

Fcm Consultores

Estudio económico y viabilidad de la explotación de instalación deportiva situada en dehesa vieja

Parcela dotacional deportiva D8 - U.E. 4 perteneciente al plan urbanístico del barrio de dehesa vieja

San Sebastián de los Reyes
09/03/2011

FCM Consultores S.L C IF B -86156288

PROPUESTA DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

Parcela dotacional deportiva D8 – U.E. 4 perteneciente al plan urbanístico del barrio de dehesa vieja

San Sebastián de los Reyes

INFORME ECONÓMICO Y VIABILIDAD DE LA EXPLOTACIÓN DE LA PARCELA DOTACIONAL D8 – U.E. 4 PERTENECIENTES AL PLAN GENERAL DE URBANIZACIÓN DEHESA VIEJA.

Situación:

La explotación se plantea según la existencia de una parcela según los condicionales planteados en el plan de viabilidad en cuanto a tipo de construcción.

1. FINALIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA OBRA.

El proyecto se plantea para cubrir una necesidad deportiva y prestar un servicio en instalaciones deportivas relacionadas con el mundo de la raqueta, teniendo en cuenta el volumen de población que es usuaria de deporte en núcleos urbanos como San Sebastián de los Reyes y la zona norte de Madrid. La obra se incluye dentro de la necesidad constatada del usuario por el deporte de la raqueta, (Pádel), además de dar un servicio cualificado y de proyección a través de eventos deportivos al municipio y de dar un servicio a las empresas ubicadas en la zona.

2. PREVISIONES SOBRE LA DEMANDA E INCIDENCIA ECONÓMICA Y SOCIAL EN LA ZONA.

Sobre los estudios sociológicos, socio-económicos y de población, siendo San Sebastián de los Reyes el municipio de la comunidad de Madrid con mejor previsión de crecimiento y de población, con la incipiente cultura del deporte que desde todos los ámbitos sociales se inculca a los ciudadanos, todos los indicadores son favorables. Los datos económicos con una población entorno a los 76.000 habitantes con unos ingresos medios de 14.000€, el pádel es un

PROPUESTA DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

Parcela dotacional deportiva D8 – U.E. 4 perteneciente al plan urbanístico del barrio de dehesa vieja

San Sebastián de los Reyes

deporte social de no muy difícil aprendizaje y por los datos que manejamos con una proyección de crecimiento enorme. Los datos así lo indican;

En el 2006 practicaban el deporte del pádel en España 2.000.000 de personas, en los 4 últimos años han doblado la cifra y en la actualidad lo practican 4.000.000 de personas. Del informe se apunta que de los cuatro millones de personas, dos millones son practicantes del pádel habitualmente (por lo menos una vez a la semana lo practican) y donde más se ha acentuado esa subida son en Andalucía y Madrid.

El perfil socio-económico de las personas practicantes se a rejuvenecido, perteneciendo el 62% a clase media y media-alta, mientras que el 66% de los practicantes tienen una edad comprendida entre los 20 y 45 años, en este sentido los datos del INE (Instituto Nacional de Estadística) en San Sebastián de los Reyes demuestran que el ratio de población en esta franja de edad es del 51.5%.

Es muy significativo el incremento en el número de mujeres que juegan al pádel, que representan más del 35% de los participantes, principalmente en edades comprendidas entre los 20 y 40 años.

Del total de la población (76.000H) de San Sebastián de los Reyes el 50.89% son mujeres.

3. VALORACIÓN DE LOS DATOS E INFORMES.

Los datos de todos los informes que manejamos son claros indicadores, el proyecto que presentamos tiene posibilidades de éxito.

4. ESTUDIO DE IMPACTO MEDIOAMBIENTAL

No procede en ningún caso.

PROPUESTA DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

Parcela dotacional deportiva D8 – U.E. 4 perteneciente al plan urbanístico del barrio de dehesa vieja

San Sebastián de los Reyes

5. DIRECCIÓN Y GESTIÓN DEL CENTRO DEPORTIVO

La dirección del centro deportivo PÁDEL estará a cargo en el ámbito deportivo por dos técnicos de reconocido prestigio como son;

- Juan Pablo Esteban Perez.

Titulación:

- **2005:** Curso de Monitor Nacional de Pádel impartido por la Federación Nacional de Pádel con la calificación máxima de APTO en todas las asignaturas (Madrid).
- **2009:** Curso de Entrenador Nacional de Pádel impartido por la Federación Nacional de Pádel con la calificación máxima de APTO en todas las asignaturas (Madrid).
- **2011:** Actualmente realizando el curso de Juez-Árbitro y Árbitro Nacional de Pádel impartido por la Federación Nacional de Pádel (Madrid).

Experiencia:

- **2006-2011:** Actualmente impartiendo clases de Pádel de grupo y particulares a niños y adultos en la Escuela de Pádel "GOLF PARK" (La Moraleja-Madrid).
- **2006-2011:** Actualmente impartiendo clases de Pádel particulares y de grupo en urbanizaciones privadas de la zona norte de Madrid.
- **2005-2011:** Actualmente Entrenador Deportivo impartiendo clases de Pádel en el Polideportivo Municipal "Dehesa Boyal" de San Sebastián de los Reyes (Madrid); y coordinando, gestionando y promocionando la Escuela Municipal de Pádel y el Ranking-Liga de Jugadores de Pádel de dicho Polideportivo.
- **2009-2011:** Actualmente entrenando jugadores y jugadoras federados nacionales y regionales (Madrid).

- Alvaro Pérez Díaz.

Titulación:

- Monitor nacional por la federación española de pádel.

Experiencia:

- 3 años como profesor pádel en el colegio san patricio de la Moraleja (Alcobendas)
- **2003-2011:** Actualmente Entrenador Deportivo impartiendo clases de Pádel en el Polideportivo Municipal "Dehesa Boyal" de San Sebastián de los Reyes (Madrid); y coordinando, gestionando y promocionando la Escuela Municipal de Pádel y el Ranking-Liga de Jugadores de Pádel de dicho Polideportivo.
- **2006-2011:** Actualmente impartiendo clases de Pádel de grupo y particulares a niños y adultos en la Escuela de Pádel "GOLF PARK" (La Moraleja-Madrid).

PROPUESTA DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

Parcela dotacional deportiva D8 – U.E. 4 perteneciente al plan urbanístico del barrio de dehesa vieja

San Sebastián de los Reyes

En la dirección económica y administrativa del centro se realizara por la consultora **FCM CONSULTORES** con más de 25 años de prestigio reconocido en la gestión de empresas.

También un prestigioso jugador de talla internacional será la imagen del club, buscando siempre un distintivo diferencial con los demás clubs.

Buscamos proyectar una imagen de San Sebastián de los Reyes y de nuestro Club de prestigio, que sea referente en la comunidad de Madrid y en España.

6. INVERSIÓN Y FINANCIACIÓN

La inversión se realizara a través de recursos propios de los inversores.

PLANTEAMIENTO DE LA EXPLOTACIÓN.

