLÓN POLIDEPORTIVO	Cursos de Tenis, Cursos de Pádel, Cursos de Yoga, Cursos de Natación, Acuagym
	GIMNASIO	
	SALA DE MUSCULACION Y CARDIO	
	PISTAS DE PÁDEL	
	PISTAS DE TENIS	
	PISCINA DE 25 M	
	PISCINA DE APRENDIZAJE	
<b>PISCINA CUBIERTA BENITO SANZ DE LA RICA</b>	PISCINA DE 25 M	Cursos de Natación, Acuagym
	PISCINA DE APRENDIZAJE	
	CURSOS DE NATACIÓN	
<b>PISCINA CUBIERTA RIBERA DE CASTILLA</b>	PISCINA DE 25 M	Cursos de Natación, Acuagym
	PISCINA DE APRENDIZAJE	
<b>PISCINA HENAR ALONSO PIMENTEL</b>	PISCINA DE 25 M	Cursos de Natación, Acuagym
	PISCINA DE APRENDIZAJE	
<b>COMPLEJO DEPORTIVO RÍO ESGUEVA*</b>	PISCINA DE 25 M	Cursos de Natación, Actividades Dirigidas (Combat, Pump, Yoga, Gap, Pilates, Spinbike, Batuka, Tono) , Actividades Dirigidas en Agua
	PISCINA DE APRENDIZAJE	
	SPA	
	SALA DE CARDIO Y MUSCULACION	
	SALAS DE ACTIVIDADES DIRIGIDAS	
	PISCINA DE VERANO	

## d.2) Centros de titularidad privada.

En lo relativo a Centros Privados, la Ciudad de Valladolid cuenta con una completa oferta de instalaciones deportivas que dan servicio a un importante número de usuarios. Estas infraestructuras destacan por sus elevados índices de calidad y la variedad en las actividades y servicios en ellas ofertados.

En este estudio nos hemos detenido principalmente, en las instalaciones de tipología similar a la proyectada.

Atendiendo a este aspecto, los principales centros deportivos de titularidad privada de la Ciudad de Valladolid son:

CDO COVARESA

SUPERA EL PALERO

GO FIT VALLADOLID\*

\*Apertura prevista finales de 2013.

Ubicación:



**Espacios deportivos y actividades ofertadas:**

CENTRO	ESPACIOS DEPORTIVOS	ACTIVIDADES
<b>CENTRO DEPORTIVO JUÁN DE AUSTRIA</b>	PISCINA CUBIERTA DE 25M	Cursos de Natación, Cursos de Pádel, Actividades Dirigidas (Bodypump, Bodycombat, Actividad Física Mayores, Aeróbic, Ciclo Indoor, Zumba, Pilates, Taichi, Funky, Entrenamiento Funcional) Actividades Dirigidas Infantiles, Actividades Dirigidas Acuáticas
	PISCINA DE APRENDIZAJE	
	SPA	
	SALA DE MUSCULACION Y CARDIO	
	SALAS DE ACTIVIDADES DIRIGIDAS	
	PISTAS DE PÁDEL	
	PISCINAS DE VERANO	
	PARQUE DE AVENTURAS	
	PARKING	
<b>SUPERA EL PALERO</b>	PISCINA CUBIERTA DE 25 M	Cursos de Natación, Cursos de Pádel, Actividades Dirigidas (Bike, Acuagym, Mayores, Running, Aeróbic, Bodybalance, Yoga, Bodycombat, Bodypump, Xtremfit, Gap, Zumba, Latinas), Actividades Dirigidas Acuáticas
	PISCINA DE APRENDIZAJE	
	SALA DE MUSCULACIÓN Y CARDIO	
	SALAS DE ACTIVIDADES DIRIGIDAS	
	SPA	
	PISTAS DE PÁDEL CUBIERTAS	
	POLIDEPORTIVO	
	PARKING	
<b>CDO COVARESA</b>	PISCINAS CUBIERTAS	Cursos de Natación, Cursos de Pádel, Actividades Dirigidas (Bodybalance, Danza del Vientre, Danza Tribal, Pilates, Taichi, Yoga, Combat, Cycle, Entrenamiento Funcional, Aeróbic, Bodyjam, Aeroritmo, Bodypump, Bodyvive, Gap, Físico Total, Global Training, Artes Marciales), Actividades Dirigidas Infantiles, Actividades Dirigidas Acuáticas, Cursos de Patinaje, Entrenamiento Personal.
	PISCINAS DE APRENDIZAJE	
	PISCINAS DE VERANO	
	SPA	
	PISTAS DE PÁDEL CUBIERTAS	
	PISTAS DE PÁDEL DESCUBIERTAS	
	PISTA DE HIELO	
	SALA DE MUSCULACIÓN Y CARDIO	
	SALAS DE ACTIVIDADES DIRIGIDAS	
	ESTUDIO DE PILATES	
	PARKING	

Teniendo en cuenta los factores, área de influencia, hábitos de práctica deportiva de la ciudadanía, actividades y servicios ofertados y análisis de la competencia **se estima un total de 9.366 usuarios potenciales de las instalaciones que se traducirá aproximadamente en 4.600 titulares de abono.**

## 2.2 INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL DE LA OBRA EN SU ÁREA DE INFLUENCIA

### 2.2.1 INCIDENCIA SOCIAL.

- *El Centro Deportivo Juan de Austria como un proyecto de transcendencia social.*

Dentro del estudio *Necesidades, Demandas y Expectativas Sociales de la Población de Valladolid 2007*, publicado por el Área de Cultura Comercio y Turismo del Ayuntamiento de Valladolid, en el apartado relativo a práctica deportiva, se recoge la importancia que tiene para los ciudadanos la práctica de algún tipo de modalidad deportiva.

INTERÉS POR LA PRÁCTICA DEPORTIVA	
	%
Mucho	20,6
Bastante	31,5
Poco	22,1
Nada	25,8

De estos resultados se extrae el dato que, un 74,2% de los ciudadanos de Valladolid, muestra algún tipo de interés por la práctica deportiva.

Para dar cabida a este interés es necesario contar con unas infraestructuras de calidad y accesibles a la mayor parte de los ciudadanos, tanto en lo relativo a la oferta de actividades y servicios, como a la política tarifaria para la utilización de los mismos.

Por otra parte, es de sobra conocido por las autoridades municipales, los enormes beneficios que supone una práctica deportiva habitual, algo que, además, muchos ciudadanos se ven obligados a realizar bajo recomendación médica.

Dichos beneficios repercutirán directamente sobre las diferentes dimensiones del ciudadano:

- Dimensión física.
- Dimensión psicológica.
- Dimensión social.

Además de la vertiente deportiva y de ocio, las actividades ofertadas en el Centro Deportivo Juan de Austria tendrán un elevado componente educativo. Con una completa oferta de servicios orientados a los más pequeños como los cursos de natación o las actividades dirigidas infantiles, se contribuirá a convertir el Centro Deportivo Juan de Austria en un referente para la práctica de actividades de ocio y deporte de carácter saludable para toda la familia.

Es por ello que entendemos el proyecto del nuevo Centro Deportivo Juan de Austria como un proyecto de una relevante trascendencia social.

### 2.2.2 INCIDENCIA ECONÓMICA.

*- El Centro Deportivo Juan de Austria como elemento de dinamización económica.*

El elevado flujo de usuarios, que harán uso de esta infraestructura contribuirá a mejorar las posibilidades de crecimiento de las zonas comerciales ubicadas en la zona.

Además, la construcción del Centro Deportivo supondrá la creación de nuevos puestos de trabajo, tanto durante la fase de construcción como con posterioridad a su puesta en marcha. Se estima que hasta 50 puestos de trabajo directos serán creados durante la fase de explotación del centro.

Es por ello que, entendemos el proyecto del nuevo Centro Deportivo Juan de Austria, como un importante elemento de dinamización económica para el barrio y para la Ciudad en general.

**3 – Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial y urbanístico.**

### **3 – Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial y urbanístico.**

3.1 Localización de la parcela.

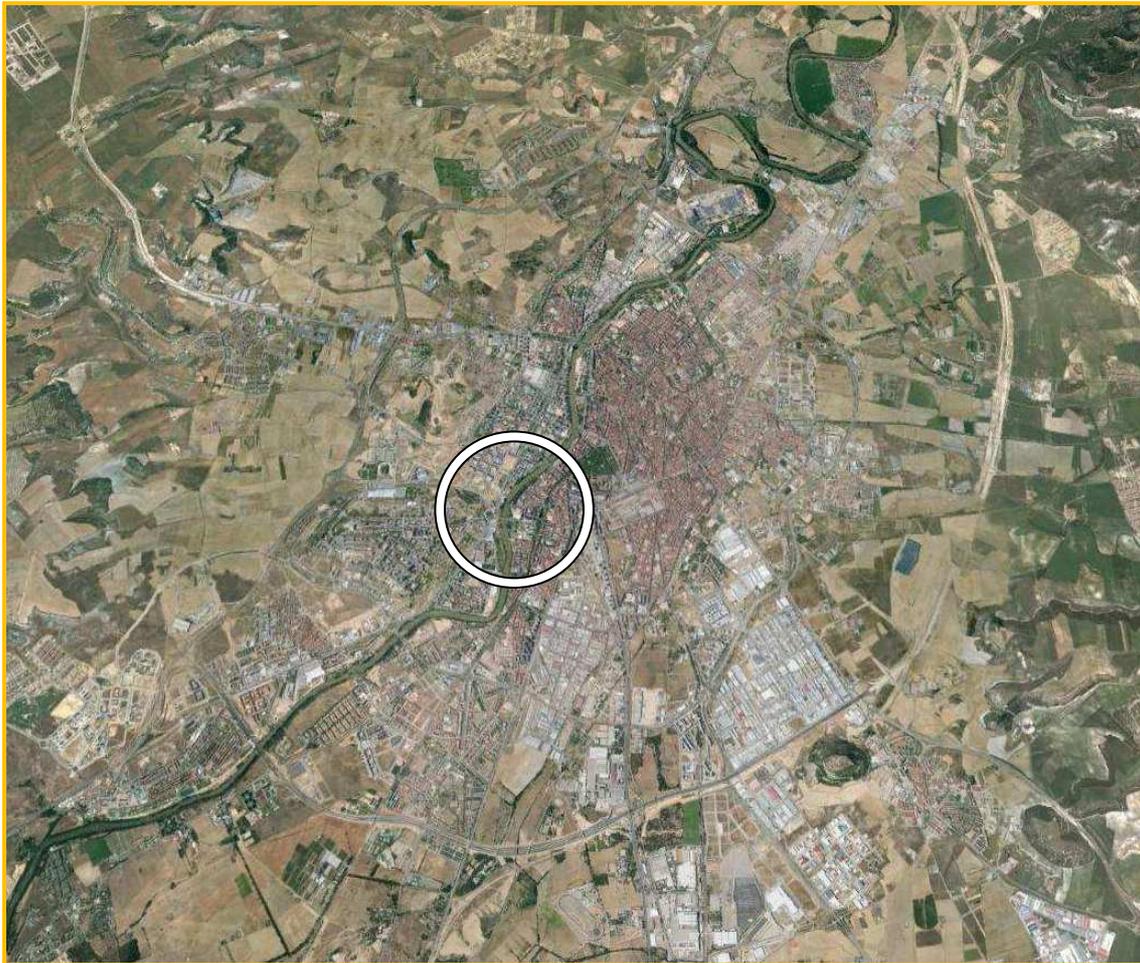
3.2 Normativa urbanística.

