

Guía Orientativa IMD Presentación de iniciativas que promuevan la colaboración público- privada

INDICE

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. Contextualización del Ecosistema Deportivo en el Municipio de Sevilla
- 1.2. Justificación de la Guía
- 1.3. Marco de Planificación Territorial y Sectorial: El Plan Director Provincial y el Plan Local (PLIED) de Sevilla
- 1.4. Sustento Normativo: Estatutos del IMD y Ley de Contratos del Sector Público (LCSP)
- 1.5. Compromiso con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la Agenda 2030
- 1.6. Información y Consulta del Suelo Deportivo Disponible

2.MARCO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO

- 2. 1. Procedimiento y plazos.

3. ESTUDIO DE VIABILIDAD

- 3.1. Índice de Contenidos
- 3.2. Plan Económico-Financiero

4.CÁLCULO DEL CANON. METODOLOGÍA

- 4.1. Definición de Variables
- 4.2. Fórmula para aplicar el cálculo del canon en el año “1”
- 4.3. Fórmula para aplicar el cálculo del canon en el año “n”

5.MEMORIA DE NECESIDADES. CONTENIDOS TÉCNICOS

- 5.1. Ámbito de actuación**
- 5.2. Programa de espacios propuestos.**
- 5.3. Plan de mantenimiento y conservación.**
- 5.4. Plan de calidad.**
- 5.5. Automatización de instalaciones**
- 5.6. Estudios técnicos requeridos**
- 5.7. Cronograma de actuaciones**
- 5.8. Planimetría básica de la Propuesta**
- 5.9. Requerimientos técnicos para el diseño del centro deportivo**
- 5.10. Requerimientos técnicos para la gestión del centro deportivo**
- 5.11. Documentación mínima exigible. Estudio de viabilidad según LCSP 9/2017 (ART. 247.2)**

1. INTRODUCCIÓN

1.7. Contextualización del Ecosistema Deportivo en el Municipio de Sevilla

El deporte en la ciudad de Sevilla se ha consolidado como un pilar fundamental no solo para la salud y el bienestar de la ciudadanía, sino como un elemento estratégico de cohesión social, equilibrio territorial y desarrollo urbano sostenible.

El municipio de Sevilla representa el núcleo urbano e industrial más denso de la provincia, con 687.488 residente lo que implica una alta demanda de actividades, servicios y espacios deportivos de calidad.

El Instituto Municipal de Deportes del Ayuntamiento de Sevilla (IMD), configurado como un Organismo Autónomo de carácter administrativo con personalidad jurídica propia y autonomía financiera y funcional, es el ente instrumental al que se le encomienda el estudio, la orientación, la coordinación, la dirección, la gestión, la ejecución y el desarrollo de la política municipal para el deporte, integrándose en el dinámico ecosistema de hábitos físico-deportivos de la población con una tasa de práctica anual cercana al 52%.

Esta madurez de la práctica deportiva local genera la necesidad de adaptar, modernizar y expandir las infraestructuras y equipamientos existentes.

Este escenario plantea al Ayuntamiento de Sevilla la necesidad de optimizar los recursos públicos disponibles mediante fórmulas de gestión avanzadas. Es aquí donde la colaboración público-privada emerge como un mecanismo indispensable: permite canalizar la inversión y el conocimiento del sector empresarial para la construcción, remodelación o ampliación de centros deportivos en parcelas de titularidad municipal adscritas al IMD garantizando en todo momento que el crecimiento patrimonial de la ciudad responda formalmente a criterios de equidad, sostenibilidad, atención y defensa del interés general.

1.8. Justificación de la Guía

La presente *"Guía del Procedimiento y Memoria de Contenidos"* se justifica por la necesidad imperativa de dotar al IMD y a los operadores económicos de un marco regulatorio y metodológico claro, predecible y estandarizado.

Esta guía nace con el propósito de crear una base común y estructurada de la que partan todas las propuestas.

Con ello se consiguen dos metas fundamentales:

1. Para los promotores privados: Se minimiza la incertidumbre procedimental al detallar con precisión los contenidos mínimos exigibles, los plazos de

fiscalización y las reglas económico-financieras indispensables para validar la viabilidad de sus proyectos.

2. Para los servicios técnicos del IMD: Se agiliza el análisis y la fiscalización de los expedientes, garantizando la homogeneidad en la toma de decisiones y sistematizando el conocimiento técnico acumulado por la organización.

