



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN por un período de veintitrés años del SERVICIO PÚBLICO DE LA PISCINA CUBIERTA MUNICIPAL Y LAS CLASES COLECTIVAS DEL POLIDEPORTIVO MUNICIPAL ubicado en la calle Ana María Matute previendo la ampliación de la piscina cubierta municipal.

Se procede a establecer la valoración del importe del canon mínimo, a efectos de concurso para la Concesión del servicio público deportivo, por un período de 23 años, a desarrollar en la piscina cubierta municipal y en el polideportivo municipal ubicado en la calle Ana María Matute.

Para la estimación de ingresos y gastos se ha tenido en cuenta que la explotación estará sometida al Reglamento de Uso y Funcionamiento de las Instalaciones Deportivas Municipales de Azuqueca de Henares y la Ordenanza de Tasas de los Servicios y las Actividades de la Piscina y deportivas.

Asimismo, se estima necesaria una inversión de al menos 1.400.000 € para las obras de ampliación de la piscina cubierta amortizable en 23 años, más una inversión de al menos 230.000 en inversión en equipamiento del polideportivo de Ana María Matute amortizable en 10 años, que deberá realizar el adjudicatario para mejora de las instalaciones y su puesta en explotación.

Descripción de las instalaciones

POLIDEPORTIVO DEL SECTOR SUR – R8 C/ANA MARÍA MATUTE DESCRIPCIÓN DE LA UBICACIÓN

El solar está en una zona de expansión por el oeste de la ciudad, recién urbanizada.

DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

La solución adoptada crea un edificio singular dentro del conjunto urbano, de fácil identificación con el uso a que se destina y con las siguientes características:

- Fácil acceso y comunicación
- Funcionalidad
- Necesidades de mantenimiento mínimas
- Uso polivalente

El conjunto se compone de dos volúmenes claramente diferenciados. El principal contiene el espacio donde se ubica la pista polideportiva, conformado a base de chapa y vidrio, con una cubierta inclinada a un agua. El volumen complementario contiene, fundamentalmente, pistas secundarias, vestíbulos de acceso y otros espacios.

Las dimensiones cumplen las medidas establecidas en las normas NIDE del Consejo Superior de Deportes ya que se pretende su utilización en competiciones de ámbito nacional.

La zona de pista tiene unas dimensiones y altura suficientes para los trazados de los campos de baloncesto, balonmano, voleibol, tenis y fútbol sala, de modo que pueden funcionar con dos competiciones simultáneamente. La pista se ha subdividido en diversas zonas mediante redes motorizadas que permiten un funcionamiento múltiple y simultaneo.

La disposición de gradas permite una versatilidad en el uso de modo que, en una competición importante, funcionando el recinto como una única pista longitudinalmente, se tiene la posibilidad de albergar unas 1.250 personas sentadas, 948 en la grada principal, 288 en la grada secundaria y las plazas reglamentarias reservadas para personas con movilidad reducida. Al nivel de pista se pueden desplegar unas gradas telescópicas que permiten aumentar el aforo en otras 1.000 personas.

Existen 8 vestuarios independientes para 8 equipos, 8 vestuarios individuales de árbitros y 4 adaptados para personas con movilidad reducida. Todo ello permite también que, en el caso de uso diario para aerobic, esgrima, judo, etc., en actividades de poca afluencia, puedan utilizarse estos vestuarios menores sin abrir los de equipos.

Para ello se ha dispuesto una zona de taquillas a lo largo del pasillo principal que da muchísima versatilidad de uso al recinto.

El acceso a las pistas se realiza a cota de calle quedando éstas ligeramente enterradas a cota de vestuarios, lo cual permite fácil acceso y evacuación de público y espectadores.

El vestíbulo longitudinal reparte perfectamente a espectadores y permite un uso alternativo (cafetería, venta de camisetas, etc.) cuando haya gran afluencia de público. Las salidas acristaladas de emergencia dispuestas perimetralmente permiten una fácil evacuación.

Encima del espacio del vestíbulo existe una zona de oficinas.

Exteriormente la lectura del edificio está dominada por el gran volumen del pabellón que cubre la pista polideportiva y sus grandes vigas-lucernario que lo sustentan, volumen que se ve envuelto parcialmente por el del vestíbulo y anexos de factura y escala más “urbana”.