3.3 Otros condicionantes de la parcela.

### 3- VALORACIÓN DE LOS DATOS E INFORMES EXISTENTES QUE HAGAN REFERENCIA AL PLANEAMIENTO SECTORIAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICO.

#### 3.1 LOCALIZACIÓN DE LA PARCELA

La parcela estudiada se sitúa en Valladolid, en la plaza Juan de Austria, número 12, muy cercana al Paseo Zorrilla, principal arteria de esta ciudad.





### 3.2 NORMATIVA URBANÍSTICA

- Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, para su Adaptación a la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León aprobada por Orden FOM/1084/2003, de 18 de agosto. (PGOU)
- Plan Especial de Reforma Interior Juan de Austria de Enero de 1986. (PERI)

#### Clasificación del suelo

Según los datos del PGOU, la parcela se encuentra clasificada como suelo urbano consolidado perteneciente al AOE 44 Juan de Austria (APE-IA 23). Actualmente en la parcela existen 3 pistas de tenis, dos piscinas descubiertas con sus respectivos edificios de vestuarios y cafetería y un parque de aventuras.

#### Calificación

Según la modificación del PGOU para su adaptación a la ley 5/99, de 8 de Abril, de Urbanismo de Castilla y León, la parcela está calificada con el uso pormenorizado de **Equipamiento Deportivo**, con condiciones de uso deportivo, según los artículos 344 y 385, y de edificación de equipamiento deportivo, según los artículos 445, 446 y 447.

En los siguientes cuadros se resumen los condicionantes urbanísticos referentes a la parcela:

COMPARATIVA PERI-PGOU				
CALIFICACIÓN DEL SUELO		PERI	I.02(Junio 1985)	Dotacional
		PGOU	45-15 / 44-11 (septiembre 2013)	SP (Áreas deportivas) SA (Instalaciones deportivas público)
PROTECCIÓN		PERI	II.5.01(Junio 1985)	Catalogación estructural
		PGOU	44-06(Septiembre 2003)	Grado ambiental de protección(ES-1P4)
USOS	APARCAMIENTO	PERI	-	-
		PGOU	44(Septiembre 2003) 43-15(Septiembre 2003)	Residentes en el espacio público. Aparcamiento bajo rasante.
	EQUIPAMIENTO	PERI	II.3(Junio 1985)	Deportivo público
		PGOU	43-15(Septiembre 2003)	SP Áreas deportivas
EDIFICABILIDAD		PERI	-	-
		PGOU	43-15(Septiembre 2003)	1,00m2/m2

NORMATIVA PGOU BOP 8 DE ABRIL 2009	
<b>EDIFICABILIDAD</b>	1,00 m2/m2. Según planos PGOU/04 (hoja 43-15 y 44-11, Serie 1)
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	B+II, es decir 10,50m según PGOU/04 (hoja 43-15, Serie 1) Nota: el PERI refleja en su plano II-5 <sub>1</sub> una altura máxima de cornisa de 693m.
<b>CONDICIONES DEL USO "DEPORTIVO"</b>  <b>Art:344</b>	1. Los locales destinados a usos deportivos cumplirán las condiciones asignadas a los usos básicos de espectáculo y reunión, y en cualquier caso las de accesibilidad y movilidad recogidas en los apartados 1 y 2 del artículo (314) "Accesibilidad y movilidad interior de los locales" de las presentes Normas. 2. Si se trata de espacios libres públicos de uso deportivo, la parte edificada cumplirá lo anteriormente expresado, y los espacios abiertos las condiciones de Parques y Jardines, Recreo, Expansión y Ocio, y Vías Públicas en lo que sea de aplicable en cada caso.
<b>ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD INTERIOR DE LOS LOCALES</b> <b>Art:314</b>	1. La zona destinada al público cumplirá con lo especificado en la normativa de accesibilidad y supresión de barreras. 2. Para la zona no accesible al público se establece un ancho mínimo de escalera de 1 metro.
<b>CONDICIONES DEL USO "EQUIPAMIENTO DEPORTIVO"</b>  <b>Art:385</b>	1. Uso determinante: Deportivo. Mínimo: 50% 2. Admite, además: garaje y estacionamiento, ocio, recreo y expansión, parque y jardín, y hostelería. El residencial, sólo vinculado a la custodia de las instalaciones (o residencia temporal de los deportistas). <del>3. Prohibidos: el resto</del>
<b>APARCAMIENTOS</b>	<b>Art:334.-VEHICULOS TIPO PARA EL DISEÑO DE GARAJES</b> 1. Para el diseño y proyectos de garajes se establecen los siguientes vehículos-tipo: - Automóviles: longitud 4,50 metros, anchura 1,80 metros, radio de giro mínimo 4,20 metros. - Motocicletas: longitud 2,40 metros, anchura 0,80 metros, radio de giro mínimo 1,70 metros.
	<b>Art:336.-CALLES, ACCESOS Y RAMPAS</b> 3. Las calles o itinerarios, de circulación horizontal tendrán las siguientes condiciones: <b>a)</b> Anchura mínima 3,00 metros las de sentido único y 5,00 metros las de doble. Si son exclusivas para motocicletas y ciclomotores tendrán una anchura mínima de 1,80 metros. <b>b)</b> Las curvas e intersecciones permitirán el giro al vehículo tipo sin necesidad de realizar maniobras de marcha atrás, permitiéndose con carácter excepcional el empleo de plataformas giratorias homologadas para permitir giros en espacios reducidos. <b>c)</b> Sólo serán admisibles configuraciones en fondo de saco con necesidad de marcha atrás para el <u>servicio de hasta 20 plazas de cualquier tipo.</u>
	<b>Art:299.-PLAZAS DE APARCAMIENTO</b> Uso básico deportivo- Una plaza por cada 100 m2 o fracción, y no menos de una plaza cada 25 espectadores. 5. En proyectos de nueva planta se preverán asimismo plazas de estacionamiento para vehículos de dos ruedas (motocicletas y ciclomotores) con las condiciones del artículo 335. El número de dichas plazas de aparcamiento será como mínimo del 5 por 100 de las plazas de aparcamiento <u>obligatorias para automóviles.</u>
	<b>Art:335.-PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO</b> <b>1.a)</b> Plazas de estacionamiento para turismos: - Sus dimensiones mínimas, con independencia de su destino sea rotación o residentes, serán las correspondientes a un rectángulo en planta de 2,20 x 4,50 metros. <b>b)</b> Plazas de estacionamiento para motocicletas y ciclomotores: - Sus dimensiones mínimas serán las correspondientes a un rectángulo de 1,20 x 2,40 metros, que se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas viales delimitadoras perimetrales de la plaza, permitiéndose estrechamientos por existencia puntual de pilares u otros obstáculos que reduzcan la anchura hasta un mínimo de 1,00 metro en una longitud total máxima de 0,60 metros. 3. Los recintos de garaje y estacionamiento de carácter colectivo, tanto de uso público como privado, dispondrán, al menos, de una plaza por cada 40 o fracción de las destinadas a turismos, que esté adaptada para su uso con personas con discapacidad con la configuración y dimensiones establecidas en la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras.
<b>BIENES PROTEGIDOS</b>	El edificio de la antigua Hípica tiene protección ambiental con grado P4, según plano 44-06. Art. 122 Grado P4. Protección ambiental de su configuración exterior.

En el **Anexo 1** de este documento, se adjuntan los siguientes planos del PGOU:

1 - Suelo Urbano	43-15/44-11
2 - Plano de Viario y Espacios libres públicos	44
3- Bienes Protegidos y yacimientos arqueológicos	44-06

En el **Anexo 2**, se adjuntan los siguientes planos del PERI:

1 - Localización del Plan	I 0.1
2 - Planta General de Ordenación	II 5.1
3 - Secciones indicativas	II 5.3

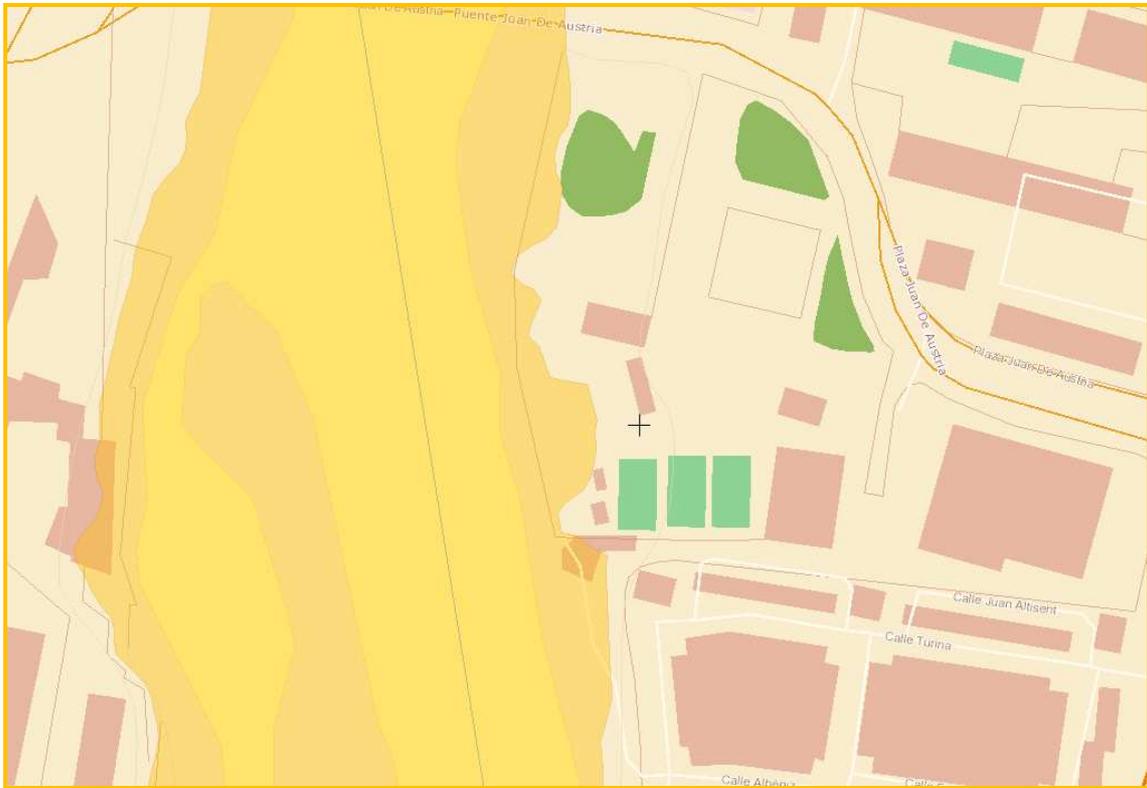
### 3.3 OTROS CONDICIONANTES DE LA PARCELA

Límites de Zonas inundables según el ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente (<http://sig.magrama.es/geoportal/>):

**Zona Inundable con probabilidad baja o excepcional.**



**Zona Inundable con probabilidad media u ocasional.**



#### **4. Estudio de impacto ambiental.**

## **4. Estudio de impacto ambiental.**

4.1 Consideraciones medioambientales.

4.2 Consideraciones constructivas.

#### 4. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Una vez definidas las características formales y funcionales del proyecto, será necesario analizar el sometimiento o no sometimiento del proyecto al procedimiento administrativo de Evaluación de impacto ambiental.

