ESTUDIO DE VIABILIDAD DEL CONTRATO DE CONCESIÓN Y GESTIÓN DE OBRA PÚBLICA PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EN LA PARCELA DEPORTIVA SEGREGADA ANEXA AL ESTADIO DE SAN EULOGIO EN EL CAMPO DE LA VERDAD.

1.- OBJETO

Es objeto del presente estudio de viabilidad la implantación de un Equipamiento Deportivo en la parcela de terreno a segregar de la finca registral nº 8.890 del Registro de la Propiedad nº 1 de Córdoba, cedida por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba-CAJASUR al Ayuntamiento de Córdoba y adscrita al Instituto Municipal de Deportes mediante acuerdo nº 991/09 de Junta de Gobierno Local de 14 de junio de 2009. Organismo Autónomo del mismo para la implantación de equipamiento deportivo.

Con la redacción de este Estudio de Viabilidad se da cumplimiento a lo previsto en el art. 112 de la Ley de Contratos del 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 complejo de distintas instalaciones de carácter deportivo.

2.- FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA

La finalidad de la obra consiste en la realización de un Equipamiento Deportivo en la parcela de terreno a segregar de la finca registral nº 8.890 del Registro de la Propiedad nº 1 de Córdoba y adscrita al Instituto Municipal de Deportes mediante acuerdo nº 991/09 de Junta de Gobierno Local de 14 de junio de 2009. Los datos fundamentales se reflejan a continuación.

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 de terreno a segregar de la finca registral nº 8.890 del Registro de la Propiedad nº 1 de Córdoba y adscrita al Instituto Municipal de Deportes mediante acuerdo nº 991/09 de Junta de Gobierno Local de 14 de junio de 2009, en la barriada del Campo de la Verdad.

Los datos fundamentales se reflejan a continuación:

Instituto Municipal de Deport
Córdoba

S. GERENCIA

2.1.- EMPLAZAMIENTO PROPUESTO

La parcela de terreno mencionada cuenta con una superficie de 1.761,97m2 y una morfología sensiblemente rectangular con linderos a la calle Bato Henares, desde el chaflán con la calle Adalid desde el mismo chaflán en 14,26 metros; en el chaflán conformado por la calle Beato Henares y Adalid, en 11,93 metros; al sur con el resto de la finca de la que se segrega, por la que tendrá acceso el campo de fútbol desde la calle Beato Henares en 27,19 metros y fachada al este, lindante también con la finca de que segregará en 72,32 metros La topografía de la parcela cuenta sobre la base en una cota de menos 8 metros, con respecto a la calle Beato Henares.

La parcela mencionada cuenta con todos los servicios urbanísticos.

Esta finca pertenece al Ayuntamiento en virtud de la donación realizada por la entidad financiera caja de Ahorros y Monte de Piedad de Córdoba-CAJASUR y adscrita al Instituto Municipal de Deportes mediante acuerdo nº 991/09 de Junta de Gobierno Local de 14 de junio de 2009, con el objeto de la implantación de un equipamiento deportivo que se corresponde con el programa deportivo propuesto en este Plan de Viabilidad.

2.2.- PROGRAMA PROPUESTO PARA EL EQUIPAMIENTO

El programa propuesto consiste en la creación de un complejo deportivo con distintos espacios deportivos para uso recreativo de la población, para el fomento del estilo de "vida sana" y los hábitos saludables

PARCELA		SUPERFICIE parcela	OCUPACION parcela	EDIFICABILIDAD parcela
A	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO CUBIERTO Constará de Edifcio con pista polideportiva, sala de fitness-cardiovascular y musculación, salas de usos múltiples, zona spa-wellness, módulos de vestuarios, oficinas y cafetería.	1.761,97	1.761,97	5.285,91
B	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EXT. Pistas de padel en cubierta			
	TOTAL	**1.761,97m2**	**1.761,97m2**	**5.285,91m2**

3.- PREVISIONES CONTEMPLADAS

La situación de esta parcela resulta muy interesante para la implantación de este complejo deportivo debido a su ubicación, en pleno corazón de la barriada del Campo de la Verdad, como por la inexistencia de equipamiento deportivo en la misma.

La característica de la parcela que permite iniciar en cota menos 8 metros hace que la implantación encaje en el entorno.

Instituto Municipal de Deport.
Córdoba

S. GERENCIA

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. Instalaciones con esta tipología polivalente donde se pueden realizar multitud de modalidades deportivas así como el refuerzo de la zona spa-wellness se caracterizan por su fuerte contenido social y permite así prever un uso generalizado.