Los materiales utilizados en los cerramientos exteriores son: pizarra verde, paneles de chapa, vidrio, acero, todos ellos en grandes superficies continuas lo que aumenta la potencia de su percepción. Se ha trabajado exteriormente con distintos matices de color en la chapa que envuelve la pista, de modo que se aleje de un aspecto excesivamente industrial.

PROGRAMA Y SUPERFICIES

NIVEL -3.00

USO	NÚMERO	SUP.UNITARIA	SUPERFICIE
Almacenes	1	220,38	220,38
Pistas Deportivas	1	2.381,30	2.381,30
Sala Aerobic	1	77,51	77,51
Sala Musculación	1	113,04	113,04
Pasillo	1	24,20	24,20
Vestíbulo Sótano	1	62,07	62,07
Cuarto Limpieza	1	8,87	8,87
Entrenamiento Judo	1	60,04	60,04
Sala De Esgrima	1	301,07	301,07

USO	NÚMERO	SUP.UNITARIA	SUPERFICIE
Vestuario minusválidos	4	8,20	32,80
Vestuario árbitros	8	4,47	35,76
Enfermería	1	9,40	9,40
Sala de masaje	1	9,40	9,40
Vestuarios	8	42,85	342,80
Saunas	1	35,49	35,49
Cuarto de instalaciones	1	64,12	64,12
Control temporal acceso	1	4,29	4,29
Cuarto de limpieza	1	11,35	11,35
Hueco ascensor	1	2,93	2,93
Hueco instalaciones	1	3,48	3,48
Hueco escalera	1	17,40	17,40

SUP. TOTAL NIVEL -3.00 **3.817,70 m²**

NIVEL 0.00

USO	NÚMERO	SUP.UNITARIA	SUPERFICIE
-----	--------	--------------	------------

Vestíbulo entrada	1	297,42	297,42
Recepción	1	15,50	15,50
Bar	1	68,90	68,90
Cuarto limpieza	1	14,86	14,86
Sala multiusos	1	50,93	50,93
Aseos caballeros	4	12,78	51,12
Aseos señoritas	4	19,07	76,28
Pasillo	3	18,22	54,66
Pasillo	1	22,84	22,84
Sala de prensa	1	66,62	66,62
Aula	1	67,16	67,16
Pasarela perimetral	1	131,81	131,81
Zona gradas minusválidos	1	70,05	70,05
Pasillo inferior graderío este	1	128,24	128,24

SUP. TOTAL NIVEL 0.00

1.116,39 m²

NIVEL +2.40

USO	NÚMERO	SUP.UNITARIA	SUPERFICIE
Total graderío norte	1	115,45	115,45
Pasillos superior del graderío	1	60,19	60,19
Pasillo	1	34,11	34,11
Vestíbulo planta primera	1	54,78	54,78
Aseos Caballeros	1	12,08	12,08
Aseos Señoras	1	21,32	21,32
Aseos palco	1	7,74	7,74
Palco	1	21,85	21,85
Pasarela sobre Vestíbulo	1	41,05	41,05
Escalera	1	7,67	7,67

SUP. TOTAL NIVEL +2.40

376,24 m²

NIVEL +4.80

USO	NÚMERO	SUP.UNITARIA	SUPERFICIE
Total graderío este	1	425,85	425,85
Pasillos zona gradas	1	137,38	137,38
Oficinas	1	59,82	59,82
Despacho	1	11,50	11,50
Despacho	1	12,50	12,50
Sala reuniones	1	19,91	19,91

USO	NÚMERO	SUP.UNITARIA	SUPERFICIE
Cuarto limpieza	1	7,63	7,63
Aseo señoritas	1	5,15	5,15
Aseo caballeros	1	8,32	8,32
Vestíbulo	1	210,00	210,00

SUP. TOTAL NIVEL +4.80

898,06 m²

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA

6.208,39 m²

PISCINA CLIMATIZADA CL ZURBARÁN

La piscina se encuentra sobre la parcela propiedad del Ayuntamiento, situada entre la calle Zurbarán, la calle de En medio y la calle Museo del Prado, en el municipio de Azuqueca de Henares en Guadalajara.

DESCRIPCIÓN DEL SOLAR.-

El solar tiene una forma aproximadamente rectangular y limitado por tres calles:

- Al Noreste por la calle Zurbarán.
- Al Norte por la calle Museo del Prado.
- Al Sureste por la calle de En medio.
- Al Suroeste por un solar ocupado con una guardería y unas pistas deportivas.

El solar tiene una superficie de 4.627,88 m², y su topografía es prácticamente plana.