Atendiendo al Anexo IV, “Proyectos de obras, instalaciones o actividades sometidos a evaluación del impacto ambiental”, de la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, podemos determinar que los Proyectos de construcción y explotación de centros deportivos no están sometidos a la evaluación de impacto ambiental.

El documento que se presenta incluye una serie de consideraciones medioambientales tenidas en cuenta a la hora de proyectar el Complejo Deportivo, (Véase a continuación el apartado de consideraciones medioambientales)

Del mismo modo, será el órgano Ambiental competente (Consejería de Medio Ambiente, Junta de Castilla y León), quien determinará la necesidad o no de sometimiento del proyecto a la evaluación de impacto ambiental. Para tal fin, junto con la solicitud se habrá de presentar un documento que defina las características ambientales del proyecto, según se establece en el RDL 1/2008. Para la redacción de este documento se necesitará al menos el anteproyecto del Centro Deportivo y de Ocio y del Parking subterráneo.

También en la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, se definen las actividades e instalaciones sometidas al Régimen de Licencia Ambiental que deberá de otorgar el Ayuntamiento. A tal fin, en el artículo 24 de la Ley 11/2003, se indica, “quedan sometidas al régimen de la licencia ambiental las actividades e instalaciones susceptibles de ocasionar molestias considerables, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente y en la normativa sectorial, alterar las condiciones de salubridad, causar daños al medio ambiente o producir riesgos para las personas o bienes”.

En cuanto a la fase de explotación, una vez construido el Centro Deportivo y de Ocio, se desarrollarán las medidas necesarias para mejorar medioambientalmente su explotación. Para esto se pondrá especial cuidado en determinados aspectos como el ahorro en el consumo de agua, la eficiencia energética, la optimización en el consumo energético, la reutilización y reciclaje de materiales, la minimización en la generación de residuos y su óptima gestión.

## 4.1 CONSIDERACIONES MEDIOAMBIENTALES

A la hora de proponer el complejo destinado a Centro Deportivo y de Ocio se han tenido en cuenta una serie de medidas referentes a la prevención medioambiental, que se concretarán en el momento de la redacción del correspondiente Proyecto Básico y de Ejecución. Las consideraciones tenidas en cuenta son las siguientes:

- Situación de la construcción fuera de la línea inundable. Es necesario tener en cuenta los límites designados por el organismo correspondiente, la edificación propuesta debe atender a estas consideraciones.
- Distribución de las distintas plantas de complejo y concretamente del aparcamiento aprovechando la pendiente natural del terreno, a fin de realizar el menor vaciado posible sobre el terreno de ladera (dentro de las limitaciones de la normativa urbanística). La propuesta definitiva deberá escalonarse adecuadamente, adaptándose en la medida de lo posible a la pendiente para minimizar los movimientos de tierras y su correspondiente impacto. Parte de las instalaciones deberá situarse bajo rasante, para minimizar el impacto visual y volumétrico en la zona, pero sin perjudicar el esquema funcional.
- Ubicación del conjunto de instalaciones, susceptibles de producir ruido, siempre en los límites permitidos por la normativa, en las plantas sótano o en zonas adecuadas a tal uso, con el fin de atenuar las molestias. En cualquier caso, el Proyecto Básico y de Ejecución deberá contemplar todas las medidas necesarias para garantizar la protección frente ruido indicado por las ordenanzas municipales y toda aquella normativa que sea de aplicación. Debe tenerse en cuenta que se trata de una zona fundamentalmente peatonal en las circulaciones, en un entorno natural como es la ribera del río, y en la que existen usos residenciales.
- Utilización de materiales de bajo impacto ambiental. Se deberán priorizar aquellos materiales de bajo coste energético de producción, adecuados al uso previsto y al entorno en el que se ubican, que no produzcan residuos ni afecten negativamente al entorno urbano. Estos materiales deben garantizar la resistencia al uso previsto, su durabilidad y la facilidad de mantenimiento y/o reposición. Se deberá ser especialmente cuidadoso con los materiales en el entorno de las zonas peatonales exteriores a la parcela.
- Utilización de la luz natural y correcta orientación del edificio. La propuesta contempla una amplia utilización de la luz natural en el complejo. Deben evitarse los soleamientos directos en las zonas sensibles.

- Utilización de sistemas energéticos sostenibles. En la redacción del Proyecto Básico y de Ejecución deberán considerarse sistemas de producción energética sostenibles o de bajo consumo, así como el reaprovechamiento de aguas para otros usos. El uso de paneles solares, biomasa, sistemas de cogeneración, etc., deberán priorizarse ante sistemas convencionales de producción de energía. En el caso de la producción de ACS, es importante considerar el alto consumo que tiene este tipo de edificios, la alta demanda hace necesario contar con sistemas de producción suficiente y eficiente. Las cubiertas del edificio, u otras zonas alternativas, deberán ser susceptibles de recibir la instalación de paneles solares, por ejemplo.
- Sostenibilidad. La posibilidad de incorporar energías alternativas, en número superior a las exigidas por el CTE, y los sistemas pasivos integrados en la construcción y funcionalidad del edificio evitan consumo energético, asegurando una adecuada sostenibilidad con una mínima incidencia medioambiental.
- Volumetría. El edificio debe mostrar cierta contención volumétrica, de manera que se permita un desahogo visual en la zona. Se evitará en la medida de lo posible la creación de barreras visuales.
- Concepción del edificio en base a un programa funcional eficaz, minimizando los recorridos innecesarios y los espacios muertos. La propuesta definitiva debe contemplar las necesidades futuras del complejo, previendo posibles modificaciones o ampliaciones, puesto que la vida útil del centro es muy extensa y las necesidades en el ámbito deportivo son cambiantes.
- Respeto por el patrimonio natural existente. La propuesta debe considerar la existencia de árboles, plantas o especies animales a conservar y/o proteger. Es necesario considerar su cercanía al río Pisuerga para evitar impactos negativos.

## 4.2 CONSIDERACIONES CONSTRUCTIVAS

Se considera prever fachadas trasventiladas que se adapten a cada orientación, para obtener una notable eficiencia energética como protección solar y de vistas, a la vez que se mantiene la iluminación natural.

Se podrán incorporar sistemas constructivos en seco en las particiones de distribución, incluso móviles para permitir la flexibilidad en el uso y ocupación. De esta forma se reducen los residuos de obra y los materiales son en su mayoría reciclables.

Se prevé una instalación de fontanería con reductores de consumo de agua potable y aprovechamiento del agua de lluvia para cisternas.

Se utilizan luminarias de bajo consumo y control de iluminación por detectores de presencia en zonas de baja ocupación. Se podrán prever sistemas de iluminación por led, y desarrollar una instalación de control que reduzca los consumos, más allá de lo indicado por las normativas de aplicación.

La calefacción podría resolverse mediante una caldera de biomasa, o algún sistema alternativo que resulte sostenible, para obtener la mejor calificación en emisiones de CO2. El objetivo debe ser una certificación energética de clase A.

Deberá tenerse en cuenta además la posible utilización de otros sistemas, como la microgeneración, con la ventaja de que la producción de calor que el sistema genera puede utilizarse en la producción de ACS.

El desarrollo del Proyecto Básico y de Ejecución, la evaluación de la inversión inicial y el análisis del tiempo de retorno de la misma serán los puntos determinantes, para decidir su utilización.

Se deben incluir medidas disuasorias a la utilización del automóvil, situando aparcamiento de bicicletas o puntos de recarga de coche eléctrico. En el caso de convivencia de tráficos rodados y peatonales, se estudiará cuidadosamente su implantación.

## 5 – Justificación de la solución elegida

## **5 – Justificación de la solución elegida.**

5.1 Ubicación de la parcela.

5.2 Justificación de la obra a realizar.

5.3 Descripción y definición de la obra a realizar.

5.3.1 Descripción de los espacios por ámbito de superficies totales.

5.3.2 Programa de utilización de los espacios.

5.3.3 Planos descriptivos.

5.3.4 Resumen del presupuesto de obras.

## 5. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ELEGIDA

### 5.1 UBICACIÓN DE LA PARCELA

La parcela ya viene establecida por el Ayuntamiento de Valladolid. Se identifica con la referencia catastral 5212602UM5151A0001XK, la cual se adjunta a continuación:

GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
Sede Electrónica del Catastro

### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de VALLADOLID Provincia de VALLADOLID

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/2500

**REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE**  
5212602UM5151A0001XK

**DATOS DEL INMUEBLE**

LOCALIZACIÓN  
PZ JUAN DE AUSTRIA 12  
47006 VALLADOLID [VALLADOLID]

USO LOCAL PRINCIPAL: Deportivo      AÑO CONSTRUCCIÓN: 1928

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000      SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 4.421

**DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE**

SITUACIÓN:  
PZ JUAN DE AUSTRIA 12  
VALLADOLID [VALLADOLID]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 4.421      SUPERFICIE SUELO (m²): 19.124      TIPO DE FINCA: Parcela con un unico inmueble

**ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN**

Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
HOTELERO	-	00	01	385
ALMACEN	-	00	01	150
ALMACEN	-	01	01	12
OFICINA	-	00	01	106
ALMACEN	-	BJ	01	12
SANIDAD	-	00	01	35
ALMACEN	-	00	01	25
ALMACEN	-	00	01	45
ALMACEN	-	00	01	43
DEPORTIVO	-	BJ	01	285
DEPORTIVO	-	BJ	01	59
DEPORTIVO	-	BJ	01	588
DEPORTIVO	-	BJ	01	588
DEPORTIVO	-	BJ	01	588
DEPORTIVO	-	00	01	1.495
ALMACEN	-	BJ	01	5

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

355.000 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETRS89      Jueves , 11 de Abril de 2013

— Límite de Manzana  
— Límite de Parcela  
— Límite de Construcciones  
— Mobiliario y aceras  
— Límite zona verde  
— Hidrografía

Según datos de catastro la parcela tiene una superficie de suelo de 19.124m<sup>2</sup>, y un coeficiente de participación de 100%, siendo su uso principal Deportivo.