1. 1. HORARIOS DE APERTURA

Día	Horario de mañana	Horario de tarde	total
Lunes	10.00-14.00	14.00-23.00	13horas
Martes	10.00-14.00	14.00-23.00	13horas
Miércoles	10.00-14.00	14.00-23.00	13horas
Jueves	10.00-14.00	14.00-23.00	13horas
Viernes	10.00-14.00	14.00-23.00	13horas
Sábado	09.00-14.00	14.00-21.00	12horas
Domingo	09.00-14.00	14.00-20.00	11horas

PROPUESTA DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

Parcela dotacional deportiva D8 – U.E. 4 perteneciente al plan urbanístico del barrio de dehesa
vieja

San Sebastián de los Reyes

Total Semana	88 horas
--------------	----------

1. 2. DÍAS DE CIERRE DE LA INSTALACIÓN.

1. Se estima un calendario de apertura normal, por lo tanto se consideran días de cierre los correspondientes a fiestas nacionales (1 y 6 enero, 25 de diciembre).

1.3. EQUIPAMIENTO PLANTEADO

El estudio económico se realiza partiendo de un equipamiento consistente en:

1. Doce pistas de pádel.
2. Edificio multifuncional.
3. Maquinas Vending con terraza.

1.4. NECESIDADES Y RELACIÓN DE TRABAJADORES.

Nº Empleados	8
Coste total	166.000,00€
Seguridad social	51.460,00€

Total	217.460,00€
-------	-------------

ANTEPROYECTO DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO - PISTAS DE PÁDEL -

PROPUESTA DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

Parcela dotacional deportiva D8 – U.E. 4 perteneciente al plan urbanístico del barrio de dehesa vieja

San Sebastián de los Reyes

Se considera un número de 8 trabajadores con carácter fijo y jornada completa. Se adjunta anexo.

Gerente – Admin.	1	29.000,00€/anuales
Profesor	3	22.000,00€/anuales
Atención cliente	2	18.500,00€/anuales
Mantenimiento	2	17.000,00€/anuales

Las remuneraciones de personal se establecen según valor de mercado existente y funciones a realizar.

1.5. RELACIÓN DE MONITORES.

Se estima necesario un número de técnicos/cas suficiente para cubrir los grupos de actividad dirigida.

1.6. OFERTA DE ESPACIOS Y SERVICIOS

El programa sobre el que se realiza el estudio económico y de viabilidad:

Oferta de espacios y arrendamiento:

Horas totales de uso de las pistas por semana	476
Horas medias estimadas de uso por semana año 1	28%

Actividad en el equipamiento “pistas de pádel”.

PROPUESTA DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

Parcela dotacional deportiva D8 – U.E. 4 perteneciente al plan urbanístico del barrio de dehesa vieja

San Sebastián de los Reyes

Escuelas Pádel			Total Ingresos
Ingresos	Nº grupos	Total	4.276,00€
E. Adultos	45	3.024,00€	
E. Infantil	45	1.252,00€	

1.7. PLANTEAMIENTO Y RENDIMIENTO DE ARRENDAMIENTOS.

1.7.1 PADEL

PREVISIÓN DE INGRESOS CON PREVISIÓN PRUDENTE	3.216,46€
----------------------------------------------	-----------

Semanas estimadas de uso año 2 (82,7%)	52
----------------------------------------	----

Ingresos alquiler de pistas	167.256€
-----------------------------	----------

1.8. PRESUPUESTO DE GASTOS E INGRESOS.

1.8.1. PRESUPUESTO DE GASTOS.

Se adjunta anexo 1.

1.8.2. VALORACIÓN DEL APARTADO DE GASTOS.

Los gastos expresados se han considerado atendiendo a los siguientes condicionantes:

- Suministros de Electricidad, Agua etc., según dimensiones del equipamiento y funcionamiento de instalaciones análogas.

PROPUESTA DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

Parcela dotacional deportiva D8 – U.E. 4 perteneciente al plan urbanístico del barrio de dehesa vieja

San Sebastián de los Reyes

- Sueldos, salarios, seguros sociales etc. Del personal relacionado en la instalación adecuada a valores de mercado y necesidades de cualificación y competencias.
- Inversión de reposición del césped de las 12 pistas cada cuatro años.

1.8.3. APARTADO DE INGRESOS.

Se adjunta anexo 1.

1.8.4. VALORACIÓN DEL APARTADO DE INGRESOS.

Los recursos propios de la instalación atienden a las siguientes consideraciones:

- El equipamiento expresado como mínimo en el punto 1.3. del presente estudio.
- Se considera la aplicación de precios de alquiler y cursos al público de ámbito privado. Estos están estimados teniendo en cuenta y en consonancia con las ofertas de ámbito municipal.

1.9. RESULTADO ECONÓMICO; CUENTA PROVISIONAL.

Se adjunta anexo 1

1.10. PRECIOS Y TARIFAS.

Pádel:

ANTEPROYECTO DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO - PISTAS DE PÁDEL -

PROPUESTA DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

Parcela dotacional deportiva D8 – U.E. 4 perteneciente al plan urbanístico del barrio de dehesa
vieja

San Sebastián de los Reyes

ARRENDAMIENTO	PRECIO €
ARREND. PÁDEL 1HORA	12€
ARREND. PÁDEL 1.30 HORA	18€
SUPLEM. LUZ PÁDEL	2€

Clases:

ESCUELA DE PÁDEL	PRECIO MES €	PRECIO TRIMESTRE €
4 ALUMNOS	42,00 €	126,00 €
3 ALUMNOS	53,00 €	159,00 €
2 ALUMNOS	72,00 €	216,00 €
1 ALUMNO	139,00 €	417,00 €

1.11. CONCLUSIONES.

1. Según se puede observar, el planteamiento realizado, permite la explotación del equipamiento a 40 años, según unos parámetros normales de gestión y la inexistencia de circunstancias extraordinarias que puedan condicionar la misma.
2. El volumen de negocio resultante permite un margen de beneficio razonable.

1.11 INVERSIÓN PREVISTA

ANTEPROYECTO DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO - PISTAS DE PÁDEL -

PROPUESTA DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

Parcela dotacional deportiva D8 – U.E. 4 perteneciente al plan urbanístico del barrio de dehesa
vieja

San Sebastián de los Reyes

Previsión prevista para la realización del proyecto como viene reflejado en el punto 1.3.

Inversión Prevista

CENTRO DE PÁDEL SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES

CAP.	CONCEPTO		DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE	PRECIO	IMPORTE
------	----------	--	-------------	------------	--------	---------

C-01	URBANIZACIÓN	1.01	Obras de urbanización, zonas ajardinadas, mobiliario urbano y suelo de terrazo	1.388,00	95,00	131.860,00
		1.02	Cerramiento de la parcela: Vallado	255,00	90,00	22.950,00

C-02	EDIFICACIÓN	2.01	Edificación	127,00	800,00	101.600,00
------	-------------	------	-------------	--------	--------	------------

C-03	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	3.01	Gradas de hormigón prefabricado	89,50	210,00	18.795,00
		3.02	Acondicionamiento Sup. De pistas (terminación solera H.A 10cm de ex)	2.697,00	50,00	134.850,00
		3.03	Pista de pádel	12,00	25.000,00	300.000,00

Total	710.055,00
GG+BI (19%)	134.910,45
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN	844.965,45
IVA 18%	152.093,78
TOTAL INVERSIÓN 1º FASE	997.059,23

Adjuntamos Presupuesto arquitecto

ANTEPROYECTO DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO - PISTAS DE PÁDEL -

PROPUESTA DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

Parcela dotacional deportiva D8 – U.E. 4 perteneciente al plan urbanístico del barrio de dehesa vieja

San Sebastián de los Reyes

1.12 INVERSIÓN PREVISTA SEGUNDA FASE.

Previsión prevista para la realización de la cubierta de las 8 pistas de pádel en el año 2013. Con un coste aproximado de **160.000,00€**.