Está situada en un barrio de nueva construcción alejado del centro histórico, formado por edificaciones unifamiliares pareadas y adosadas, constituyendo un entorno ajardinado.

El solar cuenta con todos los servicios urbanísticos necesarios para llevar a cabo la promoción.

LOCALIZACIÓN EN EL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO.-

El presente Proyecto se ve afectado por el Plan de Ordenación Municipal, Ordenanza ZU-D, ya que se trata de una parcela de uso exclusivamente dotacional ajustándose a ellos en todos sus puntos.

CUADRO COMPARATIVO ENTRE LO PROYECTADO Y LA NORMA.-

	NORMA	PROYECTADO
Altura máxima	7,5 m	6,80 m ²
Número de plantas	2	2
Edificabilidad	1m ² /m ² = 4.627,88 m ²	0,39 m ² /m ² = 1.840,20m ²
Ocupación	50% = 2.313,94 m ²	1.548,10 m ²
Retranqueos ½ de la altura	3,40 m	> 3,40

CUADRO DE SUPERFICIES.-

DEPENDENCIAS PLANTA SÓTANO	SUPERFICIE M ²
Area disponible para instalaciones	214,70
Circulación	145,65
Area de registro de la piscina	330,30
Cuarto de calderas	32,35
Cuarto deshumectadoras	31,35
Sala de aditivos	21,10
Sala grupo de presión contra incendios	5,00
Escalera	12,75
TOTAL SUP. ÚTIL PLANTA SÓTANO	793,20

SUPERFICIE CONSTRUIDA	PLANTA SÓTANO	843,80 m ²

DEPENDENCIAS PLANTA BAJA	SUPERFICIE m2
Playas de piscinas+ piscina competición+piscina iniciación	488,35
Piscina	312,50
Piscina principiantes	70,40
Vestíbulo	85,60
Pasillo pies secos	59,70
Almacén	30,60
Circulación	15,05
Botiquín	17,80
Gimnasio	78,25
Acceso	8,30
Aseo gimnasio hombres	4,60
Aseo gimnasio mujeres	6,30
Aseo gimnasio minusválidos	3,95
Vestuario masculino+duchas	38,20+10,90
Vestuario femenino+duchas	38,20+10,90
Aseo pies secos masculino	6,15
Aseo pies secos femenino	6,10
Aseo bañistas masculino	10,30
Aseo bañistas femenino	13,20
Aseo bañistas minusválidos	4,75
Rampa	25,26
Escalera vestíbulo	9,85
Escalera almacén	13,00
Pasillo pies mojados	59,45
TOTAL SUP. ÚTIL PLANTA BAJA	1.427,96

SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA BAJA	1.548,10
--	-----------------

DEPENDENCIAS SUP. PLANTA ALTA	SUPERFICIE m2
Zona de gradas	221,55
Escalera de almacén	4,70
Terraza	52,60
TOTAL SUP. ÚTIL PLANTA ALTA	278,85

SUPERFICIE CONSTRUIDA PLANTA ALTA	292,10
--	---------------

TOTAL SUPERFICIE ÚTIL	2500,01 m2
------------------------------	-------------------

TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	2.684 m2
------------------------------------	-----------------

MEMORIA DESCRIPTIVA.-

El diseño de la piscina quedó determinado por sus condiciones higiénico-sanitarias de las piscinas públicas en Castilla-La Mancha, reguladas en el Decreto de la consejería de Salud 216/1999.

Se planteó la construcción de una piscina climatizada cubierta con los anejos inherentes a sus necesidades de funcionamiento, para conseguir que la piscina cubierta sea un edificio emblemático e insignia de las actividades deportivas de Azuqueca de Henares. En este sentido, se proyectó la construcción de una piscina climatizada de seis calles, con un vaso de 25x12,5 y otro de principiantes.

La situación en la parcela queda determinada por el mayor aprovechamiento del espacio libre exterior, situación en un futuro de posibles nuevas instalaciones deportivas y por la buena orientación hacia el Sur de la edificación.

Se planteó el acceso en la zona Norte de la parcela, entre las dos calles principales, y desde el paseo arbolado existente.

Formalmente, la zona Norte de la edificación se presenta fragmentada, escalonada en su altura, como referencia y respeto a las tipologías de vivienda unifamiliar que rodean el conjunto en esta zona, ofreciendo en el acceso una escala más reducida acorde también con la mayor compartimentación del espacio interior.