## Entorno

Se trata de una parcela de propiedad municipal con forma de 'L' ubicada en la Plaza Juan de Austria nº12. Sus límites físicos son:

- Norte: Parque Juan de Austria, calle Juan de Austria y puente Juan de Austria.
- Sur: calle Juan Altisent y pasarela peatonal del Museo de las Ciencias.
- Este: río Pisuerga.
- Oeste: Centro Comercial El Corte Inglés.

La parcela cuenta con una diferencia de cota entre sus lados este y oeste de 5 metros, si bien baja progresivamente y por medio de terrazas en el terreno. Su proximidad al río, hace que sea susceptible de sufrir inundaciones tal y como se refleja en el punto 3.3 del presente estudio con los planos facilitados por la Comisión Hidrográfica del Duero. Dichos planos describen los posibles alcances en diferentes casos de crecidas del Río, fuera de los cuales se ubicará el futuro Centro Deportivo.

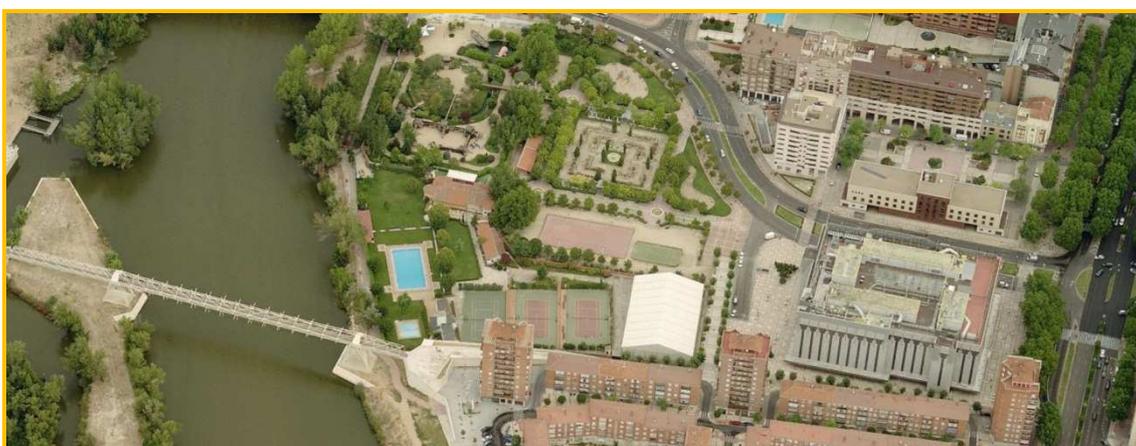
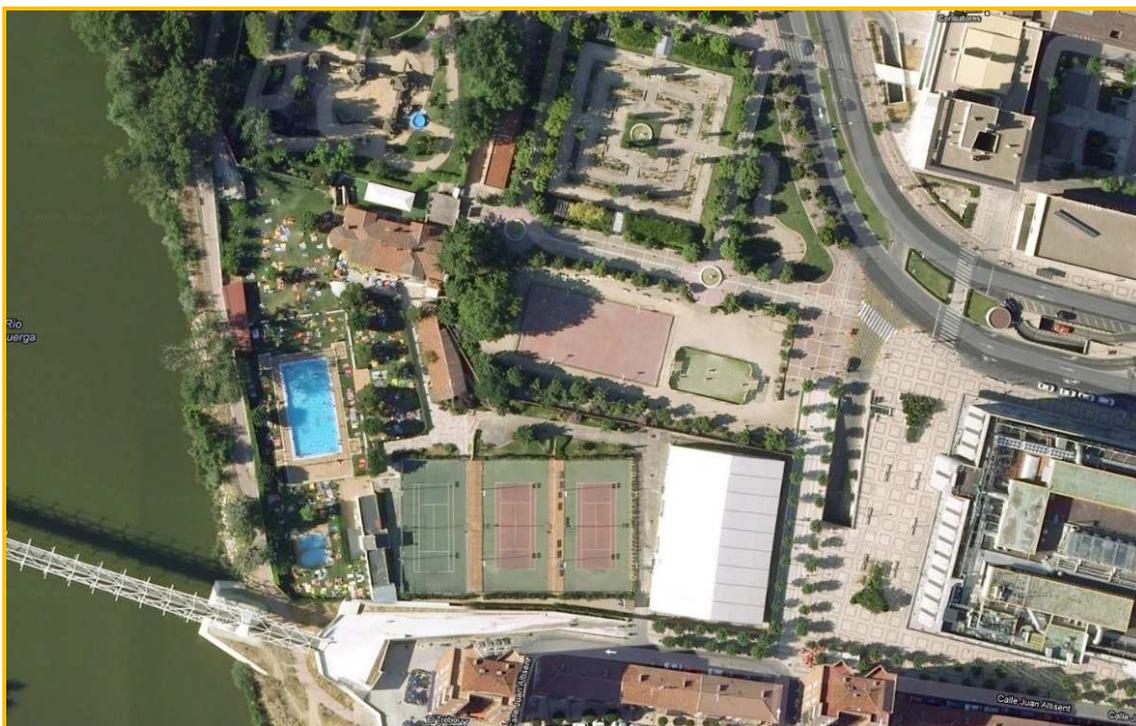
Actualmente en lado Oeste de la parcela se encuentra una construcción temporal a modo de carpa que alberga una pequeña pista cubierta de 50x30m, en la parte central se ubican 3 pistas de tenis junto con un edificio de vestuarios que, a su vez, separa dicha zona de las piscinas de verano. Esta zona de agua se encuentra en la parte más baja de la parcela y consta de una piscina de 25x12.5m y otra infantil.

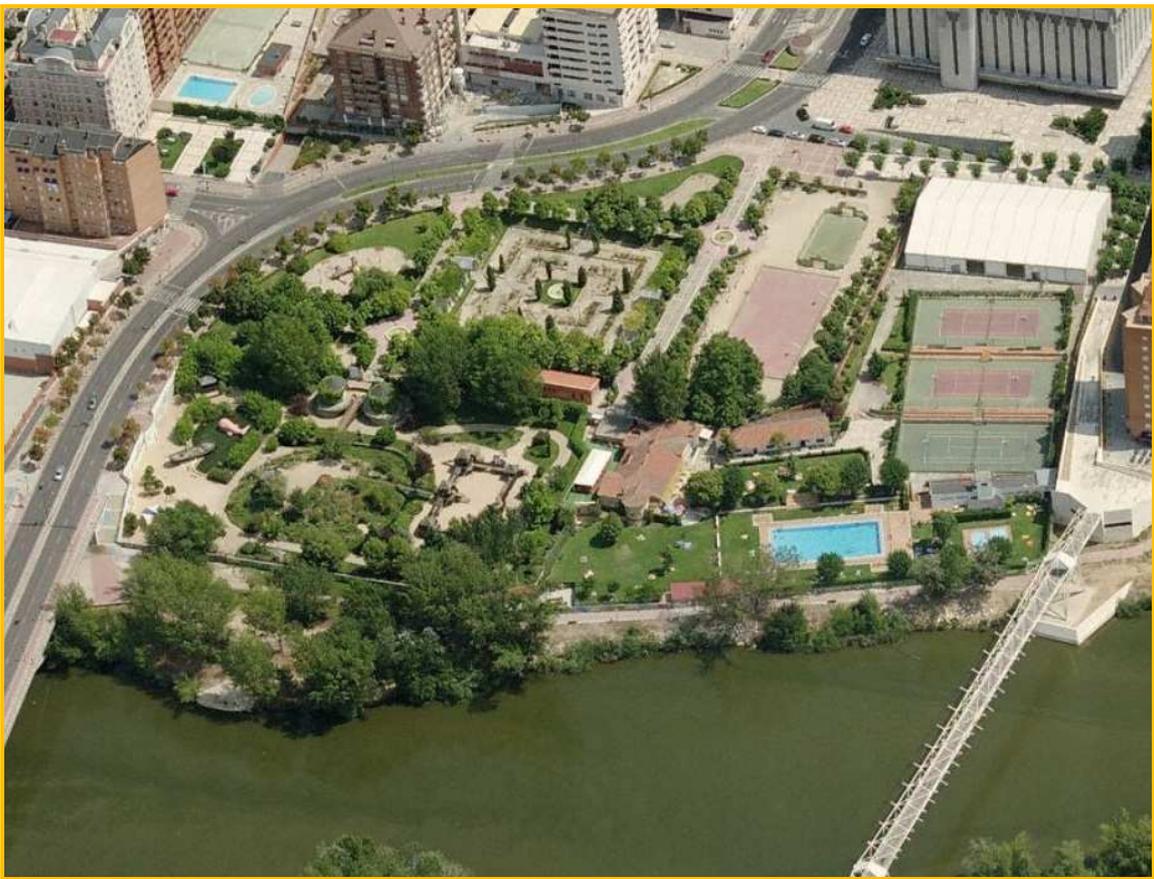
En el lado norte, se desarrolla un parque de aventuras hoy en día en desuso separado de la zona de agua por el edificio de la antigua hípica, hoy en día cafetería de las piscinas de verano.

En el **Anexo 3**, se adjuntan planos de análisis de la parcela y su entorno más próximo.

## Fotografías del estado actual de la parcela

A continuación se incluye una serie de fotografías de la parcela en su estado actual.











## 5.2 JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA A REALIZAR

La implantación de un Centro Deportivo como el propuesto supone la incorporación de un equipamiento de gran aceptación y de demanda creciente. Habitualmente, la construcción de un edificio de estas características supone una transformación beneficiosa para su entorno y para la población donde se instala: se generan nuevos hábitos saludables, se generan nuevos flujos peatonales, se asocian actividades de ocio y se incorporan otras nuevas, y, generalmente, se convierte en un importante punto de referencia urbano y social.

La oferta de un Centro Deportivo como el que aquí se plantea cubre un amplísimo abanico de actividades relacionadas con el deporte, el ocio, el bienestar y la salud, valores en alza en la sociedad actual. La facilidad de acceso y la variedad y calidad de estas actividades se convierten en factores decisivos a la hora de lograr un funcionamiento y un servicio óptimos.

