

## 01- OBJETO DEL DOCUMENTO

Se redacta el presente documento a fin de definir las obras encaminadas para reforma y mejora de las instalaciones del actual gimnasio municipal en la localidad de Los Villares, en terrenos de propiedad municipal destinados según las NN.SS del planeamiento vigente de Los Villares a Equipamiento deportivo.

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.

## 02- SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

La obra se emplaza en un terreno que ocupa el actual gimnasio y la pista polideportiva en la Calle Picasso s/nº.

## 03- FINALIDAD Y JUSTIFICACION DE LA ACTUACION

El actual gimnasio municipal carece de infraestructuras suficientes para satisfacer la creciente demanda de adeptos al deporte en todas sus variedades, que hace que la mayoría de los usuarios de este tipo de complejos se desplacen hasta la capital para ejercer este tipo de deporte, dejando prácticamente sin uso este gimnasio municipal.

Así mismo existe en las inmediaciones del pabellón existe una pista polideportiva que se encuentra en un estado pésimo. Esta pista puede tener otros uso similar al actual, sobre todo con objeto de poder satisfacer otras necesidades más solicitadas por los adeptos al deporte, además puede compatibilizarse con zona de aparcamientos, pues la calle Picasso es insuficiente.

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.

#### 04- CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACION

Diferenciaremos dos tipos de actuaciones:

##### 1.- Reforma y ampliación del gimnasio.

Ocupando una superficie total de 750,00 m<sup>2</sup>, de los cuales 355,00 m<sup>2</sup> serán reforma en su totalidad del actual gimnasio y 395,00 m<sup>2</sup> serán de ampliación del mismo.

**1.- Vestuarios.** Tres vestuarios, uno para cada sexo y otro de minusválidos, taquillas, guardarropa, duchas y aseos, dotados de agua caliente y climatizados.

**2.- Recepción y Vestíbulo** para diferenciar el acceso al complejo que nos ocupa y del pabellón. En esta zona se ha previsto la disposición de vitrinas para exposición de material para el deporte.

**3.- Gimnasio.** Compuesto de cinco grandes salas, adaptadas cada uno para según qué tipo de actividad, entre otras spinning, sala de musculación, cardios, salas de usos múltiples, rayo uva, terapia.... y todo tipo de actividades relacionadas con este tipo de complejos; todo ello con acabados y equipamiento de última generación, junto con servicio de televisión y pantallas de proyección para hacer un seguimiento mucho más ameno al deportista. Se habilitará una sala con el objeto de poder compatibilizar las actuales actividades municipales en este complejo.

**4.- Zona de Cafetería** compuesta por una zona de mesas para servir comidas preparadas y zona de barra junto con espacios para maquinaria dispensadora.

##### 2.- Reforma y mejora de la pista polideportiva.

Ocupando una superficie total de 900,00 m<sup>2</sup>, de los cuales 455,00 m<sup>2</sup> serán destinados a aparcamiento de coches-motos y el resto a dos pistas de pádel.

**1.- Pistas de Pádel.** Dos 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.

**2.- Zona Aparcamiento.** Que dotará al complejo de 19 plazas para coches y otro tanto para motos, junto con bancos y papeleras.

## 05- ALCANCE ECONOMICO DE LA INVERSION

De acuerdo con las características definidas en la presente memoria y el plano de distribución adjunto, las obras encaminadas a la reforma y ampliación del edificio del gimnasio, así como la reforma de la pista polideportiva tendrán un alcance económico:

<b>Capítulo 01 DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS</b> - Demolición de cerramientos y tabiquería existentes, carpinterías, levantado de pavimentos, picado de revestimientos, retirada de escombros.....	20.000 €
<b>Capítulo 02 SANEAMIENTO Y DRENAJE</b> - Drenaje de pistas, urbanización exterior y saneamiento en vestuarios, cafetería y cubiertas	7.000 €
<b>Capítulo 03 CIMENTACION AMPLIACION</b> - Cimentación con zapatas aisladas y solera para zona ampliación	35.000 €
<b>Capítulo 04 ESTRUCTURA AMPLIACION</b> - Estructura metálica tanto en pilares como forjados de cubierta	40.000 €
<b>Capítulo 05 CUBIERTA DE PANEL SANDWICH DECORATIVO</b> - Cubierta de panel sandwich decorativo en su cara vista con lucernario	40.000 €
<b>Capítulo 06 CERRAMIENTOS, CARPINTERIAS Y MANPARAS</b> - Cerramientos exteriores, tabiquería interior y elementos de carpintería y seguridad, mampara en duchas, mobiliario de taquillas y varios	50.000 €
<b>Capítulo 07 REVESTIMIENTOS Y SOLERAS</b> - Revestimiento en paredes y techos de yeso, escayolas, pinturas de alta decoración, revestimiento en pavimentos de madera de alto tránsito y decorativa, alicatado en zonas húmedas y espacios decorativos....	110.000 €
<b>Capítulo 08 INSTALACIONES Y MOBILIARIO</b> - Instalaciones de electricidad, telefonía, redes interactivas, audiovisuales, video vigilancia con cámaras de seguridad, fontanería, datos, televisores y proyectos en pantalla. Mobiliario de Oficina en recepción, mesas, sillas, barra.....	190.000 €
<b>Capítulo 09 MAQUINARIA PARA GIMNASIO</b> - Todo tipo de maquinaria de última generación para este tipo de actividad	300.000 €
<b>Capítulo 10 INSTALACIÓN DE PISTAS</b> - Construcción de dos pista de padel completa de vidrio y césped artificial, de dimensiones y características según normativa. (Unidad 24.000 €)	48.000 €
<b>Capítulo 11 ZONA DE APARCAMIENTO</b> - Limpieza y acondicionamiento de pavimento para zona de aparcamiento, vallado permietral.....	20.000 €
<b>Capítulo 12 ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN</b> - Pavimentación exterior, disposición de mobiliario urbano, alumbrado, vegetación, etc.	20.000 €
<b>PRESUPUESTO DE LA ACTUACIÓN</b> <b>Incluye 13% de Gastos Generales y 7% Beneficio Industrial</b>	<b>880.000 €</b>

EL/LOS ARQUITECTOS

**06- INGRESOS**

Se ha estimado un uso continuado de 8 horas diarias del complejo deportivo para las pistas de padel 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 PISTAS PADEL- 29.784,00 X 2 PISTAS - 59.568 EUROS / ANUALES**

Para el complejo del gimnasio se estima que periodo anual útil es de 11 meses/año, por lo que consideramos que un usuario puede utilizarlo seis días a la semana durante una hora diaria. Además se estima una media de 200 usuarios lo que resulta un total de 55.000 horas de uso de gimnasio. La cuota mensual de cada usuario se establece en 40 Euros (Esto es 1,60 Euros/hora de beneficio).

**BENEFICIO BRUTO GIMNASIO- 55.000 X 1,60 - 88.000 EUROS / ANUALES**  
**BENEFICIO BRUTO COMPLEJO: 147.568 EUROS / ANUALES****06- GASTO CORRIENTE Y MANTENIMIENTO**

Mantenimiento y arreglos varios	10.000 Euros/Año
Consumos electricidad y agua	30.000 Euros/Año
Personal	
Conserje-Recepción (2 turnos)	30.000 Euros/Año
Gestor y administrador del Club	20.000 Euros/Año
Dos Monitores	40.000 Euros/Año
Seguros	5.000 Euros/Año
Publicidad y Representación	3.000 Euros/Año
<b>TOTAL</b>	<b>118.000 Euros/Año</b>

**07- PERIODO DE AMORTIZACION**

INGRESOS	GASTOS CORRIETES	BENEFICIO ANUAL	INVERSIÓN
147.568 €	118.000 €	29.568 €	880.000 €

Se pondrá a disposición del Excmo. Ayuntamiento el aula marcada en el plano como Sala 1 con una superficie de 90 m<sup>2</sup> en la que se pondrán realizar actividades para grupos de al menos 43 personas en un total de 320 horas anuales. Considerando que el beneficio estimado por persona y por hora es de 1,60 Euros en el uso de gimnasio, el ente municipal está recibiendo un aprovechamiento de 13.750,00 h/anuales, esto es 22.000,00 Euros.