El volumen propio de la piscina, se abre al Sur mediante un frente mucho más compacto y homogéneo, una gran superficie acristalada protegida por una sistema de celosías orientables.

Se pretendió en todo momento lograr una edificación con carácter, en la que cada una de sus partes de respuesta a las condicionantes exteriores de orientación, accesos y entorno.

En cuanto a la disposición interior, hay que tener en cuenta varias particularidades:

1. Definición clara y diferenciada de los recorridos de pies secos y pies mojados.
2. Disposición de la franja de vestuarios y aseos en la zona Norte de la edificación, de forma longitudinal.
3. Situación en planta alta de un área de gimnasio.
4. En la zona de la piscina, y con el objeto de aprovechar al máximo sus posibilidades uso, se modifican las profundidades habituales de los vasos. El vaso principal pasa a tener una profundidad que oscila entre 1,80 m y 1,50 m, para permitir mayor flexibilidad en las actividades.

El vaso de iniciación se establece en profundidad de 1,10 m, que permite perfectamente el desarrollo de los cursos de aprendizaje y además, ofrece la posibilidad de realizar actividades más interesantes para el público general, como cursos de gimnasia acuática, “acua-aerobic”, rehabilitación, etc.

INFORME ECONÓMICO FINANCIERO

Actividad: En los centros deportivos se realizarán las siguientes actividades permitiendo la utilización de la piscina climatizada, las nuevas áreas previstas de zona de aguas activas, zona de tratamientos y zona de relax y la realización de las clases colectivas en el polideportivo de Ana María Matute.

El concesionario tendrá que llevar a cabo el desarrollo de las siguientes actividades:

- Programas dirigidos a la iniciación y mantenimiento físico para alumnos desde seis meses hasta el colectivo de la tercera edad.
- Programas para iniciación, promoción y tecnificación deportiva.
- Programas integradores mediante la práctica deportiva de personas minusválidas.

- Cursos de natación para niños, adultos y mayores.
- Actividad físico deportiva realizados en el polideportivo de Ana María Matute.

Además, habrán de realizarse las actuaciones previstas en el anteproyecto de reforma y ampliación de la piscina municipal cubierta realizado en mayo de 2009, valorada en 1.400.000 €

Asimismo, se prevé una aportación anual equivalente a 25.000 € para la reposición de la instalación a su estado actual.

Habrá de dotarse del equipamiento siguiente, estimando su importe en 230.000 € para ser amortizado en un período de diez años.

Maquinaria gimnasio

▪ Cintas de correr	5
▪ Bicicletas ergonómicas sentadas	6
▪ Bicicletas ergonómicas	3
▪ Stepper	3
▪ Elípticas	3
▪ Remos	2
▪ Multiestaciones de musculación	2
▪ Soportes para pesas con sus barras y discos respectivos	2
▪ Bancos para lumbares	2
▪ Bancos para torso	2
▪ Bancos para trabajo de espalda	2
▪ Bancos multifunción + soportes peso de banca, con sus respectivos bancos y pesos	2
▪ Juegos de mancuernas, compuestos por mancuerna de 1,2,3,4 y 5 kg	4
▪ Aparatos para el trabajo de grupos musculares específicos	5

Maquinaria aeróbic

▪ Bandas elásticas	25
▪ Muñequeras lastradas	25
▪ Tobilleras lastradas	25
▪ Goma pies de vela	15
▪ Goma extensas asas	15
▪ Goma cero: goma ocho	15
▪ Colchonetas aerobic	20
▪ Soporte fijo para colgar colchonetas	1
▪ Step	15
▪ Total transporte	1
▪ Total instalación	1

Maquinaria para spinning

▪ Bicicletas para spinning	20
----------------------------	----

- Cintas de correr: Estructura de aluminio. Banda sin mantenimiento; no precisa engrase. Duración de la banda: mínimo 30.000 km. Deberá de incluir algún sistema de suspensión, paro de emergencia manual, velocidad (como mínimo) de 0 - 20 km/h., modo de funcionamiento manual o por programas, panel con indicadores de tiempo, distancia, velocidad, calorías, y perfil de programa. Declaración CE de conformidad. Área mínima útil de la banda: 130 x 50 cm.