Arquitectónicamente, el nuevo Centro Deportivo respeta todos y cada uno de los condicionantes urbanísticos e hidrográficos vigentes en la parcela. Como consecuencia de ello, el edificio no supera la cota de 693 m de altura de cornisa, tal y como establece el Plan Especial de Reforma Interior Juan de Austria de enero de 1986, ni invade los límites de zonas inundables establecidas por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

Para el diseño del aparcamiento del nuevo Centro Deportivo, se tiene en cuenta una zona de residentes, tal y como especifica el PGOU vigente, con una dotación de 68 plazas, quedando para el propio centro un total de 106. En este sentido, cabe señalar que según el PGOU, para un edificio de uso deportivo es necesario una plaza por cada 100 metros cuadrados o fracción, por lo que, en el caso que nos contempla se cumpliría sobradamente ya que bastaría con tener 50 plazas (4.904,10 m<sup>2</sup> construidos).

## 5.3 DESCRIPCIÓN Y DEFINICIÓN DE LA OBRA A REALIZAR

### 5.3.1 DESCRIPCIÓN DE LOS ESPACIOS POR ÁMBITO DE SUPERFICIES TOTALES

#### Programa de necesidades.

##### 1) ZONA DE ACCESO

- Vestíbulo de acceso
- Zona de control
- Administración
- Oficinas

**Superficie total aproximada 350m<sup>2</sup>**

##### 2) GIMNASIO Y SALAS DE ACTIVIDADES

- Sala de fitness diáfana, con **superficie mínima de 900m<sup>2</sup>**
- Un mínimo de 4 salas de actividades con **superficie mínima de 700m<sup>2</sup>**

##### 3) ZONA DE VESTUARIOS

- Vestuarios generales separados en 4 estancias: hombres, mujeres, niños y niñas.

**Superficie total aproximada de 700m<sup>2</sup>**

##### 4) ZONA DE AGUA

- Piscina de 25 x 12.5m, con 6 calles de natación.
- Piscina de aprendizaje de 6 x 12.5m.
- Piscina activa con chorros de tratamiento, camas de agua y jacuzzi de 8 x 10.5m.
- Zona Wellness con sauna seca, baño de vapor y duchas de contraste.

**Superficie mínima de la zona de agua 900m<sup>2</sup>** (incluyendo láminas de agua, playas y wellness).

## 5) SÓTANO

Los vasos de las piscinas serán visitables y registrables desde el sótano, donde se sitúan las instalaciones necesarias para el funcionamiento del centro deportivo.

## 6) APARCAMIENTO

- 174 plazas.

## 7) ÁREA EXTERIOR

- Espacios y equipamientos exteriores.
- Cuatro pistas de Pádel.
- Reordenación del Parque de Aventuras.

## Cuadro de superficies.

### SUPERFICIES ÚTILES:

<b>CENTRO DEPORTIVO</b>	<b>SUPERFICIE ÚTIL (m<sup>2</sup>)</b>
SUPERFICIES PLANTA DE ACCESO	
Salas de actividades	749.40
Acceso, vestíbulo y circulaciones	208.80
Zona administrativa / otros usos	100.59
Control, oficinas	60.86
Sala de fitness	1005.90
	<b>2125.55</b>
SUPERFICIES PLANTA -1	
Vestíbulo	66.80
Vestuario femenino	366.80
Vestuario masculino	366.80
Zona de agua	995.60
	<b>1796.00</b>

<b>APARCAMIENTO</b>	<b>SUPERFICIE ÚTIL (m<sup>2</sup>)</b>
PLANTA -1	2728.50
PLANTA 0	1247.10
PLANTA 1. CUBIERTA	1231.20

### SUPERFICIES CONSTRUIDAS:

<b>CENTRO DEPORTIVO</b>	<b>SUPERFICIE CONS. (m<sup>2</sup>)</b>
PLANTA DE ACCESO	2166.70
PLANTA -1	1810.30
SÓTANO	927.10
	<b>4904.10</b>

<b>APARCAMIENTO</b>	<b>SUPERFICIE CONS. (m<sup>2</sup>)</b>
PLANTA -1	2820.40
PLANTA 0	1259.50
	<b>4079.90</b>

### 5.3.2 PROGRAMA DE UTILIZACIÓN DE LOS ESPACIOS

El programa se formaliza en un eje longitudinal procurando generar espacios bien comunicados y que disfruten de la visión del paisaje fluvial. Funcionalmente el edificio se articula a partir de un eje central desde la entrada. A un lado se sitúan las salas de actividades, y al otro la sala de fitness.

Las 4 salas de actividades dirigidas ocupan una superficie aproximada de 700m<sup>2</sup> todas ellas cuentan con frentes acristalados.

La sala de fitness, a pesar de constituir un espacio único, se ha dispuesto de forma que puedan desarrollarse tres zonas diferenciadas consecutivas: primero una zona de estiramientos y zona de entrenamiento funcional en la parte más próxima a la entrada, una banda central para las máquinas de musculación y por último un gran espacio de fitness desarrollado en el perímetro en el que se situarán preferentemente las cintas de correr, bicicletas, elípticas y en general el equipamiento para ejercicio cardiovascular, ya que toda la sala dispone de ventanas en todo el perímetro, y de una parte en doble altura sobre la piscina de natación, lo que facilita las vistas mientras se desarrolla el ejercicio.

En general las actividades de seco se desarrollan en una única planta. El núcleo de escaleras articulado por el vestíbulo principal sirve a su vez de zona de descanso que se puede complementar con una zona de vending.

En un nivel inferior encontramos los vestuarios, con una superficie capaz para el completo desarrollo de todas las actividades del centro. En este caso, se ha prestado especial atención a la hora de dimensionar los vestuarios, de modo que sean amplios, cómodos y con espacios generosos. Desde los vestuarios se puede acceder directamente a la zona de agua, dividida a su vez en dos partes: por un lado, la piscina de 25 metros con 6 calles. Esta piscina se completa con un vaso más pequeño para actividad relacionadas con pequeños, personas de movilidad reducida, aquagym, natación de bebés, etc. Por último se sitúa el spa, una zona de relajación y de disfrute, que tiene muy próximo la zona de contraste, anexo a las piscinas pero independiente de las mismas. El espacio de las piscinas será amplio y luminoso, y dispone de aberturas al exterior y la posibilidad de incorporar una terraza solarium para las épocas estivales, a través de amplias cristaleras que a su vez permiten las vistas hacia el exterior.

Respecto al spa, constituye uno de los equipamientos más demandados por los usuarios, y a menudo se convierte en el referente de la instalación. Por este motivo se ha optado por ubicar una gran piscina activa que albergue gran cantidad de usos y tratamientos. La piscina se ha dividido en zonas que albergan asientos oxigenantes, asientos con chorros para lumbares y gemelos, volcanes de agua, zonas

de chorros para miembros inferiores (Pie, tobillo, gemelo, rodilla, muslo, glúteo), cañones para cervicales, camas oxigenantes, zona de chorros para abdomen, cascadas de gran caudal, etc. Esta zona de spa desarrollaría una temperatura en torno a los 36°. En segundo lugar, la zona de contrastes dispone de una sauna y un baño turco de gran amplitud y duchas de contraste.

Por último, en la planta sótano se ubica la zona de instalaciones, que alberga los distintos cuartos aprovechando el desnivel del terreno para poder abrir huecos de ventilación y acceso de equipos y materiales. En el sótano se alberga también el volumen del vaso del spa, que precisa de ser registrable, así como el de la piscina de natación y el resto de instalaciones de filtración, climatización, etc.

### 5.3.3 PLANOS DESCRIPTIVOS

En el **Anexo 4** se adjuntan los siguientes planos:

1. Situación
2. Urbanismo
3. Planta 1. Cubierta
4. Planta acceso
5. Planta -1
6. Planta -2. Sótano
7. Alzados y secciones

### 5.3.4 RESUMEN DEL PRESUPUESTO DE OBRAS

<b>RESUMEN DE PRESUPUESTO CENTRO DEPORTIVO Y URBANIZACIÓN</b>			
<b>CAP.</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>%</b>	<b>€</b>
1	OBRA CIVIL CENTRO DEPORTIVO Y PARKING	88,79%	5.562.000,00
2	OBRAS EXTERIORES Y URBANIZACIÓN	5,59%	350.000,00
3	PISTAS DE PADEL, REMODELACION Y REORDENACION DEL PARQUE DE AVENTURAS	5,62%	352.000,00
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>			<b>6.264.000,00</b>
	21% IVA		1.315.440,00
<b>TOTAL PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL</b>			<b>7.579.440,00</b>

## **6 – Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de la obra**

## 6.1 RIESGOS EN LA FASE DE EJECUCIÓN DE LA OBRA

De todos los riesgos tecnológicos y operativos que supone la construcción de un importante Complejo Deportivo como el propuesto, se derivan una serie de impactos que pueden afectar al entorno del emplazamiento, pero por sus especiales características destacaríamos como fundamentales los que se detallan a continuación:

### **Movimiento de tierras y cimentación**

Durante la excavación de los sótanos y la ejecución de la cimentación del edificio han de vigilarse especialmente los edificios que rodean la obra, en previsión de posibles movimientos en los mismos derivados del proceso constructivo, procediendo a su recalce en los casos necesarios en que se vea afectada la estructura o estabilidad de los mismos.

Otro de los factores de riesgo en esta fase es la presencia del nivel freático, que en este caso juega un papel importante dado la cercanía al río Pisuerga.

Además, se protegerán los bordes de la excavación para evitar caídas de operarios a distinto nivel, se construirán taludes que protejan de desplomes del terreno y se vigilará en todo momento posibles desprendimientos o hundimientos.

### **Fallos en la cimentación y estructura:**

El terreno en el que se va a construir el centro deportivo tiene ciertas características especiales respecto a la cimentación: se encuentra en el entorno de un río, por lo que puede haber sustratos diferenciados, y tiene una pendiente considerable. Es imprescindible la realización de un estudio geotécnico completo y adaptado al edificio propuesto y determinar la solución adecuada de cimentación.

Los posibles problemas de cimentaciones son especialmente sensibles a los vasos de las piscinas ya que podrían aparecer asentamientos o elevaciones que puedan generar posteriormente la aparición de fisuras, con sus consiguientes filtraciones de agua.

Los materiales de cimentación y estructura deben estar adaptados a los requerimientos para los que han sido previstos y para las exigencias que por su ubicación puedan ocasionarles daños, esto es especialmente relevante en cuanto al material de construcción de los vasos de las piscinas.