3.2.- INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL

La escasez de instalaciones deportivas disponibles para el público en esta zona de Córdoba, en especial en pistas polideportivas cubiertas así como el conjunto de espacios deportivos previstos inicialmente hace que esta instalación sea una necesidad en esta barriada y distrito, ya que cuenta con un volumen de población importante.

El diseño previsto del equipamiento deportivo permite contar con distintos espacios deportivos el cual se hace más atractivo para la práctica deportiva en los mismos debido a la cercanía.

Este tipo de equipamiento deportivo, está ideado para que el usuario/a del mismo pueda realizar la práctica deportiva que le gusta así como otras complementarias sin tener que salir del recinto.

El dotar este espacio deportivo de equipamiento acuático a través del tratamiento con agua (spa) lo hace sin duda muy atractivo, ya que responde al tipo de práctica deportiva que demanda un sector muy grande de la sociedad.

La ubicación de la parcela es privilegiada ya que es la única de estas características en esta zona de Córdoba.

3.3.- RENTABILIDAD DE LA CONCESIÓN

En relación a los puntos anteriormente expuestos incidir en que la variedad y del Programa deportivo y usos terciarios propuesto supone la creación de un foco de atracción a escala urbana.

El sector privado no dispone de una parcela asimilable 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 de terreno a segregar de la finca registral nº 8.890 del Registro de la Propiedad nº 1 de Córdoba, se encuentra calificada por el vigente PGOU como Equipamiento Deportivo.

Esta parcela de terreno se segregada de la parcela que contiene el actual estadio de Fútbol de San Eulogio en la barriada del Campo de La Verdad y se parte de la base de una cota aproximadamente de menos 8 metros, respecto a la calle Beato Henares.

Instituto Municipal de Depo
Córdoba

S. GERENCIA

El índice de la edificabilidad de los equipamientos según el PGOU actualmente vigente se define de la manera siguiente:

- En el suelo urbano la edificabilidad en los distintos centros será:

- Para todas las pormenorizaciones de este uso, el que se derive del programa propio de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable.
- En todo caso la organización del espacio edificable se adaptará a la ordenanza de la zona dominante en el entorno.

- Las parcelas destinadas a estos usos procedentes de un planeamiento de desarrollo aprobado, tendrán las condiciones edificatorias que para éstas haya establecido en citado planemiento.

SUPERFICIE	USOS	OCUPACIÓN MÁXIMA	ALTURA	TECHO
1.761,97M2	Equipamiento Deportivo	Libre	Ajustada a la zona	No superará el máximo de 5.285,90m2

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

6.- RIESGOS DE CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN

La parcela de terreno a segregar de la finca registral nº 8.890 del Registro de la Propiedad nº 1 de Córdoba objeto de la implantación no cuenta con características especiales que dificulten en algún grado la realización de las obras que se proponen. 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:

Instituto Municipal de Depor
Córdoba

S. GERENCIA

	CONCEPTO		PRESUPUESTO
1	Construcción de un equipamiento deportivo con piscina cubierta y equipamiento exterior	Zona A Pista Polideportiva Cubierta, Gimnasio, Espacios Deportivos Complementarios y tratamiento con agua.	2.100.000 €
		Zona B Equipamiento Deportivo Exterior Cubierta	120.000 €
		TOTAL	2.220.000 €

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:

- Demolición del graderío existente afectado en la parcela.
- Intervenciones arqueológicas que se deriven de las correspondientes Informaciones Urbanísticas de Carácter Arqueológico.
- Estudios geotécnicos.

El cuadro resumen del presupuesto estimado general es el siguiente:

	CONCEPTO	IMPORTE
1	Presupuesto de Ejecución Material	2.220.000 €
2	Trabajos previos	100.000 €
	Subtotal	2.320.000 €
3	Gastos Generales y Beneficio Industrial (19%)	440.800 €
4	Redacción de Proyectos Técnicos	22.000 €
5	Tasas por solicitud de obras e Impuesto de Construcción	115.000 €
	TOTAL	2.897.800 €

Ascendiendo la previsión de todos los conceptos a DOS MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS EUROS.

7.2.- SISTEMA DE GESTIÓN

El sistema de gestión previsto para el conjunto se basa en la concesión de uso y explotación del Complejo de Equipamiento Deportivo por un periodo de **30 años**, teniendo como objeto del concurso la ejecución del Equipamiento Deportivo.

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, 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 treinta 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

Instituto Municipal de Deport.
Córdoba

S. GERENCIA

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 20 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.

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 30 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 17 de julio 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 Depor
Córdoba
S. GERENCIA