- Bicicletas ergonómicas sentadas: Estructura con carenado integrado. Panel con indicadores de tiempo, distancia, velocidad, calorías, y perfil de programa. Pedales con calapiés. Control de la frecuencia cardiaca mediante sensores táctiles incorporados en el manillar. Sistema de freno manual. Caja pedalier profesional de alto rendimiento. Asiento y respaldo anatómicos y ergonómicos con regulación. Estabilizadores regulables. Ruedas delanteras para su desplazamiento. Declaración CE de conformidad.
- Bicicletas ergonómicas: Estructura con carenado integrado. Panel con indicadores de tiempo, distancia, velocidad, pulsaciones, calorías, y perfil de programa. Pedales con calapiés y automáticos. Sistema de freno manual. Caja pedalier profesional de alto rendimiento. Sillín y manillar anatómicos y ergonómicos con regulación en altura. Estabilizadores regulables. Ruedas delanteras para su desplazamiento. Declaración CE de conformidad. Manillar recubierto de caucho no poroso que permite diferentes tipos de agarre. Declaración CE de conformidad.
- Stepper: Carenado integral de fibra de vidrio. Panel de control de gran formato con pantalla matriz y teclado de control. Información constante de los parámetros de tiempo, distancia, pulsaciones, consumo de calorías y rpm. Control de la frecuencia cardiaca mediante sensores táctiles incorporados en el manillar. Sistema de freno magnético. Barras de apoyo laterales recubiertas de caucho no poroso. Estabilizadores regulables. Ruedas delanteras para su desplazamiento. Declaración CE de conformidad.
- Elípticas: Doble carenado de fibra de vidrio. Panel de control de gran formato con pantalla matriz y teclado de control. Información constante de los parámetros de tiempo, distancia, pulsaciones, consumo de calorías y rpm. Control de la frecuencia cardiaca mediante sensores táctiles incorporados en el manillar. Sistema de freno magnético. Manillar móvil multiagarre recubierto de caucho no poroso. Manillar fijo que permite realizar un trabajo más intenso del tren inferior. Plataformas apoya pies amplias y antideslizantes. Estabilizadores regulables. Declaración CE de conformidad.
- Remos: Carenado integral de fibra de vidrio. Panel de control de gran formato con pantalla matriz y teclado de control. Información constante de los parámetros de tiempo, distancia, pulsaciones, consumo de calorías y rpm. Sistema de freno magnético. Manillar multiagarre recubierto de caucho no poroso. Plataformas apoya pies móviles. Perfil de aluminio que garantiza un deslizamiento suave y silencioso del asiento. Estabilizadores regulables. Ruedas delanteras para su desplazamiento. Declaración CE de conformidad.
- Multiestaciones de musculación: entrenamiento completo. Control de ejercicio con tensión máxima de 100 kg. Prensa de piernas ajustable con manillar de agarre, asiento plegable y sistema de poleas con rodamientos.
- Soportes para pesas con sus barras y discos respectivos: Soporte Metálico fijo de medidas: 94x47x70 cm. Barras de alzamiento en acero cromado de 30 mm. de diámetro y cierres rápidos. Discos de hierro de 30 mm. de diámetro.
- Bancos de lumbares: Utilización semi-profesional. Ajustable de 35° a horizontal. Reposapiés y rodillo en 9 posiciones. 8 niveles de inclinación de 0 a 35°. Reposa-piés anti-deslizantes. Regulables por anilla de bloqueo rápido. Ruedas de desplazamiento. Peso aprox.: 45 kg.
- Bancos para torso: Estructura de acero reforzada. Tapicería con protección, antibacteriana, impermeable de fácil limpieza, ignífuga M2 e insensible a UV nivel 7. Agarres con acabado en caucho celular. Palanca de liberación para facilitar el inicio del ejercicio. Transmisión por cable de acero pre-estirado con tensor incorporado. Poleas metálicas con rodamientos a bolas. Selector con sistema magnético de seguridad. Carenado integral del sistema de carga y transmisión. Pictograma descriptivo del ejercicio. Carga de trabajo: 100 kg.
- Bancos para trabajo de espalda: Estructura de acero reforzada. Tapicería con protección, antibacteriana, impermeable de fácil limpieza, ignífuga M2 e insensible a UV nivel 7. Polea alta con asiento. Apoya-muslos regulable en altura. Polea baja con banco incorporado. Poleas interiores con salidas regulables para cruces. Manillares para remo, jalones, tríceps y cruces incluidos. Transmisión por cable de acero preestirado con tensor incorporado. Poleas

metálicas con rodamientos a bolas. Selector con sistema magnético de seguridad. Carga de trabajo: 2 poleas con 50 kg. y 2 poleas con 100 kg..

