

1.- OBJETO DEL DOCUMENTO

Se redacta el presente documento a fin de definir las obras encaminadas para la construcción de un complejo deportivo de Pádel en la localidad de Los Villares, en terrenos de propiedad municipal destinados según las NN.SS del planeamiento vigente de Los Villares a Equipamiento y Servicios públicos de tipo sociocultural (E.SC).

Se presenta este documento ante el Excmo. Ayuntamiento de Los Villares con el objetivo de definir a nivel de memoria descriptiva y valorada la propuesta de la instalación deportiva pretendida.

2.- SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

La obra se emplaza en un terreno sito en Calle García Lorca, en la zona conocida como Urb. La Estrella, próximo a la piscina, gimnasio y pabellón cubierto municipal de Los Villares.

3.- FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA

En la Actualidad existe una demanda en aumento de instalaciones deportivas dedicadas al Pádel por su fuerte expansión y el creciente número de adeptos a este deporte que hace insuficiente los complejos de Jaén y su área metropolitana.

Con una población de 5.829 habitantes censados y una población flotante de alrededor 4.000 habitantes durante las épocas estivales, constituye uno de los principales destinos de recreo y esparcimiento para la población residente en la capital debido a su climatología, entorno natural, calidad de las aguas, calidad de vida, buenas comunicaciones con la capital, etc.

Por todo lo anteriormente expuesto y por la ausencia en la actualidad de instalaciones destinadas al Pádel, convierten esta localidad en el enclave perfecto para el desarrollo del complejo.

4.- CARACTERÍSTICAS DE LA OBRA

Para el desarrollo del proyecto se estima la ocupación de 2.025 m², donde se dispondrán las siguientes instalaciones:

- **PISTAS DE PADEL:** Cuatro (4) pistas de pádel de vidrio y césped artificial completas, de dimensiones y características según la norma PDT establecidas por la Norma Básica de la Dirección de Deportes, con orientación norte-sur.
- **ZONA DE CAFETERIA:** se compone de salón interior, zona de cafetería y cocina abierta tanto al salón como al exterior, taquilla para el control del acceso y terraza exterior.
- **VESTUARIOS:** dos vestuarios, uno para cada sexo, dotados de duchas, taquillas guardarropa y aseos, climatizados y dotados de agua caliente.
- **ALMACÉN:** situado junto a los vestuarios, a la entrada del complejo.
- **ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN:** bancos, papeleras, alumbrado, arbolado y vegetación distribuidos por el complejo.

4.- ALCANCE ECONÓMICO DE LA INVERSIÓN

De acuerdo con las características definidas en la presente memoria y el plano de distribución adjunto, las obras encaminadas a la construcción del complejo deportivo tendrán un alcance económico de

Capitulo 01 MOVIMIENTO DE TIERRAS y TRABAJOS PREVIOS - Nivelación del terreno, ejecución de contenciones y adecuación de accesos a la parcela.	20.438,75 €
Capitulo 02 SANEAMIENTO Y DRENAJE - Drenaje de pistas, urbanización exterior y saneamiento en vestuarios y cafetería	2.025 €
Capitulo 03 CERRAMIENTO DEL SOLAR - Cierre del perímetro de la parcela y elementos de seguridad	1.920 €
Capitulo 04 INSTALACIÓN DE PISTAS - Construcción de pista de padel completa de vidrio y césped artificial, de dimensiones y características según normativa. (Unidad 24.000 €)	72.000 €
Capitulo 05 CONSTRUCCIÓN VESTUARIOS-CAFETERIA - Construcción completa de cafetería, vestuarios y almacén, de características definidas en planos.	83.000 €
Capitulo 06 ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN - Pavimentación exterior, disposición de mobiliario urbano, alumbrado, vegetación, etc.	24.800 €
PRESUPUESTO DE LA ACTUACIÓN INCLUYE 13% de Gastos Generales y 7% de Beneficio Industrial	204.183,74

5.- INGRESOS

Se ha estimado un uso continuado de 8 horas diarias de la pista de pádel durante un periodo anual útil de 9 meses/año (condiciones climatológicas, épocas invernales, etc.), por lo que se estima una cantidad de 2.190,00 horas útiles al año.

HORAS UTILES/AÑO 2.190,00 H

Que realizado el estudio económico de los competidores en el área cercana al municipio y área metropolitana de Jaén se obtiene los siguientes datos.

HOTEL TRIUNFO	20 EUROS/HORA
UNIVERSIDAD DE JAÉN	10 EUROS/HORA
MUNICIPAL DE LA GUARDIA	12 EUROS/HORA
MENGIBAR	10 EUROS/HORA
CIUDAD JARDÍN	16 EUROS/HORA

Por lo que tomamos como referencia la media de los importes anteriores siendo de 13,60 Euros/Hora, por lo que multiplicado por las horas útiles al año obtenemos un beneficio bruto de 29.784,00 Euros

BENEFICIO BRUTO – 29.784,00 X 3 PISTAS – 89.352,00 EUROS / ANUALES

6.- GASTO CORRIENTE Y MANTENIMIENTO

Mantenimiento y arreglos varios	6.000 Euros/Año
Consumos electricidad y agua	6.500 Euros/Año
Personal	
Conserje y Vigilante de Pistas	24.000 Euros/Año
Gestor y administrador del Club	16.000 Euros/Año
Seguros	2.500 Euros/Año
Publicidad y Representación	3.500 Euros/Año
TOTAL	58.500 Euros/Año

7.- PERIODO AMORTIZACIÓN

INGRESOS	GASTOS CORRIETES	BENEFICIO ANUAL	INVERSIÓN
119.136 €	58.500 €	62.636 €	228.183,75 €

Estimando un beneficio neto para la entidad inversora del 50% obtenemos 31.318 Euros/Año y una cesión al ente municipal por el aprovechamiento de 1.151,39 h/anuales (Valor económico 15.658,90 h) para escuelas deportivas, torneos, etc. Obtenemos un periodo de amortización de la inversión de **30 AÑOS**

INVERSIÓN	IMPORTE PARA AMORTIZACIÓN	AÑOS CONCESIÓN
204.183,74 €	15.659,10 €	14,00 AÑOS