Asimismo, la justificación de este manual adquiere una dimensión capital en términos de eficiencia del servicio público orientado a mejorar el bienestar ciudadano. La colosal demanda de espacios e infraestructuras orientadas a la salud no puede ser absorbida en su totalidad por la inversión directa de la Administración, sin comprometer la estabilidad presupuestaria.

Este modelo compartido se traduce de forma directa en un ahorro preventivo del gasto sanitario público al multiplicar los puntos de práctica activa, mejorando cualitativamente la calidad de vida de la población sevillana mediante una gestión de recursos eficiente y racional

Es fundamental aclarar que este documento tiene una naturaleza orientativa y no vinculante, actuando como un instrumento de apoyo que no sustituye a los pliegos de condiciones definitivos de cada licitación. La presentación de una iniciativa no genera derechos automáticos de adjudicación, sino que inicia un riguroso proceso de evaluación técnica, jurídica y de oportunidad por parte del IMD.

1.9. Plan Director de Instalaciones y Equipamientos Deportivos Provincial

Cualquier actuación sobre parcelas calificadas para uso deportivo en Sevilla debe encuadrarse de forma preceptiva en el marco de la planificación global que dicta la Junta de Andalucía.

El Plan Director de Instalaciones y Equipamientos Deportivos de Andalucía (PDIEDA) y su desarrollo a nivel provincial (el Plan Director Provincial de Sevilla) determinan las directrices para que la dotación de infraestructuras deportivas sea racional, equilibrada territorialmente y eficiente.

El Plan Director Provincial define las ratios mínimas de equipamiento por habitante y divide el territorio en zonas de influencia específicas (como la Zona SE-8 Sevilla y la Zona SE-4 Aglomeración Urbana). Dicho plan provincial integra de manera obligatoria el análisis de los hábitos de salud y demandas ciudadanas, constatando de forma empírica que las zonas urbanas de mayor densidad en Sevilla son las que reflejan una brecha superior entre las instalaciones existentes y la demanda real de espacios polivalentes para el ejercicio saludable.

Por consiguiente, esta guía es una herramienta clave para instrumentar el cumplimiento de los objetivos de dicho Plan Provincial, facilitando que la iniciativa privada actúe precisamente allí donde se detectan las mayores carencias de la Red Básica y de la Red Complementaria.

No se busca una sobreexplotación desordenada del suelo dotacional, sino velar por el equilibrio de los espacios en estricta relación con las necesidades reales de los ciudadanos en cada distrito siendo determinante la coloración público privada para alcanzar la excelencia en resultados y la mejora continua en los servicios

1.10. Sustento Normativo: Estatutos del IMD y Ley de Contratos del Sector Público (LCSP)

El diseño y tramitación de los expedientes regulados en esta guía se fundamentan firmemente en las competencias atribuidas al IMD en sus Estatutos y en las exigencias de la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP).

De conformidad con el artículo 28 de la LCSP y los objetivos competenciales de los propios Estatutos del Organismo, cualquier iniciativa privada que pretenda la gestión de un centro deportivo adscrito o de titularidad municipal debe motivar de forma expresa la idoneidad del contrato y la eficiencia en el gasto público.

Los Estatutos del IMD, en su artículo 3, le otorgan la competencia exclusiva sobre la gestión del patrimonio municipal destinado a uso deportivo, la administración de los bienes adscritos y la facultad explícita de promover instalaciones deportivas y de suscribir convenios y acuerdos de colaboración con entidades públicas y privadas para su desarrollo y financiación.

La viabilidad jurídica de las propuestas requiere la elección motivada de una de las figuras contractuales y patrimoniales admitidas por el ordenamiento jurídico y local:

- **Concesión de Obras (Art. 14 LCSP):** Aplicable cuando la iniciativa conlleve la construcción de nuevas plantas o una remodelación/rehabilitación significativa de los centros adscritos o gestionados por el IMD, donde la retribución consiste en el derecho a explotar económicamente la instalación.
- **Concesión de Servicios (Art. 15 LCSP):** Fórmula idónea cuando el objeto principal sea la gestión de la prestación del servicio público deportivo cuya titularidad corresponde al IMD, existan o no obras asociadas.
- **Concesión de Uso Demanial (LPAP / Ley de Bienes de las Entidades Locales):** Reservada de forma excepcional para supuestos específicos donde el uso privativo de los bienes del patrimonio o demaniales aporten la mayor utilidad pública y rentabilidad social al sistema deportivo local, sin la estructura de un contrato de concesión de servicios públicos.