▪ Bancos Multifunción + soportes peso de banco, con sus respectivos bancos y pesos: Estructura de acero reforzada. Respaldo inclinable multiposición. Tapizado y con rodillos de espuma gruesos. Barras verticales cromadas ajustables y columnas de pesos.

▪ Juego de mancuernas, compuestos por mancuerna de 1,2,3,4 y 5 Kg.: Par. Metálicas. Recubiertas de vinilo.

▪ Aparatos para el trabajo de grupos musculares específicos:

- Banco abdominal: Estructura de acero reforzada. Tapicería con protección, antibacteriana, impermeable de fácil limpieza, ignífuga M2 e insensible a UV nivel 7. Apoya pies regulables en altura. Apoya pies anatómicos de poliuretano.

- Flexión de brazos bíceps: Estructura de tubo triangular y elíptico. Tapicería con protección antibacteriana, impermeable de fácil limpieza, ignífuga M2 e insensible a UV nivel 7. Asiento regulable con accionamiento neumático. Transmisión por cable de acero preestirado con tensor incorporado. Poleas metálicas con rodamientos a bolas. Selector con sistema magnético de seguridad. Carenado integral del sistema de carga y transmisión. Pictograma descriptivo del ejercicio.

- Extensión de piernas: Estructura de acero reforzada. Tapicería con protección, antibacteriana, impermeable de fácil limpieza, ignífuga M2 e insensible a UV nivel 7. Respaldo regulable con accionamiento neumático. Agarres con acabado en caucho celular. Transmisión por cable de acero preestirado con tensor incorporado. Poleas metálicas con rodamientos a bolas. Selector con sistema magnético de seguridad. Carenado integral del sistema de carga y transmisión. Pictograma descriptivo del ejercicio.

- Flexión de piernas tumbado: Estructura de acero reforzada. Tapicería con protección, antibacteriana, impermeable de fácil limpieza, ignífuga M2 e insensible a UV nivel 7. Litera anatómica. Agarres con acabado en caucho celular. Transmisión por cable de acero preestirado con tensor incorporado. Poleas metálicas con rodamientos a bolas. Selector con sistema magnético de seguridad. Carenado integral del sistema de carga y transmisión. Pictograma descriptivo del ejercicio.

- Press de hombros: Estructura de acero reforzada. Tapicería con protección, antibacteriana, impermeable de fácil limpieza, ignífuga M2 e insensible a UV nivel 7. Asiento regulable con accionamiento neumático. Agarres con acabado en caucho celular. Transmisión por cable de acero preestirado con tensor incorporado. Poleas metálicas con rodamientos a bolas. Selector con sistema magnético de seguridad. Carenado integral del sistema de carga y transmisión. Pictograma descriptivo del ejercicio.

- Glúteos, Abductores, Aductores: Chasis de acero reforzado. Plataforma regulable con accionamiento neumático. Transmisión por cable de acero preestirado con tensor incorporado. Poleas metálicas con rodamientos a bolas. Carenado integral del sistema de carga y transmisión. Selector de la carga con sistema magnético de seguridad. Pictograma descriptivo del ejercicio.

▪ Bandas elásticas: Banda de látex natural, muy flexible y manejable. Recomendable para ejercicios de estiramientos. 0,5 mm. de grosor.

▪ Muñequeras lastradas: Neopreno y tejido anti-deslizante en la parte posterior. Par de muñequeras. Ajustables con velcro.

▪ Tobilleras lastradas: Neopreno. Par de tobilleras. Ajustables con velcro. 2 Kg.

▪ Goma pies de velo: Banda elástica de intensidad baja, muy resistente, indicada para realizar ejercicios de rehabilitación, tonificación y estiramientos. Se presentan en rollos de 25 metros de longitud.

▪ Goma extensas asas: En goma elástica para diferentes ejercicios de fortalecimiento muscular.

▪ Colchonetas aeróbic: 180x50x1,5 cm. Densidad 33 Kg./m3. Con ollados para colgar.

- Soporte fijo para colgar colchonetas: metálico, incluye tornillería para su colocación.
- Step: Dimensiones mínimas: Largo 90 cm. x Ancho 35 cm. x Alto (ajustable) a 15-20-25 cm.

Además de este equipamiento será por cuenta del adjudicatario, la adecuación de las salas mediante espejos, pavimento,... y una sauna para un mínimo de 6 personas.