#### **Riesgo de corrosión:**

Riesgo de corrosión de las estructuras, carpintería y elementos metálicos de la instalación por el efecto del ambiente oxidante del cloro (en la zona de piscinas) y la humedad en general. De utilizar elementos metálicos estos serán de acero galvanizado termolacado y el tipo de unión se realizará atornillado, en vez, de soldadura, en la medida de lo posible.

Se primarán la utilización de sistemas estructurales que requieran poco mantenimiento

#### **Cubiertas:**

Las cubiertas estarán debidamente calculadas para soportar las cargas provenientes de las instalaciones o equipamientos que pudiesen albergar. Será necesario considerar que pueda haber modificaciones en los mismos durante el periodo de servicio del edificio. Las flechas que se produzcan encubiertas estarán dentro de las tolerancias admisibles para un correcto funcionamiento de ésta.

#### **Impermeabilización de los vasos y playas:**

Los vasos se realizarán preferentemente en hormigón armado o en su caso con algún sistema prefabricado. En el caso más frecuente de utilizar hormigón armado, lo hormigonados se realizarán evitando las juntas en la medida de lo posible. Si estas juntas fuesen necesarias se sellarán adecuadamente incorporando una junta hidrófila y un tubo que permita la inyección de un sellante o alguna solución equivalente. Será necesario tener en cuenta una junta de dilatación entre los vasos y las playas de las piscinas ya que debido a las diferencias de carga y temperatura pueden producirse movimientos que podrían generar fisuras.

Las tomas de fondo, boquillas de impulsión y en general pasos de conductos deberán preferentemente dejarse previstos antes de los hormigonados.

### **Zonas acuáticas en general:**

Las instalaciones deben disponer de espacios necesarios para ubicar a todos los usuarios en función de la demanda exigida, sin que se produzca ningún tipo de discriminación. Se observarán con amplitud todas aquellas normativas que sean de aplicación respecto a piscinas de uso colectivo.

Se tendrá especial atención a las pendientes necesarias para la correcta evacuación de agua en las playas. Así mismo se realizarán las provisiones para que los sistemas de revestimientos y especialmente los rebosaderos se adapten perfectamente a los vasos y no sea necesario realizar modificaciones en los mismos.

### **6.2 RIESGOS DURANTE LA EXPLOTACIÓN.**

Durante la fase de la explotación del Centro Deportivo se deberá contar con un equipo técnico cualificado que realice las tareas de mantenimiento preventivo y correctivo, así como los mantenimientos técnicos legales necesarios para garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones y permitiendo así obtener el máximo rendimiento de los equipos técnicos instalados.

Otra importante amenaza, sería la hipotética implantación de un Centro Deportivo en el radio de influencia de la instalación propuesta. Dotar la zona con un nuevo Centro Deportivo o la implantación del modelo "low cost" en las inmediaciones del Centro Juan de Austria, podría comprometer en un futuro el equilibrio económico de la explotación.

**7 – Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación  
propuesto**

## **7 – Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto.**

### **7.1 Introducción**

### **7.2 Horario de apertura de las instalaciones**

### **7.3 Régimen tarifario para usuarios**

### **7.4 Personal**

### **7.5 Inversión**

### **7.6 Fuentes de financiación**

### **7.7 Desarrollo de la cuenta de explotación**

### **7.8 Conclusiones**

## 7 – COSTE DE LA INVERSIÓN A REALIZAR, ASÍ COMO EL SISTEMA DE FINANCIACIÓN PROPUESTO.

### 7.1 INTRODUCCIÓN

El objetivo del siguiente estudio es presentar criterios de viabilidad para la construcción y explotación de un complejo deportivo en la ciudad de Valladolid.

El proyecto de viabilidad que nos ocupa describe los principales gastos e ingresos que componen la Cuenta de Pérdidas y Ganancias a lo largo del período concesional (40 años) y las hipótesis utilizadas para el cálculo de los mismos, así como tarifas, horario de apertura, inversión necesaria a realizar, fuentes de financiación ajena, etc., del Centro Deportivo Juan de Austria.

Las premisas de las que partimos son las siguientes:

- La estimación realizada para los años del proyecto es el siguiente:

Años	IPC
2014-2024	1,80%
2025-2034	2,10%
2034-2054	2,50%

- La inversión en Obra civil; centro deportivo y parking, se estima que tiene un coste 5.562.000€, de las que un cincuenta por ciento de la misma se hará con fondos propios de la empresa concesionaria y el resto se hará con financiación ajena a un coste aproximado de un tipo de interés nominal de un 7% y a un plazo de amortización de 20 años.
- El inversión en Obra exterior y urbanización, se estima que tendrán un coste de 350.000€ que serán efectuados al 50% con financiación a un coste estimado de un 7% de tipo de interés nominal y a un plazo de 20 años.
- El inversión en Pistas de pádel y reordenación parque de aventuras, se estima que tendrán un coste de 352.000€ que serán efectuados al 50% con financiación a un coste estimado de un 7% de tipo de interés nominal y a un plazo de 20 años.

- El inversión inicial en equipamientos de las instalaciones y otros gastos iniciales de funcionamiento de estima que tendrán un coste de 700.000€ que serán efectuados al 100% con financiación a un coste estimado de un 7% de tipo de interés nominal y a un plazo de 7 años.
- Se estima que al final del primer año de funcionamiento se alcanzará la cifra de 3.000 abonados, alcanzándose el tercer año de funcionamiento la cifra de 4.600 abonados.
- Asimismo se fija como premisa que la construcción se realiza en un periodo de 24 meses y que la instalación deportiva inicia su actividad el 1 de Enero del ejercicio siguiente.

## 7.2 HORARIOS DE APERTURA DE LAS INSTALACIONES

El horario de apertura propuesto y en los que nos hemos basado para hacer el estudio de explotación de dicho centro es el que acompañamos a continuación y del que se desprende una jornada semanal de **98 horas**.

HORARIO DE APERTURA		
<b>Días Laborables</b>	<b>Horario de Apertura</b>	<b>Nº de Horas</b>
Lunes	De 7:00 a 23:00 Horas	16
Martes	De 7:00 a 23:00 Horas	16
Miercoles	De 7:00 a 23:00 Horas	16
Jueves	De 7:00 a 23:00 Horas	16
Viernes	De 7:00 a 23:00 Horas	16
<b>Días No Laborables</b>	<b>Horario de Apertura</b>	<b>Nº de Horas</b>
Sabado	De 9:00 a 21:00 Horas	12
Domingos/Festivos	De 9:00 a 15:00 Horas	6
<b>Total</b>	<b>Horario de Apertura</b>	<b>Nº de Horas</b>
<i>Lunes a Domingo</i>		<i>98</i>

Las instalaciones permanecerán cerradas 5 días al año que son: 1 de mayo, 25 de diciembre, 1 de enero y dos fiestas locales y, se cerrará a media tarde los días 24 y 31 de diciembre lo que implica 360 días de apertura anuales.

### 7.3 RÉGIMEN TARIFARIO PARA LOS USUARIOS

Los precios o tarifas aplicados en la estimación de ingresos de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias propuestos son las en la tabla siguiente con la aplicación del IVA al 21%.

TARIFAS																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Abonados</th> <th>Tarifa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Individual</td> <td>38,90 €</td> </tr> <tr> <td>Joven</td> <td>29,90 €</td> </tr> <tr> <td>Mañana</td> <td>29,90 €</td> </tr> <tr> <td>Mayor</td> <td>29,90 €</td> </tr> <tr> <td>Familiar</td> <td>49,90 €</td> </tr> </tbody> </table>	Abonados	Tarifa	Individual	38,90 €	Joven	29,90 €	Mañana	29,90 €	Mayor	29,90 €	Familiar	49,90 €	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Abonados</th> <th>No Abonados</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8,00 €</td> <td>15,00 €</td> </tr> <tr> <td>6,00 €</td> <td>13,00 €</td> </tr> <tr> <td>11,00 €</td> <td>19,00 €</td> </tr> <tr> <td>6,00 €</td> <td>13,00 €</td> </tr> <tr> <td>17,50 €</td> <td>35,00 €</td> </tr> <tr> <td>17,50 €</td> <td>35,00 €</td> </tr> <tr> <td>15,00 €</td> <td>30,00 €</td> </tr> <tr> <td>25,00 €</td> <td>45,00 €</td> </tr> </tbody> </table>	Abonados	No Abonados	8,00 €	15,00 €	6,00 €	13,00 €	11,00 €	19,00 €	6,00 €	13,00 €	17,50 €	35,00 €	17,50 €	35,00 €	15,00 €	30,00 €	25,00 €	45,00 €
Abonados	Tarifa																														
Individual	38,90 €																														
Joven	29,90 €																														
Mañana	29,90 €																														
Mayor	29,90 €																														
Familiar	49,90 €																														
Abonados	No Abonados																														
8,00 €	15,00 €																														
6,00 €	13,00 €																														
11,00 €	19,00 €																														
6,00 €	13,00 €																														
17,50 €	35,00 €																														
17,50 €	35,00 €																														
15,00 €	30,00 €																														
25,00 €	45,00 €																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Inscripcion</th> <th>Tarifa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>General</td> <td>40,00 €</td> </tr> </tbody> </table>	Inscripcion	Tarifa	General	40,00 €	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Cursos</th> <th>Tarifa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bebes/día</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Infantil</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Adulto</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mayores</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Infantil Intensivo Verano</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Adulto Intensivo Verano</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Cursos	Tarifa	Bebes/día		Infantil		Adulto		Mayores		Infantil Intensivo Verano		Adulto Intensivo Verano		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Abonados</th> <th>No Abonados</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8,00 €</td> <td>8,00 €</td> </tr> <tr> <td colspan="2">3,00 €</td> </tr> </tbody> </table>	Abonados	No Abonados	8,00 €	8,00 €	3,00 €						
Inscripcion	Tarifa																														
General	40,00 €																														
Cursos	Tarifa																														
Bebes/día																															
Infantil																															
Adulto																															
Mayores																															
Infantil Intensivo Verano																															
Adulto Intensivo Verano																															
Abonados	No Abonados																														
8,00 €	8,00 €																														
3,00 €																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Entradas</th> <th>Tarifa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Puntuales</td> <td>12,00 €</td> </tr> </tbody> </table>	Entradas	Tarifa	Puntuales	12,00 €	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Alquiler Pistas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>Padel</u></td> </tr> <tr> <td><u>Luz</u></td> </tr> </tbody> </table>	Alquiler Pistas	<u>Padel</u>	<u>Luz</u>																							
Entradas	Tarifa																														
Puntuales	12,00 €																														
Alquiler Pistas																															
<u>Padel</u>																															
<u>Luz</u>																															

En todo caso, para el cálculo de los importes a ingresar se le ha sustraído el 21% de IVA correspondiente a cada una de las tarifas y, a su vez, se le ha aplicado el efecto de la inflación en la proyección anual.