A esto hay que añadir el coste de Tasas de Obra **2.080€** y el de Licencias de obra **6.400€**

A lo antes indicado hay que añadirle el GG+BI (19%) a demás del 18% de IVA.

1.4. ADJUNTAMOS ANEXO 1.

PROPUESTA DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

Parcela dotacional deportiva D8 – U.E. 4 perteneciente al plan urbanístico del barrio de dehesa vieja

San Sebastián de los Reyes

Anexo 1

PROPUESTA DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

Parcela dotacional deportiva D8 – U.E. 4 perteneciente al plan urbanístico del barrio de dehesa vieja
San Sebastián de los Reyes

Anexo 1

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ingresos					
Horas diarias por pistas al año	1	3	4	5	5
Procentaje Ocupacion Dia del club	21%	27%	31%	37%	37%
Porcentaje Ocupacion M del Club	22%	29%	33%	39%	39%
Porcentaje Horas Nocturnas	38%	26%	26%	26%	26%
Porcentaje horas Diurnas	63%	74%	74%	74%	74%
Precio Por Hora	12	14	14	14	14
Precio Por Hora Nocturna	14	16	18	18	18
Ingresos Pistas Diurnas	36.072	152.352	170.028	205.560	205.560
Ingresos Pistas Nocturnas	23.436	61.992	79.596	92.232	92.232
Total Ingresos Alquiler	59.508	214.344	249.624	297.792	297.792
Clases Colectivas					
Porcentaje Ocupacion M de calses	6%	6%	6%	6%	6%
Clases de dos personas	7.488	18.720	18.720	18.720	18.720
Clases de tres personas	5.512	13.780	13.780	13.780	13.780
Mas de cuatro personas	16.128	40.320	40.320	40.320	40.320
Clases Individuales	14.456	36.140	36.140	36.140	36.140
Clases Seltas	3.840	9.600	9.600	9.600	9.600
Cursillo de Verano	0	24.000	24.000	24.000	24.000
Total Ingresos Clases	47.424	142.560	142.560	142.560	142.560
Ingresos Atipicos	3.750	12.500	12.500	12.500	15.000
Total de Ingresos	110.682	369.404	404.684	452.852	455.352
Gastos					
Material deportivo	800	2.400	2.400	2.400	2.400
agua	800	2.400	2.400	2.400	2.400
electricidad	7.200	21.600	21.600	21.600	21.600
telefono	2.400	7.200	7.200	7.200	7.200
gas natural	800	2.400	2.400	2.400	2.400
Reparaciones y conservaciones	1.600	4.800	4.800	4.800	4.800
Material de Oficina	1.500	3.000	3.000	3.000	3.000
Limpieza	1.600	4.800	4.800	4.800	4.800
Comisiones bancarias	600	1.800	1.800	1.800	1.800
Gastos Publicidad	6.700	3.600	3.600	3.600	3.600
Gestoria	2.400	7.200	7.200	7.200	7.200
Primas Seguros	2.100	3.600	3.600	3.600	3.600
Impuestos (I.B.I)	0	0	18.000	6.000	6.000
Canon Ayuntamiento	4.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Gastos Personal					
Sueldos y Salarios	43.500	139.750	166.000	166.000	166.000
Seguridad Social	13.485	43.323	51.460	51.460	51.460
Gastos Financieros	0	0	0	0	0
Total de Gastos	89.485	259.873	312.260	300.260	300.260
RESULTADO	21.197	109.532	92.424	152.592	155.092
Inversiones					
Inversion Club Social - Acond. Terreno	414.055				
Licencias de Obra	29.044		6400		
Tasa de Obra	12.056		2080		
Inversion Pistas de Padel	150.000	150.000			
Inversion cubierta de pistas			160000		
Total Inversiones	605.156	150.000	168480		
GG+BI (19%)	143480				
Amortizacion Inversion	-727.438	-767.907	-843.963	-691.371	-536.279

PROPUESTA DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

Parcela dotacional deportiva D8 – U.E. 4 perteneciente al plan urbanístico del barrio de dehesa vieja
San Sebastián de los Reyes

Anexo 1

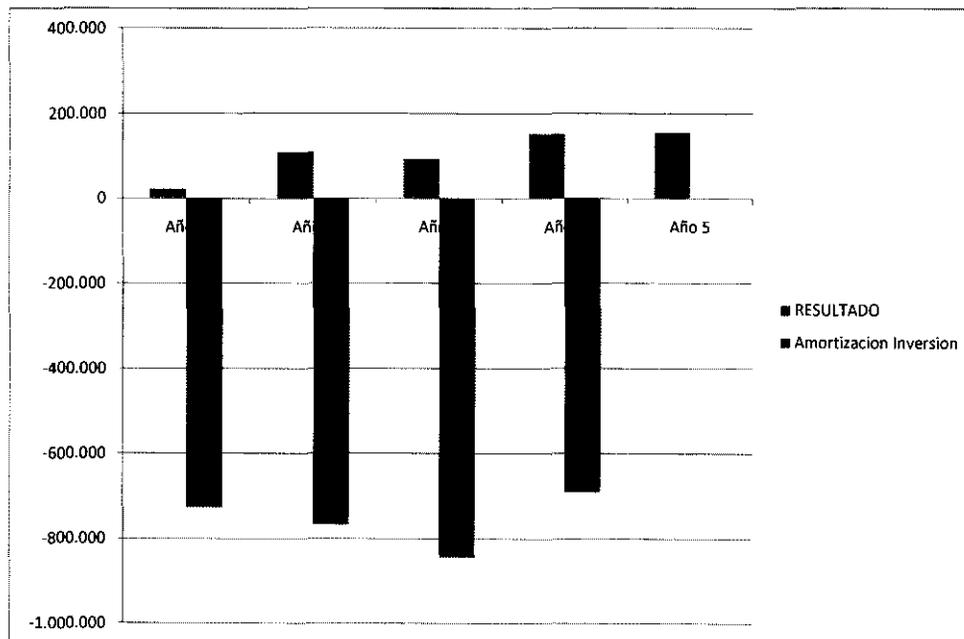
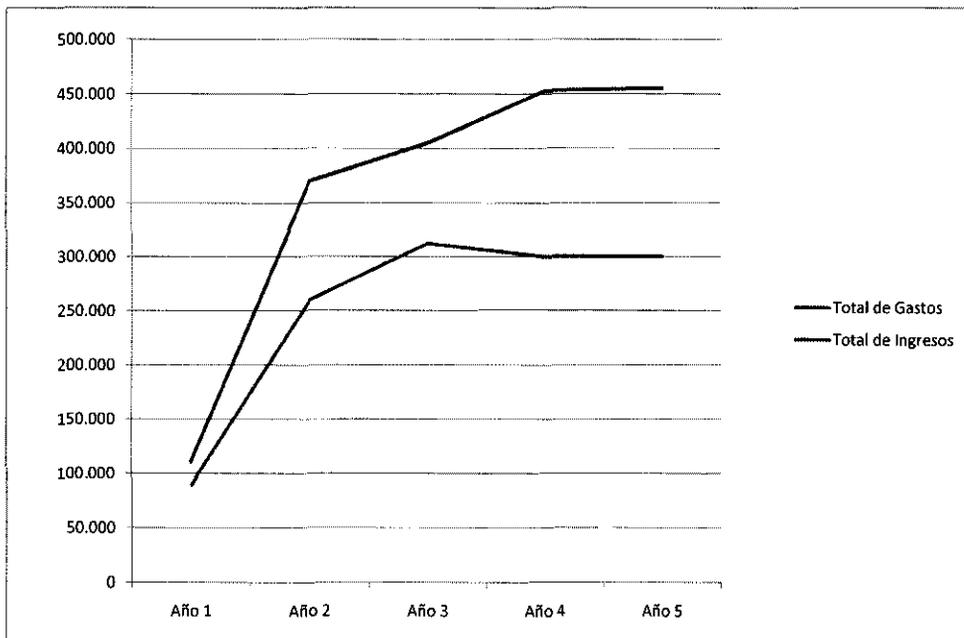
Inversion	-1.067.115
Año 1	21.197
Año 2	109.532
Año 3	92.424
Año 4	152.592
Año 5	155.092
TIR	-17,12%