El período de amortización por tanto es:

INVERSIÓN	IMPORTE PARA AMORTIZACIÓN	AÑOS CONCESIÓN
880.000 €	22.000 €	40 AÑOS

EL/LOS ARQUITECTOS



Fdo: JOSE MIGUEL CABRERA CARDENAS

CONCEPTO	AÑO	Número de Afiliados al Gimnasio	Cuota Mensual Complejo (€)	Ingreso Bruto Anual con incremento de IPC 3% anual	Gastos Corrientes con incremento de IPC 3% anual	Beneficio Neto del Complejo	Capital Pendiente con incremento de IPC 3% anual	Capital Amortizado con incremento de IPC 3% anual (Euros)	Capital Amortizado con incremento de IPC 3% anual (Horas)	Beneficio obtenido de la explotación del complejo
Gimnasio	1	200,00	30,00	72000,00 €	93000,00 €	38568,00 €	880000,00 €	3568,00 €	2230,00 h	35000,00 €
Pistas Padel	1	2 Pistas	-	59568,00 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	2	200,00	30,90	74160,00 €	95790,00 €	39725,04 €	876432,00 €	4185,04 €	2539,47 h	35540,00 €
Pistas Padel	2	2 Pistas	-	61355,04 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	3	200,00	31,83	76384,80 €	98663,70 €	40916,79 €	872246,96 €	5639,83 €	3323,41 h	35276,96 €
Pistas Padel	3	2 Pistas	-	63195,69 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	4	175,00	32,78	68841,80 €	101623,61 €	32309,75 €	866607,13 €	6409,03 €	3666,49 h	25900,72 €
Pistas Padel	4	2 Pistas	-	65091,56 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	5	200,00	33,77	81036,63 €	104672,32 €	43408,62 €	860198,10 €	13408,62 €	7445,10 h	30000,00 €
Pistas Padel	5	2 Pistas	-	67044,31 €	-	-	-	-	-	-
Para el año 6 se prevé incluir un monitor más y proceder a arreglos internos del complejo										
Gimnasio	6	200,00	34,78	83467,73 €	132812,49 €	19710,88 €	846789,48 €	3710,88 €	2000,47 h	16000,00 €
Pistas Padel	6	2 Pistas	-	69055,64 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	7	200,00	35,82	85971,77 €	128412,49 €	28686,58 €	843078,60 €	8686,58 €	4547,95 h	20000,00 €
Pistas Padel	7	2 Pistas	-	71127,31 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	8	200,00	36,90	88550,92 €	132264,86 €	29547,18 €	834392,02 €	9547,18 €	4851,21 h	20000,00 €
Pistas Padel	8	2 Pistas	-	73261,13 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	9	200,00	38,00	91207,45 €	136232,81 €	30433,60 €	824844,84 €	10433,60 €	5147,31 h	20000,00 €
Pistas Padel	9	2 Pistas	-	75458,96 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	10	200,00	39,14	93943,67 €	140319,79 €	31346,60 €	814411,24 €	11346,60 €	5434,20 h	20000,00 €
Pistas Padel	10	2 Pistas	-	77722,73 €	-	-	-	-	-	-
Para el año 11 se prevé invertir en arreglos y reparaciones del complejo										
Gimnasio	11	250,00	40,32	120952,47 €	149529,39 €	51477,50 €	803064,64 €	25000,00 €	11627,91 h	26477,50 €
Pistas Padel	11	2 Pistas	-	80054,41 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	12	250,00	41,53	124581,05 €	144529,39 €	62507,70 €	801406,58 €	25750,00 €	21193,42 h	36757,70 €
Pistas Padel	12	2 Pistas	-	82456,04 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	13	250,00	42,77	128318,48 €	148865,27 €	64382,94 €	798926,28 €	26522,50 €	11627,58 h	37860,44 €