## 7.4 PERSONAL

El número medio de personas adscritas a la explotación, consideradas a jornadas completas de 40 horas y agrupadas por categoría profesional es el que se detalla en los cuadros que mostramos más adelante.

<b>Salarios</b>			
<b>Directivos</b>	Grupo	Nivel	Nº Medio
Director instalacion	1	1	1,00
Director Tecnico	2	1	1,00
Jefe de Mantenimiento	2	2	1,00
Jefe de Administracion	2	1	1,00
<b>Personal</b>			
	Grupo	Nivel	Nº Medio
Monitor Sala	4	1	3,45
Monitor Dirigidas	4	1	3,75
Monitor de Agua	4	1	1,80
Monitor de Padel	4	1	0,30
Socorrista	4	1	2,45
Monitor Intensivo Verano	4	2	3,50
Socorrista Verano	4	2	0,50
<b>Resto de Personal</b>			
	Grupo	Nivel	Nº Medio
Control accesos	4	1	3,83
Operario Mantenimiento	5	1	1,00
Operario de limpieza	5	1	4,00

## 7.5 INVERSIÓN

En el cuadro siguiente se desglosa la inversión que se propone realizar:

	INVERSION				REINVERSION	
	<i>Importe</i>	<i>Años Amortización</i>	<i>Reinversión</i>	<i>% Financiación</i>	<i>Años Reinversión</i>	<i>% Financiación</i>
Obra civil	5.562.000,00 €	38	No	50%	-	0%
Obra Exterior	350.000,00 €	38	No	50%	-	0%
P. Padel y P. Aventuras	352.000,00 €	7	Si	50%	2023-2030-2037-2044	0%
Equipamiento 1	200.000,00 €	10	Si	100%	2026-2036-2046	0%
Equipamiento 2	500.000,00 €	7	Si	100%	2023-2030-2037-2044	0%

Esta inversión la hemos desdoblado en dos: Inversión inicial (tanto obra civil como zonas exteriores, pistas de padel y equipamiento) y reinversión, en pistas de pádel y equipamiento.

## 7.6 FUENTES DE FINANCIACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA.

En la tabla de explotación se ha tenido en cuenta la necesidad de financiación ajena para llevar a cabo la inversión inicial anteriormente descrita. Dicha propuesta se ha hecho en función de las siguientes premisas:

- La sociedad debe tener la capitalización suficiente para poder llevar a cabo el proyecto con la solvencia necesaria.
- Los Fondos Propios deberán soportar las pérdidas acumuladas de los ejercicios iniciales a fin de evitar la descapitalización de la sociedad.
- La financiación total con fondos propios no es aconsejable financieramente.
- En la situación actual, la obtención del 100% de la financiación hipotecaria no es factible.

Teniendo en cuenta las premisas anteriores, y teniendo en cuenta la política de la compañía en cuanto a su expansión, se ha considerado la realización de la inversión de Obra Civil , así como la parte de construcción (zonas verdes y pistas de pádel), con fondos propios al 50%, dado el fuerte respaldo financiero que Enjoy Wellness S.L posee en la actualidad completando la parte restante con Préstamo Hipotecario. La inversión en equipamiento se ha presupuestado al 100% con financiación ajena puesto que se optara por la fórmula de Leasing.

Las características de la financiación son las siguientes:

<i>FINANCIACION</i>					
	<i>Importe</i>	<i>Años Amortización</i>	<i>Tipo de interes</i>	<i>Comisión Apertura</i>	<i>Carencia</i>
Prestamo Hipotecario	2.781.000,00 €	40	7,00%	1%	0
Prestamo Hipotecario	175.000,00 €	40	7,00%	1%	0
Prestamo Hipotecario	176.000,00 €	40	7,00%	1%	0
Leasing /prestamo	200.000,00 €	7	7,00%	1%	0
Leasing /prestamo	500.000,00 €	7	7,00%	1%	0

Por otro lado no se ha considerado la necesidad de financiación ajena en el caso de la reinversión en activos fijos ya que esperamos que la liquidez aportada por la gestión diaria, hasta la finalización del período de vida útil de la inversión inicial, nos permita realizarla de nuevo con fondos propios.

A continuación pasaremos a desarrollar las Cuentas de Explotación del Centro Deportivo para los cuarenta años de explotación.

## 7.7 DESARROLLO DE LA CUENTA DE EXPLOTACIÓN

Para el cálculo de la cuenta de explotación se ha realizado, por una parte una estimación de los gastos y, por otra, una estimación de los ingresos incurridos en el centro deportivo.

A continuación exponemos el desarrollo de las fuentes de ingresos y el destino de los gastos que justifican nuestro plan de explotación.

### GASTOS

#### 1. Consumos de Explotación:

---

<i>Aprovisionamientos</i>	<i>1,60% de los ingresos</i>
<i>T.r.o.e.</i>	<i>1,80% de los ingresos</i>

Dentro de este apartado se incluyen todos aquellos gastos que de una forma u otra son necesarios para llevar a cabo la actividad diaria de la empresa como el servicio de mantenimiento y reparaciones externo, tanto en la zona de agua, de seco o exterior.

Así, se incluyen en este epígrafe la compra de productos químicos y ferretería o similares, material deportivo de reposición y poco coste económico, el destinado a la venta y aprovisionamientos para la máquinas de vending y mercaderías varias.

## **2. Suministros:**

---

*Suministros*

*16,00% de los ingresos*

En este epígrafe se incluyen los gastos por consumos energéticos necesarios para la climatización de toda la instalación, acondicionamiento térmico, agua y agua caliente sanitaria, iluminación, etc.

## **3. Reparación y conservación:**

---

*Reparaciones y conservación*

*1,80% de los ingresos*

En este apartado se incluyen todos aquellos contratos de mantenimiento de la climatización, centro de transformación, extintores, desratización, desinsectación, desinfección, tratamiento de legionella, equipos informáticos, etc.

De la misma forma, se incluyen todos los gastos por reparaciones ya sean del edificio o del equipamiento de fitness y otros, para que en todo momento la instalación permanezca en perfectas condiciones de uso.

#### 4. Servicios Exteriores:

---

<i>Servicios profesionales indep.</i>	<i>3,0% de los ingresos</i>
<i>Transportes</i>	<i>0,1% de los ingresos</i>
<i>Primas de Seguros</i>	<i>0,6% de los ingresos</i>
<i>Servicios Bancarios y Similares</i>	<i>0,2% de los ingresos</i>
<i>Publicidad</i>	<i>0,8% de los ingresos</i>

Los conceptos de gasto incurridos por los servicios de profesionales independientes son tales como: asesoría fiscal, laboral, contable, auditoría anual de cuentas, asesoría técnica, minutas de abogados, prevención de riesgos laborales, etc.

También se han incluido en este epígrafe otros conceptos como los seguros necesarios para llevar a cabo con seguridad la actividad de la instalación y, los servicios bancarios derivados de la gestión de recibos, pagos, devolución de los mismos y otros generados en el quehacer administrativo diario.

Respecto al concepto Publicidad, este comprende el gasto anual periódico, considerado durante todos los años de concesión, de las campañas publicitarias que se lleven a cabo relativas a la promoción de la instalación, su oferta deportiva estable y cualquier otra que se realice de forma puntual, así como la campaña publicitaria inicial del Centro Deportivo.

## 5. Otros Servicios:

---

<i>Comunicaciones</i>	<i>0,6% de los ingresos</i>
<i>Vestuario de personal</i>	<i>0,3% de los ingresos</i>
<i>Material de Oficina</i>	<i>0,5% de los ingresos</i>
<i>Otros gastos</i>	<i>0,2% de los ingresos</i>
<i>IBI</i>	<i>1.9% de los ingresos</i>
<i>Tributos</i>	<i>0,8% de los ingresos</i>

Se incluye el gasto de la centralita telefónica de la que se dispondrá en la instalación, conexión ADSL, etc. Así como la telefonía móvil necesaria para el personal del centro.

También en este epígrafe se ha incluido el concepto Material para la instalación que recoge el coste de material fungible deportivo y otro necesario para la realización de las actividades programadas en los centros.

Se han incluido también en el epígrafe “Otros Gastos” conceptos como suscripción a revistas profesionales del sector, a franquicias de actividades dirigidas, etc.

En esta partida también se han tenido en cuenta gastos sociales del personal como los desplazamientos y su ropa de trabajo.

En la partida de IBI se ha realizado una estimación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Por último, se ha incluido en la partida Otros Tributos, tasas municipales como la de basuras y el Impuesto sobre Actividades Económicas.

## 6. Gasto de Personal:

---

<i>Sueldos y salarios</i>	<i>15,30% de los ingresos</i>
<i>Seguridad Social a/emp</i>	<i>5,4% de los ingresos</i>
<i>Otros gastos sociales</i>	<i>0,5 de los ingresos</i>

El personal es el gasto de más cuantía de la explotación de los centros deportivos.

En la Cuenta de Explotación dicho coste se desglosa en: Sueldos y Salarios y, Seguridad Social a cargo de la empresa, del personal adscrito a los servicios ofertados.

Las categorías de empleados consideradas con personal propio han sido las siguientes: dirección instalación, dirección técnica, jefe de administración, jefe de mantenimiento, control de accesos, monitores de agua, sala, actividades dirigidas, pádel, socorristas, operario de mantenimiento y limpieza.

La previsión se ha realizado con la aplicación de un 35% en concepto de gasto de seguridad social, y un 3% extra en otros gastos sociales para la aplicación de bajas, horas extras, etc,.. Para los ejercicios siguientes se ha revisado anualmente con el IPC establecido para los distintos periodos del proyecto.

## 7. Canon a pagar:

---

<i>Canon a pagar</i>	<i>1,1% de los ingresos</i>
----------------------	-----------------------------

En la cuenta de explotación se ha valorado un canon inicial de 20.000,00 €, a pagar a partir del tercer ejercicio de concesión, y revisado anualmente con el IPC establecido para los distintos periodos del proyecto.

## 8. Amortización:

---

*Amortización 8,90% de los ingresos*

Para el cálculo del gasto por depreciación de la inversión se han tenido en cuenta los siguientes factores:

- El método utilizado es el de la vida útil para aquellos elementos en los que ésta sea inferior al período de concesión. Para ello se definió el período de vida útil para todos los elementos así como sus porcentajes de amortización.