PROPUESTA DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

Parcela dotacional deportiva D8 – U.E. 4 perteneciente al plan urbanístico del barrio de dehesa vieja

San Sebastián de los Reyes

Anexo 1



PROPUESTA DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

Parcela dotacional deportiva D8 – U.E. 4 perteneciente al plan urbanístico del barrio de dehesa vieja
San Sebastián de los Reyes

Anexo 1

Curso	2011		2012				2013				2014-20
	3º TRIMESTRE	4º TRIMESTRE	1º TRIMESTRE	2º TRIMESTRE	3º TRIMESTRE	4º TRIMESTRE	1º TRIMESTRE	2º TRIMESTRE	3º TRIMESTRE	4º TRIMESTRE	
CATEGORIA											
GERENTE	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
PROFESOR	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
AT. CLIENTE	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2
MANTENIM	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2
TOTAL	6	6	6	6	7	7	8	8	8	8	8
SUELDOS BRUT											
GERENTE	2.416,67 €	2.416,67 €	2.416,67 €	2.416,67 €	2.416,67 €	2.416,67 €	2.416,67 €	2.416,67 €	2.416,67 €	2.416,67 €	2.416,67 €
PROFESOR	1.833 €	1.833 €	1.833 €	1.833 €	1.833 €	1.833 €	1.833 €	1.833 €	1.833 €	1.833 €	1.833 €
AT. CLIENTE	1.542 €	1.542 €	1.542 €	1.542 €	1.542 €	1.542 €	1.542 €	1.542 €	1.542 €	1.542 €	1.542 €
MANTENIM	1.417 €	1.417 €	1.417 €	1.417 €	1.417 €	1.417 €	1.417 €	1.417 €	1.417 €	1.417 €	1.417 €
COSTE SOC											
GERENTE	749 €	749 €	749 €	749 €	749 €	749 €	749 €	749 €	749 €	749 €	749 €
PROFESOR AUTO	568 €	568 €	568 €	568 €	568 €	568 €	568 €	568 €	568 €	568 €	568 €
AT. CLIENTE	478 €	478 €	478 €	478 €	478 €	478 €	478 €	478 €	478 €	478 €	478 €
MANTENIM	439 €	439 €	439 €	439 €	439 €	439 €	439 €	439 €	439 €	439 €	439 €
C TOTAL SUELDOS BR	21.750 €	32.625 €	32.625 €	32.625 €	37.250 €	37.250 €	41.500 €	41.500 €	41.500 €	41.500 €	166.000 €
SEG. SOCIAL Y AUT	6.742,50 €	10.113,75 €	10.113,75 €	10.113,75 €	11.547,50 €	11.547,50 €	12.865,00 €	12.865,00 €	12.865,00 €	12.865,00 €	51.460,00 €
Coste Total EMPRESA	28.492,50 €	42.738,75 €	42.738,75 €	42.738,75 €	48.797,50 €	48.797,50 €	54.365,00 €	54.365,00 €	54.365,00 €	54.365,00 €	217.460,00 €

CATEGORIA	COSTE POR CATEGORÍA				COSTES TOTALES			
	S.LIQUIDO	S.BRUTO	COSTE S SOC	COSTE EMPRESA	Nº TRABAJ	S. BRUTOS	COSTE S SOC	COSTE EMPRESA
GERENTE	22.400,00	29.000,00	8.990,00	37.990,00	1	29000	8.990,00	37.990,00
PROFESOR	14.000,00	22.000,00	6.820,00	28.820,00	3	66000	20.460,00	86.460,00
AT. CLIENTE	15.000,00	18.500,00	5.735,00	24.235,00	2	37000	11.470,00	48.470,00
MANTENIM	14.000,00	17.000,00	5.270,00	22.270,00	2	34000	10.540,00	44.540,00

**ANTEPROYECTO PARA CONCESION ADMINISTRATIVA
CENTRO DE PADEL Y EDIFICIO ANEXO
Avda. de los Quiñones c/v Julio Rey Pastor,
San Sebastian de los Reyes, Madrid**
Autor del Encargo: FCM Consultores, S.L
Riveiro y Baselga Arquitectos

Emplazamiento:	Parcela D8, Plan Especial "Dehesa Vieja" San Sebastián de los Reyes.	
Titular:	Excmo. Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes	
Solicitante:	FCM CONSULTORES, S.L. B-86156288	
Equipo redactor:	Juan Riveiro Martín	col. 17022 del COA de Madrid
	Jorge Baselga Loring	col. 17871 del COA de Madrid

1- OBJETO

Se redacta el presente proyecto para el estudio por parte del Ayuntamiento de una concesión administrativa.

El proyecto se adecua a la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid y al PGOU de San Sebastián de los Reyes en la zona de ordenanza D1, en particular para la parcela D8, determinando una edificabilidad máxima de 128,38m².

Ya que la parcela no consta de ordenanzas particulares, será preciso previa a la actuación la redacción de un Estudio de Detalle, marcando nº de plantas, alturas, ocupación y retranqueos.

De cara a este proyecto se han estimado unos valores adquiridos del estudio de las parcelas colindantes, con retranqueos de 3m a los testeros y laterales y adosada a la alineación en los linderos frontales a vía pública.

2- DESCRIPCION DE LA PARCELA

Parcela numero D8 situada en el termino municipal de San Sebastián de los Reyes (Madrid), en el ámbito de Suelo Urbanizable con Planeamiento Incorporado S.U.P.I, "Dehesa Vieja", Z.O. 60- U.E. 4, on un uso característico de Equipación Deportiva Pública al aire libre y Espacios Libres.

La parcela forma parte de una de las 4 parcelas que se encuentran en la manzana situada entre las calles: Avenida de los Quiñones, C/ Julio Rey Pastor, C/José Hierro y C/Salvador de Madariaga. Siendo la que conforma la esquina Sur-Oeste.

