# ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRA PÚBLICA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EN LA PARCELA DOTACIONAL DEPORTIVA 1.12 PERTENECIENTE AL PLAN PARCIAL RENFE EN LA BARRIADA DE LA COLONIA DE LA PAZ.

## 1.- OBJETO

Es objeto del presente estudio de viabilidad la implantación de un Equipamiento Deportivo en la parcela dotacional deportiva 1.12 perteneciente al Plan Parcial RENFE en la barriada de la Colonia de la Paz.

Con la redacción de este Estudio de Viabilidad se da cumplimiento a lo previsto en el art. 112 de la Ley de Contratos con el Sector Público de 30 de octubre de 2007, reguladora del contrato de concesión de obra públicas, ya que la implantación de este equipamiento se va a llevar a cabo mediante un contrato de concesión de obra pública.

El equipamiento propuesto consiste en un equipamiento deportivo singular de padel en la parcela dotacional deportiva en la barriada de la Colonia de la Paz.

## 2.- FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA

La finalidad de la obra consiste en la realización de un Equipamiento Deportivo en la parcela dotacional deportiva 1.12 perteneciente al Plan Parcial RENFE en la barriada de la Colonia de la Paz.

El Instituto Municipal de Deportes en su art. 3 de los Estatutos vigentes del mismo se especifica que tiene por objeto la promoción deportiva y el desarrollo de la cultura física de la población en el municipio de Córdoba, particularmente en su faceta de deporte aficionado, así como la gestión, fomento y promoción de las instalaciones adecuadas para la práctica y desarrollo de tales actividades en la ciudad de Córdoba.

En base a esto y para aumentar la infraestructura deportiva que actualmente es deficitaria para el conjunto de la ciudad, junto con la capacidad de inversión existente así como las oportunidades que este tipo de gestión ofrece en mercado, se opta por parte del Instituto Municipal de Deportes por realizar un Contrato de Concesión de Obra Pública para la implantación de un equipamiento deportivo en la parcela dotacional deportiva 1.12 perteneciente al Plan Parcial RENFE en la barriada de la Colonia de la Paz.

Los datos fundamentales se reflejan a continuación.

### 2.1.- EMPLAZAMIENTO PROPUESTO

El conjunto de la parcela dotacional deportiva 1.12 perteneciente al Plan Parcial RENFE en la barriada de la Colonia de la Paz cuenta con una superficie de 3.471,12 m2 y una morfología sensiblemente rectangular, siendo su topografía prácticamente plana. Su delimitación exacta se define con los siguientes límites:

- Lindero Norte: en 49,42m con zona verde sita en la calle Historiador Dozy.
- Lindero Sur: en 66,58m con la calle Escritos Mercado Solis.

Instituto Municipal de Deportes
Córdoba

S. GERENCIA

- Lindero Noroeste: en 53,99m con la calle Arqueólogo Antonio García y Bellido.
- Lindero Oeste: en 63,70m con calle Al-Andalus.

Cuenta con todos los servicios urbanísticos y por consiguiente con la categoría de solar.

El PGOU'2001 mantiene vigente las determinaciones del PP RENFE en lo que a la citada manzana se refiere.

La calificación que le otorga el citado marco normativo es la de equipamiento destinado a deportivo.

### 2.2.- PROGRAMA PROPUESTO PARA EL EQUIPAMIENTO

El programa propuesto para la parcela dotacional deportiva 1.12 perteneciente al Plan Parcial RENFE en la barriada de la Colonia de la Paz consiste en la creación de un equipamiento deportivo singular de padel y una dotación de elementos deportivos de uso libre (pista multideportiva, circuito cardiovascular, tenis de mesa y ajedrez).

| PARCELA | | OCUPACION | EDIFICABILIDAD |
|---|---|---|---|
| A | EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (Gestión) Constará de edifcio correspondiente a módulo de vestuarios, oficina, bar-cafetería) y 5 pistas de padel y cerramiento de toda la parcela | 2289,37m2 | 200m2 |
| B | EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (uso libre) Dotado por el Instituto Municipal de Deportes de Córdoba | 1181,75m2 | |
| | TOTAL | 3471,12 | 200m2 |

## 3.- PREVISIONES CONTEMPLADAS

La situación de las parcelas resulta privilegiada al estar ubicado en viales de carácter primario, que conectan sectores de la zona en dirección este-oeste y la cercanía a las estaciones de trenes y autobuses.