Respecto de los elementos con vida útil inferior al período de concesión (elementos con vida útil menor a 40 años) consideramos que, una vez finalizado el ciclo de vida de los activos, habrá que realizar una nueva inversión en los mismos, esto implicaría por un lado calcular el coste de los mismos en el ejercicio en el que se realice la reinversión (contemplado en previsión de tesorería, sin financiación), traspasar, vía amortización, a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias dicha reinversión en

- Para aquellos elementos cuya vida útil sea igual o mayor al período de concesión se ha considerado este último como período máximo de amortización. (restando los dos años de realización de la obra).

<i>INVERSION</i>			
	<i>Importe</i>	<i>Años Amortización</i>	<i>Reinversión</i>
Obra civil	146.368,42 €	38	No
Obra Exterior	9.210,53 €	38	No
P. Padel y P. Aventuras	35.200,00 €	7	Si
Equipamiento 1	20.000,00 €	10	Si
Equipamiento 2	71.428,57 €	7	Si

## 9. Gastos Financieros:

Gastos financieros

0,01% de los ingresos

Intereses financieros

2,70% de los ingresos

Los gastos financieros son las comisiones de apertura derivados de la solicitud Financiación Ajena, así como de la solicitud de avales frente la Administración por razón del propio contrato de concesión.

Respecto a gastos por intereses provenientes de la solicitud de fuentes de financiación ajena se han considerado, tal y como explicamos en el epígrafe seis, las condiciones siguientes:

### CUADRO DE AMORTIZACIÓN DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO

importe	3.132.000
años	20
comisión de apertura	1,00%
interés nominal	6,00%
periodo de pago	12
tipo amortización francés	1

PAGOS TOTALES	
PRINCIPAL	3.132.000,00
INTERES	2.253.268,98
COMISIÓN	31.320,00
<b>TOTAL</b>	<b>5.416.588,98</b>

### CUADRO DE AMORTIZACIÓN DE PRÉSTAMO EQUIPAMIENTO

importe	700.000
años	7
comisión de apertura	1,00%
interés nominal	6,00%
periodo de pago	12
tipo amortización francés	1

PAGOS TOTALES	
PRINCIPAL	700.000,00
INTERESES	158.983,00
COMISIÓN	7.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>865.983,00</b>

## INGRESOS

A diferencia del epígrafe “Gastos” cuya exposición se ha realizado partiendo de los conceptos de coste que componen la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, este epígrafe lo expondremos en función del concepto de ingreso generado.

Desglosamos los ingresos obtenidos por los siguientes conceptos:

1. Ingresos abonados
  - Ingresos por cuotas de inscripción
  - Ingresos por cuotas mensuales de abonados
  - Ingresos por venta de entradas puntuales
  - Devoluciones de cuotas mensuales
2. Ingresos actividades
  - Ingresos por cursos de natación
  - Ingresos por cursos de pádel
3. Ingresos alquiler
  - Ingresos por alquiler de pistas de pádel
4. Otros ingresos
  - Ingresos por alquiler venta material deportivo
  - Ingresos por vending
  - Otros ingresos

### 1. *Ingresos abonados:*

---

<i>Ingresos por cuotas de inscripcion</i>	<i>2,9% de los ingresos</i>
<i>Ingresos cuotas mes abonados</i>	<i>94,60% de los ingresos</i>
<i>Ingresos entradas puntuales</i>	<i>0,1% de los ingresos</i>
<i>Devoluciones recibos cuotas</i>	<i>-4,7% de los ingresos</i>

La **cuota de inscripción** tendrá que abonarla todo aquel que desee darse de alta como abonado de cualquiera de las instalaciones. Durante determinadas campañas de captación de clientes abonados podríamos ofertar la supresión de este concepto. Para el primer año de actividad se ha considerado la eliminación de dicha inscripción para todo el que se abone por primera en dicho periodo.

La rotación de usuarios, altas y bajas, en este tipo de centros es relativamente alta, por lo que los ingresos por este concepto suponen, anualmente, un ingreso apreciable. Para la estimación de dicho ingreso hemos tomado como referencia el Índice de Rotación de otras instalaciones, fijándolo en el 3%.

La cuota de inscripción para el primer ejercicio será de 40,00 € siendo la cuota única para todos los abonados

En los **Ingresos por cuotas mensuales** tenemos computados todos los ingresos que se percibirán a través de las cuotas de los abonados al complejo deportivo. Suponen el montante mayor de ingresos. Habrá cinco tarifas de abono distintas en las que inscribirse, para llevar a cabo el cómputo de los ingresos anuales por este concepto hemos estimado, en base a nuestra experiencia en el sector, los siguientes porcentajes de abonados inscritos por tipo de cuota, obteniendo de esta forma una cuota media (sin Iva) que alcanza los 39,47€ para el primer año de explotación.

Abonados	%
Individual	33,00%
Joven	11,00%
Mañana	12,00%
Mayor	11,00%
Familiar	33,00%

Las asequibles cuotas de abonos facilitarán que los servicios ofertados sean accesibles a toda la población sin importar el nivel adquisitivo, edad, gustos o necesidades, poniendo a su disposición unas instalaciones y equipamientos de última tecnología.

En **Ingresos por entradas puntuales** se agrupan todos aquellos ingresos provenientes de usuarios, que no son abonados de la instalación pero que desean hacer uso de la misma de forma puntual. Para ello se ha establecido la cuota de entrada puntual cuyo precio asciende a 12,00€.

Los ingresos obtenidos por este concepto no son relativamente significativos.

Algunos abonados a la instalación causan baja devolviendo el recibo girado mediante domiciliación bancaria. Entendemos que esta partida no debe superar el 5% de los ingresos por cuotas mensuales.

La fidelización del usuario y abonado a la instalación es objetivo primordial en este modelo de gestión.

Los ingresos por estos conceptos dejan entrever la evolución de abonados año tras año hasta el final de la concesión. Los cuadros muestran que dicha evolución en los primeros ejercicios supone el incremento más significativo de abonados a los complejos deportivos.

## 2. Ingresos actividades:

Ingresos por cursos de natación

2,5% de los ingresos

Ingresos por cursos de pádel

1,1% de los ingresos

Para que los usuarios de las instalaciones puedan obtener el mayor rendimiento posible de la zona de agua hemos creído indispensable ofrecer una amplia variedad de cursos de natación. De esta forma los usuarios podrán disfrutar de esta zona bajo la supervisión y enseñanza de un monitor o libremente.

A pesar de que la característica más importante del concepto que se pretende implantar en el Centro es el servicio integral al abonado, donde con una sola cuota se puede acceder a todas las actividades sin pagar suplemento alguno, encontramos una de las excepciones en los cursos de natación por sus especiales características que hacen necesario mantener un bajo ratio profesor/alumno. Un acceso gratuito a estos cursos impediría controlar este aspecto. Al igual ocurre con los cursos de pádel.

Las hipótesis utilizadas para el cálculo de los ingresos por cursos de natación y pádel son los que se muestran en la siguiente tabla Ingresos actividades:

Actividades	Natacion						Pádel	
	Bebes/Día	Infantil	Adultos	Mayores	Intensivos Infantil	Intensivos adulto	Infantil	Adultos
Periodicidad	Mensual	Mensual	Mensual	Mensual	Quincenal	Quincenal	Mensual	Mensual
Curso por periodo	8	40	28	4	3	2	8	12
Plazas por Curso	6	12	12	10	12	12	6	4
% Ocupacion 1er ejercicio	50%	45%	40%	50%	45%	40%	45%	40%
% Ocupacion tope (3er ejercicio)	90%	75%	60%	70%	75%	60%	75%	60%
% Abonados/no abonados	80%	80%	80%	80%	80%	80%	50%	50%
Tarifa Abonado	8	6,00	11,00	6,00	17,50	17,50	15,00	25,00
Tarifa No Abonado	15	13,00	19,00	13,00	35,00	35,00	30,00	45,00
Periodos	9	9	9	9	5	5	12	12

### 3. Ingresos alquiler:

---

<i>Ingresos alquiler pistas de pádel</i>	<i>2,5% de los ingresos</i>
--	-----------------------------

En este concepto se han incluido todos aquellos ingresos obtenidos en las cuatro pistas de pádel con que cuenta el centro.

Para el cálculo de los ingresos se ha estimado una ocupación de estas instalaciones en concepto de alquileres del 8% del horario de apertura, para el primer ejercicio, considerando un incremento máximo hasta el 15% en el tercer ejercicio y posteriores, y reflejando que un 70% de dicha ocupación se desarrollara en el horario con luz.

### 4. Otros ingresos:

---

<i>Ingresos por venta material deportivo</i>	<i>0,4% de los ingresos</i>
--	-----------------------------

<i>Ingresos por vending/arrendamiento</i>	<i>0,5% de los ingresos</i>
---	-----------------------------

<i>Otros ingresos</i>	<i>0,1% de los ingresos</i>
-----------------------	-----------------------------

En este epígrafe se han considerado ingresos suplementarios a la de la actividad principal e ingresos de carácter esporádico.

Incluimos los ingresos producidos por la venta de material deportivo, servicio de vending de snacks y bebidas, y otros, entendida esta partida como un servicio añadido a los usuarios por necesidades “creadas” dentro del recinto.

## 7.8 CONCLUSIÓN.

La propuesta sobre la que se sustenta este análisis contempla la ampliación, reforma y explotación de un centro deportivo en el Ayuntamiento de Valladolid, **valorado en 6,964 millones de euros**, incluido su equipamiento, con grandes superficies que, son rentables, no sólo desde la perspectiva económica, sino también desde el punto de vista social, y por ello se propone una estrecha colaboración entre el sector privado y público, permitiendo al Excelentísimo Ayuntamiento de Valladolid contar con una macro instalación deportiva y de ocio, a precios asequibles para sus ciudadanos, sin asumir ningún tipo de riesgo, ni de gestión, ni financiero, ni de otra naturaleza y, al mismo tiempo, la empresa concesionaria podrá obtener una retribución razonable a sus inversiones a cambio de asumir los riesgos de explotación, gestión de una gran plantilla, costes financieros, etc. que este proyecto conlleva.

El presente estudio se elabora a título orientativo en función de las hipótesis de construcción y gestión que se han estimado, por lo que no tiene carácter vinculante, serán los estudios de viabilidad elaborados en las ofertas los que servirán de base para la contratación.

En el **Anexo V** se adjunta Cuenta de Pérdidas y Ganancias relativa al periodo concesional.

## 8 – Estudio Básico de Seguridad y Salud

En el Anexo VI se incluye el documento “Estudio Básico de Seguridad y Salud”

## 9 – Estudio de Movilidad

En el Anexo VII se incluye el documento “Estudio de Tráfico y Movilidad de un Centro Deportivo en Valladolid”, elaborado por la empresa, Tema Grupo Consultor S.A., a petición de Enjoy Wellness S.L.



Ayuntamiento de  
**Valladolid**



Ayuntamiento de  
**Valladolid**