La parcela tiene forma rectangular, haciendo esquina entre las calles Avenida de los Quiñones y la Calle Julio Rey Pastor. En la esquina Sur-Oeste tiene un mordiente que pertenece a un centro de transformación (I26). Este centro se prolonga hacia la C/ Julio Rey Pastor en 6,75m y 8,00m hacia la Avda. de lo Quiñones. El resto de la parcela queda libre con 81,75 m lineales hacia el lado Este (C/ Julio Rey Pastor) y 42,00 m lineales hacia el lado Norte (Avda. de lo Quiñones). El lado Este tiene linde con otra parcela (A2) de 50,00 metros lineales y en el lado Norte una linde con otra parcela (D8a) de 88,50 m lineales.

Así pues, la superficie total de la parcela es de 4.371,00m². Se adjunta ficha de la parcela.

Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes



San Sebastián de los Reyes

C) CLAVES DE ORDENACIÓN DE ESPACIOS LIBRES, DOTACIONES Y SERVICIOS

CLAVE DE ORDENACIÓN **D1** S.U.P.I., " DEHESA VIEJA", Z.O.60-U.E.4

DESCRIPCIÓN: Áreas abiertas para el ejercicio físico ya sea reglado o no y siempre al aire libre

USO CARACTERÍSTICO: DEPORTIVO PÚBLICO al aire libre

COMPATIBLE: ESPACIOS LIBRES

CONDICIONADO:

CONDICIONES DE VOLUMEN: Edificabilidad 0,01 m²/m² en las áreas cuyo lado menor sea mayor de 40 m.

DISTANCIA "A" 1.5 m.

ALTURA EDIFICACIÓN MAX
MIN

Nº PLANTAS MAX
MIN

ALTURA PLANTA BAJA MAX
MIN

ALTURA DE PISOS MIN

ALTURA LIBRE MIN

SUPERFICIE OCUPABLE %

RETRANQUEO L. FRONTAL La posición de la edificación será libre.

Plan. 27 de 19x

Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián
de los Reyes



RETRANQUEO OTROS
LINDEROS

CONDICIONES PARTICULARES

Todos los recintos donde se practiquen juegos con balón o pelota irán cercados en todo su perímetro por cerramientos de altura igual o superior a 5 m., exceptuándose aquellos en que se demuestre su innecesariedad.

Las instalaciones al aire libre sólo podrán tener elementos para acoger público (tribunas, gradas) en aquellas áreas cuyo lado menor sea mayor de 40 m. en cuyo caso también se permitirán las construcciones necesarias para albergar vestuarios y demás equipamientos necesarios.

Las zonas no ocupadas por instalación deportiva se arbolarán y ajardinarán adecuadamente.

011 - Propuesta 1

3- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

Se pretende a la integración de 12 pistas de pádel, una de ellas con graderío, zonas al aire libre con mobiliario urbano y espacios verdes, así como un edificio que albergue una cafetería, vestuarios masculinos y femeninos, recepción-tienda y oficinas de administración del centro de pádel.

Puesto que no se tienen datos de partida sobre las condiciones urbanísticas que rigen esta parcela, tras un estudio de las edificaciones de la zona se establece como condicionante un retranqueo de 3,00m en los linderos medianeros con otras parcelas. En los linderos que dan a vía pública, linderos sur y oeste, las construcciones se adosarán a la alineación, dejando únicamente espacio para levantar un muro de cerramiento de parcela conforme al art. 7.8.6.3 CERRAMIENTOS DE PARCELA del PGOU de San Sebastián de los Reyes.

Debido a que la orientación óptima para las pistas de pádel es la Norte-Sur en su eje longitudinal, se ha tomado como génesis del proyecto este concepto para organizar el espacio interior de la parcela. El acceso al centro se realizaría desde la Avenida de Quiñones (lindero oeste) y será obligatorio atravesar el edificio para entrar al recinto deportivo. Este edificio se retranquea de la vía pública dejando un espacio previo a la entrada a modo de plaza abierta. Una vez atravesado el edificio nos encontramos otro espacio abierto y al aire libre con la misma finalidad que el anterior. Ambos se espacios se arbolarán como se especifica en el art. 7.8.6.4 ESPACIOS LIBRES del PGOU de San Sebastián de los Reyes. El acceso a las pistas se realiza a través de un paseo central en sentido este-oeste que distribuye a las pistas que quedan adosadas a las alineaciones, agrupadas de dos en dos.

El edificio, esta situado en la esquina Sur-Oeste anexo al centro de transformación y aprovechando los mayores flujos de circulación, se compone de un único volumen con acceso desde el sur y salida a zona de pistas por el norte, articula la zona privada de la zona de acceso previa desde calle. El edificio esta compuesto por un área de recepción de 25m², tienda de 15,56m², zonas de despachos de 26,90m² y vestuarios masculinos - femeninos de 51,84m².

En un segundo proceso de pretende la cubrición de 8 pistas de padel mediante estructura ligera de perfilera metálica, dotando al complejo de un mejor rendimiento, ya que se podrá practicar el padel al margen de las condiciones climáticas.

3.1 PROPUESTA DE MEMORIA DE CALIDADES

PAVIMENTO INTERIOR RECINTO.

Paseos, zonas de circulación y pasillo de acceso a pistas solados a base de terrizo continuo con e:10cm sobre hormigón o zahorra.

ZONAS VERDES Y JARDINERAS.

Cubrición de zonas verdes en las áreas de circulación mediante plantas tapizantes a determinar con riego por goteo. Con implantación puntual de arboles tipo: Cipreses, Cedrus sp o Thuja orientalis.

MOBILIARIO URBANO

Bancos en zonas de circulación realizados en hormigón armado insitu en forma prismatica, repartidos en las zonas de circulación

Papeleras tipo Beiramar de la casa Dae, distribuidas a las salidas de los pasillos de las pistas

Fuentes tipo Tana de la casa Dae, distribuidas a las salidas de los pasillos de las pistas

ILUMINACION

Farolas tipo Bali Corten H: 5m de la casa DAE integradas en las zonas verdes, iluminación sobre las zonas de circulación.

Balizas de señalización en acceso a pasillo de pistas con el número iluminado (diseño insitu)

GRADAS

Gradas de hormigón prefabricado de la casa Gilva o similar (distribución según plano)

CERRAMIENTO

Cerramiento mediante malla electrosoldada sobre murete bajo de hormigón, con base de de tierra vegetal para la posible colocación de plantas trepadoras o enredaderas.

Puerta metálica deslizante, en el acceso a ambos recintos desde el parque.

4- CUADRO DE SUPERFICIES Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Superficie total parcela	4.371,00m²
Edificio	127,00m ²
Pistas de padel	2.697,00m ²
Graderío	89,50m ²
Espacio libre	1.457,50m ²
Ocupación (Edificio+pistas)	64,6% (2.824,00m²)
Edificabilidad	128,38m²

5- NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO

Para la redacción del presente proyecto, y los futuros proyectos que desarrollen éste, se observa el cumplimiento de las siguientes normas y reglamentos:

- Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de San Sebastián de los Reyes, en especial los art. 7.9.5.1.3 Uso Dotacional Equipamiento Deportivo y art. 7.9.5.1.3 Uso Terciario Espectáculo.
- Anexo B del PGOU de San Sebastián de los Reyes "Normas particulares del suelo urbanizable con planeamiento incorporado Z.O. 60, U.E. 4 Dehesa Vieja.
- Normativa Técnica Sectorial aplicable para recintos de uso deportivo.
- Código Técnico de la Edificación.