### 3.1.- DEMANDA DE USO

La demanda de instalaciones deportivas de la tipología que se detalla en este plan de viabilidad, es un hecho generalizado en nuestra sociedad. El padel demostrado como el deporte de mayor auge dentrote la población que práctica deporte colectivo sigue requiriendo en nuestra ciudad de mayor infraestructura debido a la gran demanda para su práctica. La gran demanda de uso que actualmente poseen las distintas instalaciones deportivas similares permite prever con seguridad su uso generalizado.

Instituto Municipal de Deportes
Córdoba

S. GERENCIA

### 3.2.- INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL

El diseño previsto del equipamiento deportivo permite contar con un número de pistas que favorece la atención a la demanda así como la organización de eventos de cualquier índole.

La población del distrito Noroeste asciende a 35.236 habitantes, pudiéndose considerar por el tipo de servicios a desarrollar y las competencias publicas y privadas existentes que se encuentran también dentro del radio de influencia más inmediato de la población del distrito de Centro incrementándose en aproximadamente 12.300 habitantes.

La ubicación de las parcelas es privilegiada ya que se sitúa en el centro de la zona afectada (norte centro) y además cuanta con buena comunicaciones debido a su cercanía con la red vial primaria de la ciudad.

### 3.3.- RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN

En relación a los puntos anteriormente expuestos incidir en el auge experimentado en la práctica deportiva del pádel así como la demanda existente la cual actualmente con una oferta insuficiente.

El sector privado no dispone de una parcela similar en superficie y localización al sector propuesto para la implantación de la concesión por lo que se erige en una oportunidad de estrategia.

## 4.- PLANEAMIENTO DE APLICACIÓN

La parcela dotacional está calificada en el marco normativo como equipamiento comunitario en suelo urbano, debiendo acogerse a la actual normativa vigente del PGOU en el capítulo décimo tercero y art.13.

| SUPERFICIE | USOS | OCUPACIÓN MÁXIMA | ALINEACION | ALTURA | TECHO |
|---|---|---|---|---|---|
| 3.471,12m2 | Equipamiento Comunitario Deportivo | 3.471,12m2 | Sin determinar | Ajustada a las necesidades del programa y al entorno | Libre según programa desarrollado |

## 5.- IMPACTO MEDIOAMBIENTAL

Según lo estipulado en el Reglamento de Evaluación de impacto ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su art. 2 , donde se establece su ámbito, remite al Anexo primero de la Ley 7/1994 de protección Ambiental, donde se enuncia los distinto tipos de actuaciones que deben de realizar estudio de impacto medioambiental.

En base a esto el objeto de este plan de viabilidad no se encuentra en este grupo de actuaciones que requieran estudio de impacto medioambiental

Instituto Municipal de Deportes
Córdoba

S. GERENCIA

## 6.-RIESGOS DE CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN

La parcela calificada de equipamiento comunitario en suelo urbano, objeto de la implantación no cuenta con características especiales que dificulten en algún grado la realización de las obras que se proponen, salvo los antecedentes arqueológicos en las manzanas que componen dicho sector, en donde se recomienda que la edificación de este equipamiento se realice mediante una cimentación a base de losa sobre el terreno, así como ajustarse a las indicaciones del informe arqueológico que se adjunta. De hecho se encuentra enclavada en un sector de la ciudad consolidado por edificaciones a su alrededor.

La futura explotación de todos los usos no se encuentra dificultada por motivo físico, administrativo o social alguno sino que se propone en desarrollo de las necesidades contempladas a escala de la ciudad.

## 7.- COSTE PREVISTO DE LA INVERSIÓN

### 7.1.- PRESUPUESTO ESTIMADO

En base a la ordenación de la parcela y al desarrollo de los usos previstos se establece una estimación de la superficie construida y por consiguiente en función de su naturaleza una estimación del coste que se desglosa a continuación:

| | CONCEPTO | | PRESUPUESTO |
|---|---|---|---|
| 1 | Construcción de un equipamiento deportivo en la parcela dotacional deportiva 1.12 perteneciente al Plan Parcial RENFE en la barriada del la Colonia de la Paz | Constará de edificio correspondiente a módulo de vestuarios, oficina, bar-cafetería) y 5 pistas de padel y cerramiento de toda la parcela | 352.200 € |

Las anteriores cifras se refieren a Presupuestos de Ejecución Material.