INGRESOS PREVISTOS:

Se han calculado en base a las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento de Azuqueca de Henares para servicios y actividades deportivas que se vienen desarrollando y las modificaciones que en ellas se implementarán, teniendo en cuenta además los posibles servicios que se prevén ofertar y la demanda probable de los mismos.

Además, se ha tenido en cuenta el incremento demográfico que el municipio de Azuqueca de Henares prevé experimentar y que ha sido informado por los servicios técnicos municipales. Para ello los servicios técnicos municipales han establecido lo siguiente

"Los desarrollos urbanísticos previstos por el modelo de desarrollo del plan y actuaciones previstas para los futuros 23 años arrojan un número de viviendas a construir en estos años de aproximadamente 9500.-viviendas que supondrían una vez construidas y habitadas unos 23.700 habitantes

En los últimos 10 años se han construido en Azuqueca aproximadamente 5.407 viviendas y la población de derecho se incrementado en 13.401 habitantes.

Estos datos objetivos se corresponden claramente con los previstos pero se podrán ver modificados por el efecto de la crisis actual en cuanto a su distribución año a año según la duración no claramente conocida de esta.

Como se observa en el censo a pesar de la crisis instalada la inercia de crecimiento va en aumento.

Hay que contar que hay un sector de 2.286 viviendas preparado para ser construido y que empezará en breve con promociones de cooperativas de VPO y VPT.

Por todo ello ante la incertidumbre del momento la previsión anual solo se puede hacer de forma lineal.

De forma lineal estos crecimientos previstos arrojarían un incremento interanual de 1242 habitantes, dando como resultado las siguientes cifras

2009	33.400
2010	34.432
2011	35.463
2012	36.495
2013	37.526
2014	38.558
2015	39.589
2016	40.621
2017	41.652
2018	42.684
2019	43.715
2020	44.747
2021	45.778
2022	46.810
2023	47.841
2024	48.873
2025	49.904
2026	50.936
2027	51.967
2028	52.999
2029	54.030
2030	55.062
2031	56.093
2032	57.125

El coeficiente de incremento poblacional total en el período analizado es de un 71,03%, por lo que para hallar el impacto en el ámbito de los ingresos de este potencial incremento demográfico con su repercusión en el ámbito de usuarios potenciales hemos de calcular la inversa de la exponencial de la citada cantidad, cifrándose en un incremento anual de 2,36 %. A ello hemos adicionado un ipc interanual previsto de un 2 %, por lo que anualmente el incremento previsto de ingresos es de un 4,36%.

En el ámbito de los ingresos se han adicionado para cada ejercicio económico las magnitudes resultantes de la recaudación por:

- Cuotas por tarifa plana, lo que da derecho al usuario a la utilización de la piscina en baño libre, la utilización de las áreas de nueva proyección previstas en el anteproyecto de obra (zona de aguas activas, zona de relax, zona de sauna) y el desarrollo de las clases colectivas impartidas en el polideportivo situado en la calle de Ana María Matute. Las tarifas sobre las que se ha realizado el estudio son las que se prevén implementar en la modificación de la ordenanza fiscal correspondiente y serían

Concepto	Con tarjeta deportiva	Sin tarjeta deportiva
Abono individual	38	49
Abono familiar 2	49	65
Abono familiar 3	59	76
Abono familiar 4	68	88
Abono familiar 5	77	99
Abono joven	25	32,5
abono 3 ^a edad (mayores 60 años)	20	26
Abono matinal (8-15 de L-V)	22	28,6
Abono minusválido	19	24,7
Abono fin de semana y festivos	20	26

El año 1 se ha previsto un flujo de 800 unidades en esta modalidad, pasando al año 2 a 300 unidades adicionales y a partir de ese momento un incremento anual de un 2,36% por el incremento demográfico.