6- PRESUPUESTO

CENTRO DE PADEL. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

PESUPUESTO DE EJECUCION 1ª FASE

CAP	CONCEPTO	DESCRIPCION	SUPERFICIE	PRECIO	IMPORTE
C-01	URBANIZACION	1.01 Obras de urbanizacion, zonas ajardinadas, mobiliario urbano y suelo de terrizo	1.388,00	95,00	131.860,00
		1.02 Cerramiento de la parcela: Vallado	255,00	90,00	22.950,00
C-02	EDIFICACION	2.01 Edificacion	127,00	800,00	101.600,00
C-03	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	3.01 Gradas de Hormigon Prefabricado	89,50	210,00	18.795,00
		3.02 Acondicionamiento Sup. de Pistas (terminacion solera H.A 10cm de e)	2.697,00	50,00	134.850,00
		3.03 Pista de padel	12,00	25.000,00	300.000,00

TOTAL	710.055,00
GG+BI (19%)	134.910,45
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION	844.965,45
IVA 18%	152.093,78
TOTAL PRESUPUESTO 1ª FASE	997.059,23

PESUPUESTO DE EJECUCION 2ª FASE (APROX. 2 AÑOS)

CAP	CONCEPTO	DESCRIPCION	NUMERO	PR/ UD	IMPORTE
C-01	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	1.03 Cubricion de Pistas de Padel mediante estructura ligera	8,00	20.000,00	160.000,00

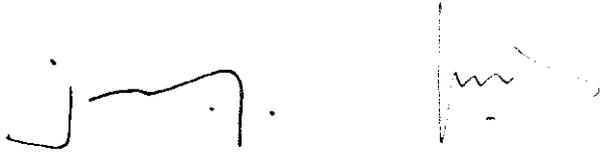
TOTAL	160.000,00
GG+BI (19%)	30.400,00
TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION	190.400,00
IVA 18%	34.272,00
TOTAL PRESUPUESTO 2ª FASE	224.672,00

TOTAL PRESUPUESTO CENTRO DE PADEL	1.221.731,23
------------------------------------------	---------------------

En Madrid, a 8 de Marzo de 2011.

Los arquitectos,

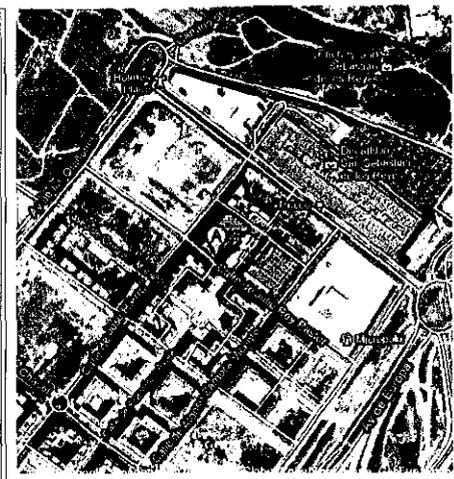
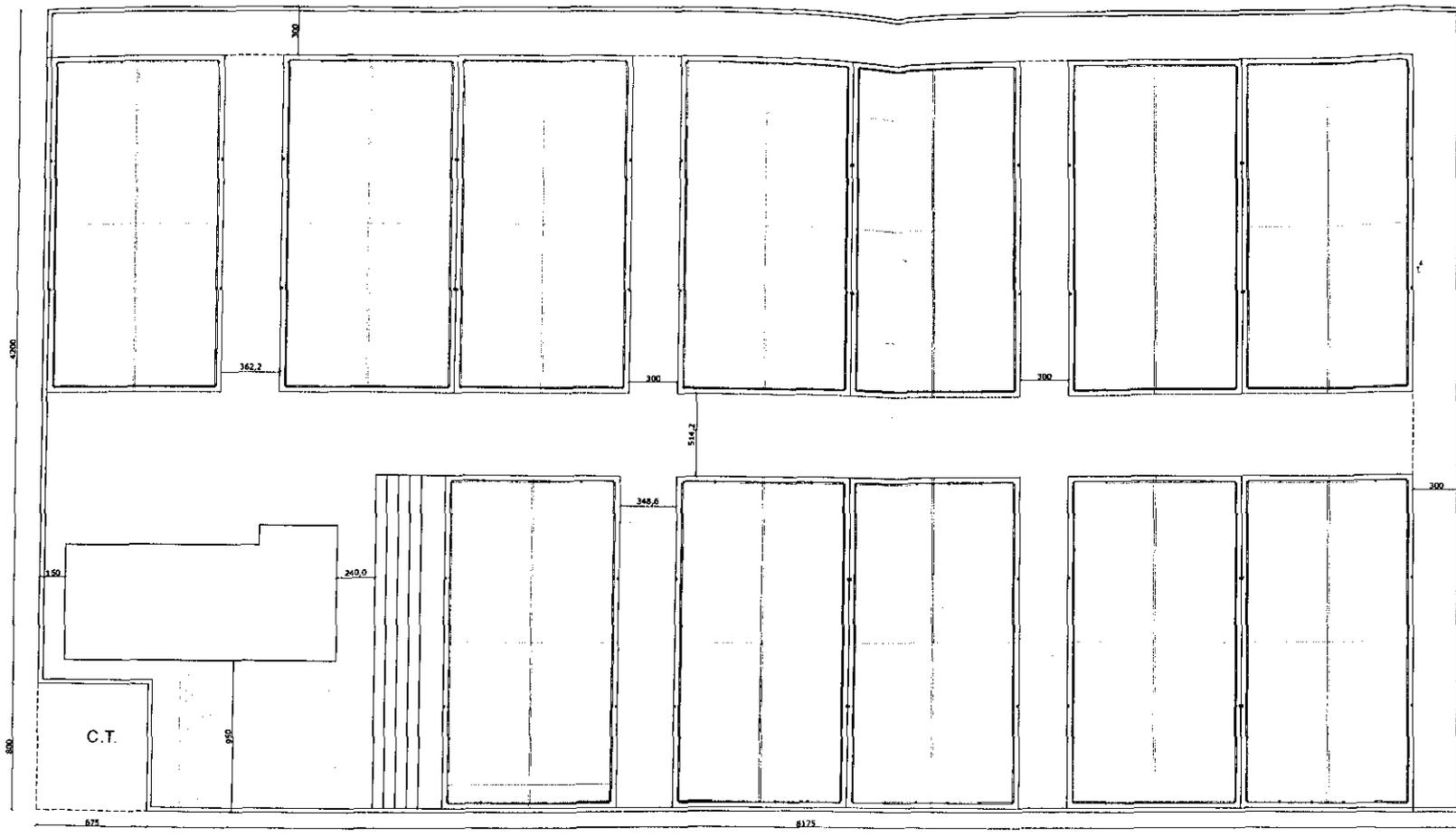
La propiedad