El adjudicatario está obligado a realizar las siguientes actuaciones de carácter previo lo que se suma a la previsión de inversión:

- Trasplantar los tres árboles ubicados en la parcela en coordinación con el Área de Medio Ambiente del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.
- Levantamientos topográficos
- Intervenciones arqueológicas que se deriven de las correspondientes Informaciones Urbanísticas de Carácter Arqueológico.
- Estudios geotécnicos.

Instituto Municipal de Deportes
Córdoba

S. GERENCIA

El cuadro resumen del presupuesto estimado general es el siguiente:

| | CONCEPTO | IMPORTE |
|---|---|---|
| 1 | Presupuesto de Ejecución Material | 352.200 € |
| 2 | Trabajos previos | 5.000 € |
| | Subtotal | 357.200 € |
| 3 | Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%) | 67.868 € |
| 4 | Redacción de Proyectos Técnicos | 7.144 € |
| 5 | Tasas por solicitud de obras | 14.288 € |
| | TOTAL | 446.500 € |

Ascendiendo la previsión de todos los conceptos a CUATROCIENTAS CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS EUROS.

## 7.2.- SISTEMA DE GESTIÓN

El sistema de gestión previsto para la instalación deportiva de pádel, compuesto por el programa detallado anteriormente por un periodo de **15 años**, teniendo como objeto del concurso la ejecución del Equipamiento Deportivo en la parcela 1.12 del Plan Parcial RENFE en la barriada de La Colonia de la Paz.

| CONCEPTO | | | GESTION |
|---|---|---|---|
| 1 | CONSTRUCCION COMPLEJO DEPORTIVO PADEL EN PARCELA BARRIO COLONIA DE LA PAZ | ZONA A COMPLEJO DEPORTIVO PADEL | CONCESION ADMINISTRATIVA (concesion 15 años) |

## 7.3.- PROPUESTA DE EXPLOTACION

En este estudio de viabilidad se ha considerado la aportación total de todos los costes de construcción y equipamiento por parte del adjudicatario de la concesión administrativa, así como la reposición de césped artificial de las cinco pistas de pádel al quinto año y así cada 4 años, recogiéndose así en los gastos de amortización correspondientes. Se entiende por tanto que el 100% de la misma se demuestra viable su asunción desde la iniciativa privada. A su vez se ha repercutido en la explotación, tal y como se expresa en la cuenta provisional de explotación a quince años, la incorporación de una cuenta de amortización financiera, en la misma se expresan los costes financieros de la posible carga por el 75% de los costes señalados en el cuadro de resumen del..."presupuesto estimado general"... existente en el punto 7 "COSTE PREVISTO DE LA INVERSIÓN" del Plan de Viabilidad.

La cuenta de amortización financiera incluida en la explotación económica, atiende a la suposición de un plazo de amortización de 10 años.

El cuadro financiero pertenece a la utilización de sistemas financieros, mediante la aplicación de cuotas constantes (sistema de amortización francés) atendiendo a las ofertas de mercado actuales en este tipo de productos.

Instituto Municipal de Deporte
Córdoba

S. GERENCIA

Según lo especificado se entiende que los licitantes aportan mediante recursos propios una solvencia del 25 % del coste de la inversión.

**ANEXO I. Plan económico - financiero. Cuenta provisional de gastos e ingresos de la explotación a 15 años**

## 8.- ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD

Conforme a lo establecido en el RD 604/2006 de 19 de mayo de 2006, publicado en BOE núm. 127 de 29 de mayo de 2006.

Córdoba, a 11 de mayo de 2009.

El Técnico de Seguimiento de Gestión Indirecta
Fdo: Francisco Muñoz Murillo

El Jefe de la Sección de Planificación
Fdo: Rafael Baena Jurado

V°B°
La Gerente

Instituto Municipal de Deportes
Córdoba
S. GERENCIA