- Ingresos por matrícula, cuyo importe se paga una única vez y corresponde al importe de una mensualidad de tarifa plana. La estimación prevista es que en el año 1 de la explotación la matrícula será de 800 unidades, en el año 2 una vez implementadas en su totalidad las nuevas instalaciones la matrícula subirá 300 unidades adicionales, y a partir de ahí el incremento es el previsto demográficamente.
- Ingresos por cursos de natación y baño libre. Para el cálculo de este importe se ha tenido en cuenta la recaudación real obtenida por el Ayuntamiento en el año 2008, que ha sido de 267.556 €. En el año 1 se prevé un incremento del 15% por el mayor número de cursos que se van a ofertar. En el año 2 el importe se disminuye al 90% del año 1 originado por la previsión de mutación de la opción de usuarios de cursos de natación a la modalidad de tarifa plana. A partir del año 3 el incremento que se establece es del 4,36% (2% por el incremento de las tarifas por el ipc interanual previsto, y 2,36% adicional por la previsión de incremento demográfico).
- Ingresos por cursos de actividades deportivas. Para el cálculo de esta magnitud se ha tenido en cuenta la recaudación obtenida por el ayuntamiento en 2008, disminuyéndola en el año 1 al 90% por la previsión de cambio en la elección desde matriculación en actividades deportivas a la opción de tarifa plana. En el año 2 fruto del mismo fenómeno se vuelven a disminuir los ingresos previstos cifrándolos en un 90%. A partir del año 3 se presupone una estabilización del número de usuarios de esta modalidad y se incrementa anualmente en un 4,36% por la doble naturaleza especificada anteriormente (ipc e incremento demográfico)

GASTOS PREVISTOS:

Se han calculado en base a los gastos de la explotación municipal resultantes de la cuenta de liquidación del presupuesto de gastos y aquellos otros que pudieran producirse como consecuencia de una gestión indirecta, debido al incremento de actividades y su sistema de gestión. El sistema de actualización anual previsto es de un incremento de un 5%.

Con respecto a los gastos de personal se ha previsto lo siguiente

Categoría	Número	W unitario	W total	SS	TOTAL
Director	1	31000	31000	9300	40300
Coordinador-monitor	1	19000	19000	5700	24700
Monitor piscina	3	15000	45000	13500	58500
Monitor polideportivo	3	16000	48000	14400	62400
Taquillero conserjes personal auxiliar administrativo	3	13000	39000	11700	50700
Socorrista	3	14000	42000	12600	54600
Personal Limpieza			47000		47000
Personal mantenimiento			47800		47800
Total			318800	67200	386000

En su totalidad los gastos previstos son los siguientes

Gastos de personal y SS	386000
Seguros	8000
Servicios bancarios	1500
Tributos	1000

Publicidad	3000
Material oficina y ordenador	1800
Suministros	50600
Ánálisis agua. Tratamiento legionela. Subcontratas	21000
Vestuario	2500
Amortización inversión	112102,48
Gastos generales	10000
Gasto inversión reposición	25000
Reparaciones	15000
TOTAL	637502,48

Amortizaciones	importe	años	cuota	cuota con int
obra accesoria	1400000		23 60869,5652	85.139,46 €
inmovilizado polideportivo	230000		10 23000	26.963,02 €
total				112102,48

Para el cálculo de las amortizaciones se ha tenido en cuenta lo siguiente:

- Con respecto a la amortización de la obra accesoria prevista en el anteproyecto de obra y cifrada en 1.400.000 € se ha previsto un interés financiero de un 3 % y un plazo de amortización para el concesionario de 23 años, por lo que la cuota anual se establece en 85.139,46 €
- Con respecto a la amortización del equipamiento a instalar en el polideportivo de Ana María Matute y valorado en 230.000 €, se ha establecido un período de amortización de 10 años, con un interés financiero de un 3%, constituyendo una cuota de amortización anual de 26.963,02 €.

Para el flujo de gastos durante todo el período de la concesión se ha separado los gastos de amortización de obra nueva y equipamiento nuevo del resto de gastos en el documento anexo incrementando los segundos en un 5% anual.

MÉTODO DEL ANÁLISIS

Dado que el movimiento de fondos en el análisis de inversiones es fundamental cuando aparece dimensionada la variable tiempo, se ha estudiado su determinación mediante el estudio económico de sus componentes, obteniéndose los flujos de caja (cash-flow) de cada uno de los períodos de la concesión, mediante el contraste de ingresos y gastos esperados en cada período, incluidas las amortizaciones.

Se ha adoptado un tipo de interés nominal que se estima adecuado al riesgo del proyecto de inversión que atienda, en particular, a su volumen y grado de liquidez, a la tipología del inmueble, a sus características y ubicación física, igualándolo a la rentabilidad media.

VALOR DEL CANON:

De acuerdo con el estudio económico – financiero precedente, el importe del canon mínimo en metálico, para la concesión del servicio se establece en la cantidad mínima anual de 1.956 euros, para un período de 23 años de duración del proyecto económico señalado.

Cualquier cambio en esos parámetros requerirá la actualización de la presente valoración.