Fdo: Juan Riveiro Martín

Jorge Baselga Loring

FCM Consultores S.L

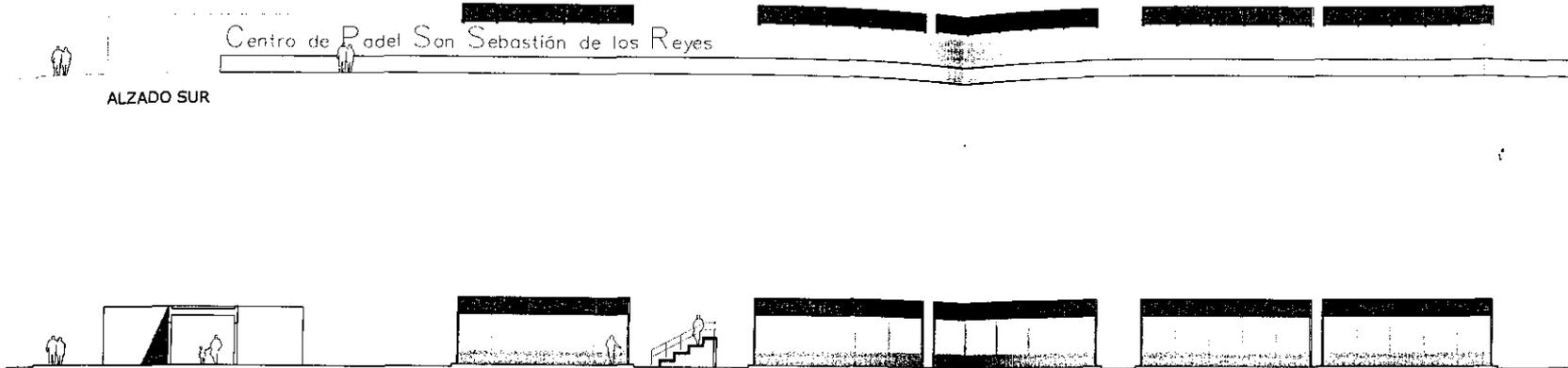


PISTAS DE PADEL: 12
 OCUPACION PISTAS: 2.697m²
 OCUPACION EDIFICACION: 126.70m²
 ESPACIO LIBRE: 1.388.60m²
 GRADAS: 89.50m²

ANTEPROYECTO PARA CONCESION ADMINISTRATIVA CENTRO DE PADEL & EDIFICIO ANEXO	
SITUACION	AVDA. DE LOS QUIÑONES C/V CALLE JULIO REY PASTOR SAN SEBASTIAN DE LOS REYES
PLANO	IMPLANTACION EN PARCELA <div style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px;"> 1 ARQ 01 </div>
PROPIEDAD	FCM CONSULTORES, S.L.
ARQUITECTOS	Juan Riveiro Martin Jorge Baselga Loring
FECHA	MARZO 2011
ESCALA	1/300

Centro de Padel San Sebastián de los Reyes

ALZADO SUR



SECCION L1

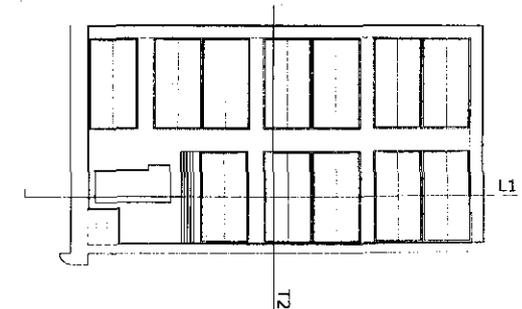
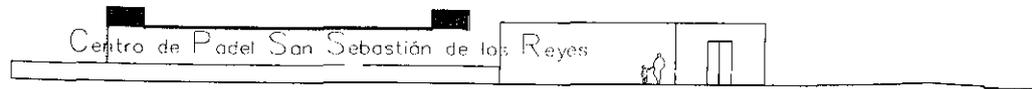


SECCION T2



Centro de Padel San Sebastián de los Reyes

ALZADO OESTE



ANTEPROYECTO PARA CONCESION ADMINISTRATIVA
CENTRO DE PADEL & EDIFICIO ANEXO

SITUACION AVDA. DE LOS QUIÑONES
C/V CALLE JULIO REY PASTOR
SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

PLANO ALZADOS Y SECCIONES

PROPIEDAD FCM CONSULTORES, S.L.

ARQUITECTOS Juan Riveiro Martín
Jorge Baselga Loring

FECHA MARZO 2011

ESCALA 1/300

ARQ
02



1.3.- Planos

1.3.1.- Planta.

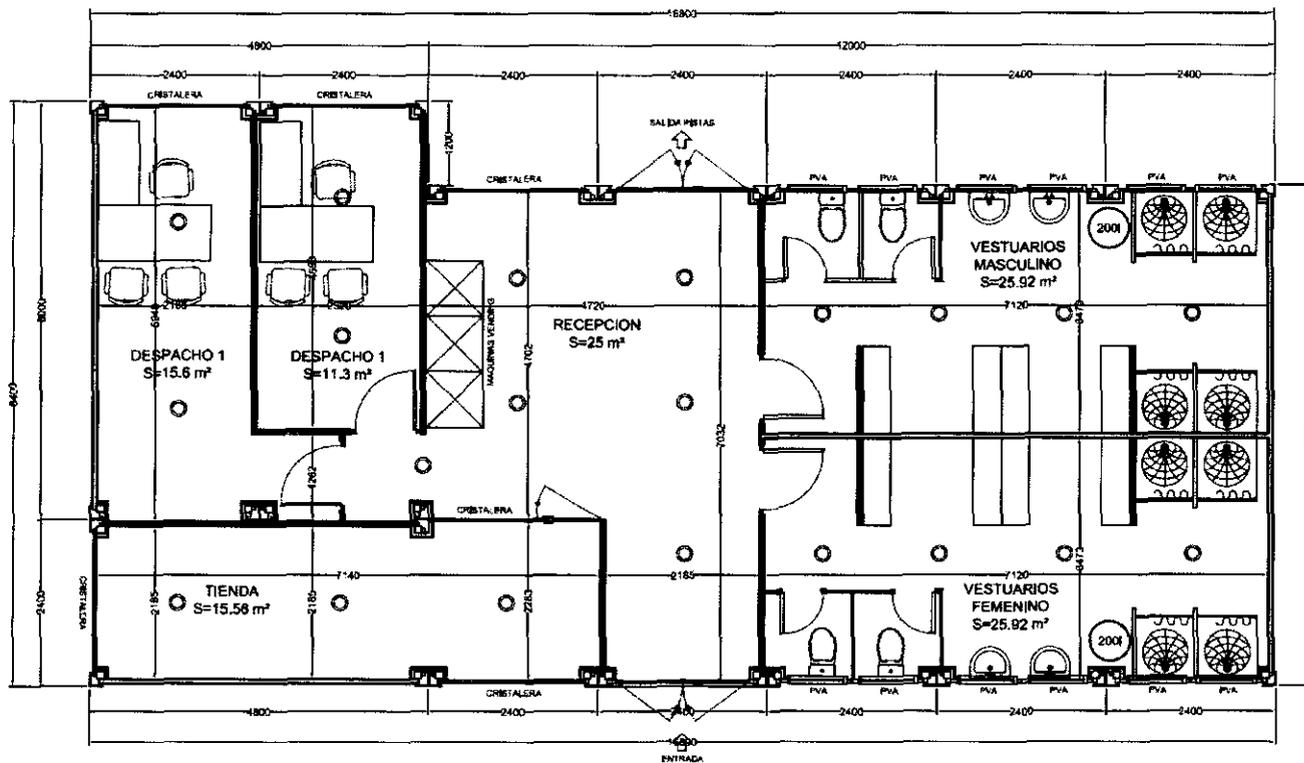
1.3.2.- Alzado.