Pistas Padel	13	2 Pistas	-	84929,72 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	14	250,00	44,06	132168,03 €	153331,23 €	66314,42 €	795575,89 €	27318,18 €	11624,76 h	38996,25 €
Pistas Padel	14	2 Pistas	-	87477,62 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	15	250,00	45,38	136133,08 €	157931,16 €	68303,86 €	791305,45 €	28137,72 €	11627,16 h	40166,14 €
Pistas Padel	15	2 Pistas	-	90101,94 €	-	-	-	-	-	-
Para el año 16 se prevé invertir en arreglos y reparaciones del complejo, así como incorporar un monitor mas										
Gimnasio	16	250,00	46,74	140217,07 €	187669,10 €	45352,97 €	786062,76 €	28981,85 €	11625,29 h	16371,12 €
Pistas Padel	16	2 Pistas	-	92805,00 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	17	250,00	48,14	144423,58 €	182669,10 €	57343,63 €	779793,33 €	29851,31 €	11624,34 h	27492,33 €
Pistas Padel	17	2 Pistas	-	95589,15 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	18	250,00	49,59	148756,29 €	188149,17 €	59063,94 €	772440,29 €	30746,85 €	11624,52 h	28317,10 €
Pistas Padel	18	2 Pistas	-	98456,83 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	19	250,00	51,07	153218,98 €	193793,65 €	60835,86 €	763944,24 €	31669,25 €	11626,01 h	29166,61 €
Pistas Padel	19	2 Pistas	-	101410,53 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	20	250,00	52,61	157815,54 €	199607,46 €	62660,94 €	754243,24 €	32619,33 €	11624,85 h	30041,61 €
Pistas Padel	20	2 Pistas	-	104452,85 €	-	-	-	-	-	-
Para el año 21 se prevé invertir en arreglos y reparaciones del complejo										
Gimnasio	21	250,00	54,18	162550,01 €	210595,68 €	59540,76 €	743272,63 €	33597,91 €	11625,57 h	25942,86 €
Pistas Padel	21	2 Pistas	-	107586,43 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	22	250,00	55,81	167426,51 €	205595,68 €	72644,86 €	730964,96 €	34605,85 €	11628,31 h	38039,01 €
Pistas Padel	22	2 Pistas	-	110814,03 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	23	250,00	57,48	172449,31 €	211763,55 €	74824,20 €	717249,89 €	35644,02 €	11625,58 h	39180,18 €
Pistas Padel	23	2 Pistas	-	114138,45 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	24	250,00	59,21	177622,79 €	218116,46 €	77068,93 €	702054,04 €	36713,34 €	11625,50 h	40355,59 €
Pistas Padel	24	2 Pistas	-	117562,60 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	25	250,00	60,98	182951,47 €	224659,95 €	79381,00 €	685300,92 €	37814,74 €	11628,15 h	41566,25 €
Pistas Padel	25	2 Pistas	-	121089,48 €	-	-	-	-	-	-
Para el año 26 se prevé invertir en arreglos y reparaciones del complejo										
Gimnasio	26	250,00	62,81	188440,01 €	241399,75 €	71762,43 €	666910,76 €	38949,19 €	11626,62 h	32813,24 €
Pistas Padel	26	2 Pistas	-	124722,16 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	27	250,00	64,70	194093,21 €	231399,75 €	91157,29 €	646800,42 €	40117,66 €	11624,94 h	51039,63 €
Pistas Padel	27	2 Pistas	-	128463,83 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	28	250,00	66,64	199916,01 €	238341,74 €	93892,01 €	624883,25 €	41321,19 €	11626,67 h	52570,82 €