1.3.2.- Infografía.



C/ Berillo, 3
 Polígono Industrial Sonsoles
 Carretera de Toledo, Km 17.700
 28946 Fuenlabrada (Madrid)

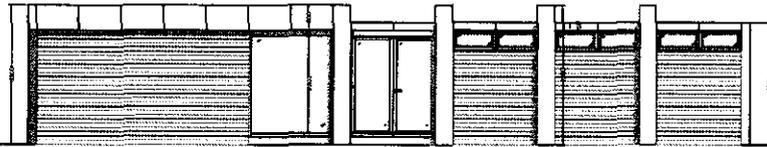
T. 902 999 665
 F. 916 420 222



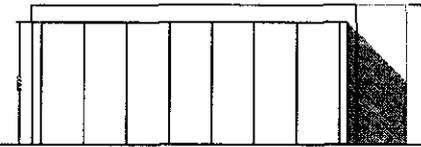
PLANOS COMERCIALES NO APTOS PARA FABRICACION

normetal
 www.normetal.com
 902 999 665

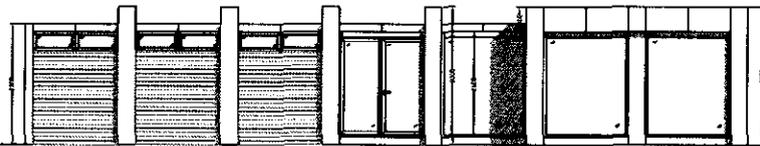
PROYECTO CASA CLUB PADEL Av Tenerife 2, San Sebastián de los Reyes, Madrid		PLANO PLANTA DISTRIBUCIÓN		PLANO nº D-00087C/NLM
PROMOTOR FCM CONSULTORES		PROYECTADO VF		COM - 01
nº PEDIDO	nº OFERTA OF 10/0998V	REVISADO	RGR	
OBSERVACIONES 5 MA7 + 2 MA6 + 1 MA5 S=126.72 m²		FECHA 02 Febrero 2011	ESCALA E:1/60	ED.02



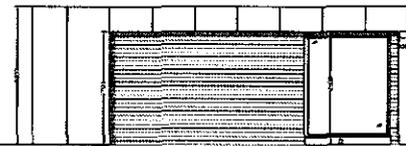
ALZADO PRINCIPAL



ALZADO LATERAL DERECHO



ALZADO POSTERIOR



ALZADO LATERAL IZQUIERDO

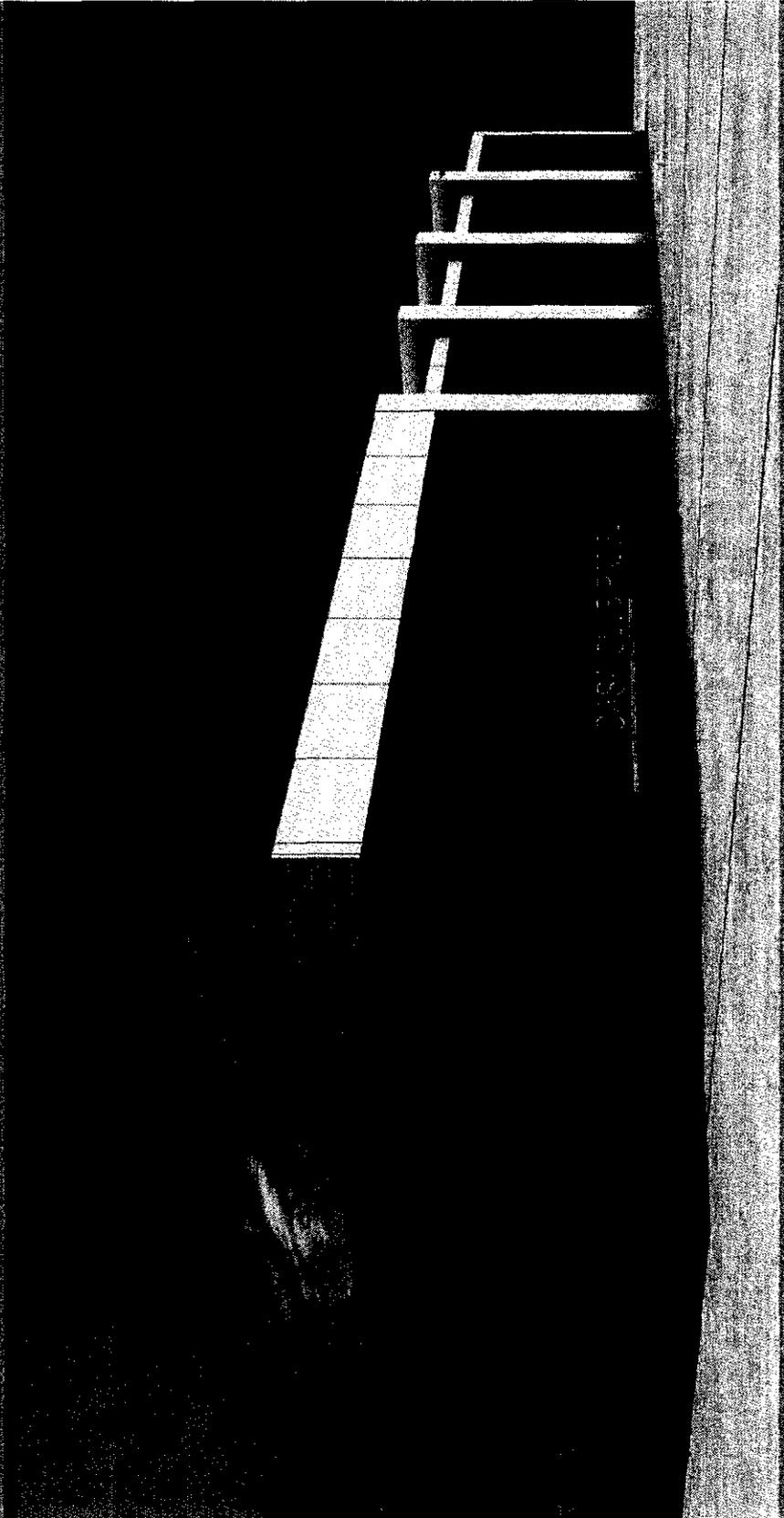


PROYECTO CASA CLUB PADEL Av Tenerife 2, San Sebastián de los Reyes, Madrid		PLANO ALZADOS		PLANO nº D-00070CMLN	
PROYECTADO		PROMOTOR FCM CONSULTORES		COM - 02	
nº PEDIDO	nº OFERTA OF 10/0998V	PROYECTADO	VF		
OBSERVACIONES altura interior 2,5 mts		FECHA 02 Febrero 2011	ESCALA E:1/100	ED.02	

PRO

1-0216

01



OF10-0998V ED.02 FCM "CASA CLUB PADEL"

100

1-0217

02



OF10-0998V ED.02 FCM "CASA CLUB PADEL"

PROPUESTA DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

Parcela dotacional deportiva D8 – U.E. 4 perteneciente al plan urbanístico del barrio de dehesa
vieja

San Sebastián de los Reyes

ANTEPROYECTO DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO - PISTAS DE PÁDEL -