Pistas Padel	28	2 Pistas	-	132317,74 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	29	250,00	68,64	205913,49 €	245491,99 €	96708,77 €	601068,92 €	42560,83 €	11625,46 h	54147,95 €
Pistas Padel	29	2 Pistas	-	136287,28 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	30	250,00	70,70	212090,90 €	252856,75 €	99610,04 €	575263,33 €	43837,65 €	11624,94 h	55772,38 €
Pistas Padel	30	2 Pistas	-	140375,89 €	-	-	-	-	-	-
Para el año 31 se prevé invertir en arreglos y reparaciones del complejo										
Gimnasio	31	250,00	72,82	218453,62 €	270442,46 €	92598,34 €	547368,45 €	60152,78 €	15487,33 h	32445,56 €
Pistas Padel	31	2 Pistas	-	144587,17 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	32	250,00	75,00	225007,23 €	260442,46 €	113489,56 €	501832,14 €	61957,36 €	15489,34 h	51532,20 €
Pistas Padel	32	2 Pistas	-	148924,79 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	33	250,00	77,25	231757,45 €	268255,73 €	116894,25 €	453071,02 €	63816,09 €	15489,34 h	53078,16 €
Pistas Padel	33	2 Pistas	-	153392,53 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	34	250,00	79,57	238710,17 €	276303,40 €	120401,07 €	400932,58 €	65730,57 €	15561,21 h	54670,51 €
Pistas Padel	34	2 Pistas	-	157994,31 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	35	250,00	81,96	245871,48 €	284592,50 €	124013,11 €	345258,07 €	67702,48 €	15489,02 h	56310,62 €
Pistas Padel	35	2 Pistas	-	162734,13 €	-	-	-	-	-	-
Para el año 36 se prevé invertir en arreglos y reparaciones del complejo										
Gimnasio	36	250,00	84,42	253247,62 €	313130,28 €	107733,50 €	285882,26 €	71470,57 €	15875,29 h	36262,93 €
Pistas Padel	36	2 Pistas	-	167616,16 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	37	250,00	86,95	260845,05 €	293130,28 €	140359,41 €	220844,04 €	73614,69 €	15875,50 h	66744,73 €
Pistas Padel	37	2 Pistas	-	172644,64 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	38	250,00	89,56	268670,40 €	301924,19 €	144570,20 €	151646,23 €	75823,13 €	15875,86 h	68747,07 €
Pistas Padel	38	2 Pistas	-	177823,98 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	39	250,00	92,24	276730,51 €	310981,91 €	148907,30 €	78097,80 €	78097,80 €	15873,54 h	70809,50 €
Pistas Padel	39	2 Pistas	-	183158,70 €	-	-	-	-	-	-
Gimnasio	40	250,00	95,01	285032,43 €	320311,37 €	153374,52 €	0,00 €	80440,73 €	1784,91 h	72933,79 €
Pistas Padel	40	2 Pistas	-	188653,46 €	-	-	-	-	-	-
CONCEPTO	AÑO	Número de Afiliados al Gimnasio	Cuota Mensual Complejo (€)	Ingreso Bruto Anual con incremento de IPC 3% anual	Gastos Corrientes con incremento de IPC 3% anual	Beneficio Neto del Complejo	Capital Pendiente con incremento de IPC 3% anual	Capital Amortizado con incremento de IPC 3% anual (Euros)	Capital Amortizado con incremento de IPC 3% anual (hora)	Beneficio obtenido de la explotación del complejo
TOTALES A 40 AÑOS (EUROS)				11061431,25 €	8049602,87 €	3011828,37 €	0,00 €	1447500,92 €	426074,52 h	1564327,45 €

Nota: El Capital amortizado se traducirá en horas de usuario concertadas a disposición del Excmo. Ayuntamiento de Los Villares para Actividades Internas u otros eventos.