Bajo el régimen sustantivo de la LCSP, la exigencia *sine qua non* para viabilizar un contrato de concesión es la transferencia efectiva del riesgo operacional al concesionario. El plan económico-financiero presentado por la empresa debe acreditar que, en condiciones normales de explotación, esta asume el riesgo de demanda o de

suministro y que no tiene garantizada la recuperación de las inversiones ni la cobertura de los costes asumidos.

Asimismo, en consonancia con la potestad contractual regulada en el artículo 12 de los Estatutos del IMD y los artículos 242 y 285 de la LCSP, la guía salvaguarda el derecho legal de resarcimiento de los gastos de redacción del estudio de viabilidad a favor del promotor original mediante una fórmula paramétrica basada en el mercado, en caso de que la licitación pública posterior (por procedimiento abierto) sea adjudicada a una persona distinta.

1.11. Compromiso con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la Agenda 2030

Finalmente, el IMD asume que la gestión y el diseño de la arquitectura deportiva moderna en el municipio de Sevilla deben estar intrínsecamente ligados a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030 de la ONU.

Por este motivo, la guía introduce de manera transversal y preceptiva criterios sociales y medioambientales en los contenidos técnicos que deben incorporar los proyectos. La política de diseño del IMD prioriza soluciones de alta eficiencia energética y sostenibilidad ambiental (ODS 7 de Energía Asequible y ODS 13 de Acción por el Clima). Las empresas promotoras deberán incluir obligatoriamente en sus memorias técnicas medidas de diseño pasivo y activo: optimización del soleamiento, ventilación natural, implantación de energías renovables (solar térmica o fotovoltaica), sistemas de climatización de alto rendimiento y soluciones de aislamiento térmico de vanguardia. Igualmente, se exige la optimización de los recursos hídricos mediante la reutilización de aguas residuales o el empleo de pavimentos reciclados.

En la dimensión social (ODS 3 de Salud y Bienestar y ODS 10 de Reducción de las Desigualdades), los proyectos deberán garantizar la accesibilidad universal para personas con discapacidad y adecuar sus cartas de servicios a las necesidades de integración de los colectivos más vulnerables de los distritos.

La colaboración público-privada se convierte, bajo este manual, en un motor indispensable para alcanzar un balance neutro, donde las instalaciones y espacios deportivos municipales de Sevilla no solo generen salud, sino que garanticen una gestión ejemplar, sostenible y respetuosa con los recursos de la ciudad.

1.12. Información y Consulta del Suelo Deportivo Disponible

Para que las entidades y operadores económicos interesados puedan identificar y valorar los espacios sobre los que formular sus propuestas técnico-comerciales, el Ayuntamiento de Sevilla, pone a su disposición un recurso cartográfico interactivo que

constituye el censo oficial de referencia y se encuentra plenamente accesible a través de la sede electrónica en la dirección oficial: <https://sig.urbanismosevilla.org/IniciolDE.aspx>

El soporte de esta información se articula mediante la **Infraestructura de Datos Espaciales del Ayuntamiento de Sevilla (ide.SEVILLA)**, un portal oficial coordinado y gestionado de manera continua por la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente (GUMA).

Este entorno agrupa la totalidad de la información geográfica -los datos urbanísticos, las delimitaciones parcelarias de la ciudad de Sevilla, entre otros- estructurándose mediante las siguientes herramientas clave:

- **Visor IDE Sevilla (geoSEVILLA):** accesible desde el portal principal de la Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente o de manera directa en *sig.urbanismosevilla.org*. Esta utilidad web avanzada faculta la visualización integrada del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente, las infraestructuras de la ciudad, los indicadores de Medio Ambiente, etc.
- **Servicio de descarga y Plataforma de Datos Abiertos:** que permiten la obtención de datos espaciales, cartografía base y servicios web en diversos formatos interoperables, así como la impresión normalizada de planos de situación de parcelas deportivas a escalas oficiales 1:500, 1:1.000 y 1:2.000.
- **Aplicaciones web:** que facilitan el acceso a la información y consulta del Suelo Deportivo Disponible.

Este catálogo de consulta pública transparente incluye tanto los **Centros Deportivos Municipales actualmente en funcionamiento** (bajo modelos de gestión directa o indirecta por concesión) como el **suelo disponible para la implantación de nuevas iniciativas privadas**.

El objetivo primordial del IMD al articular este ecosistema de consulta abierta es incentivar y facilitar la presentación de iniciativas viables que expandan el patrimonio deportivo de Sevilla, asegurando en todo momento una simbiosis técnica que garantice el equilibrio territorial y cubra con precisión las necesidades reales detectadas en la población.

2. MARCO JURÍDICO-ADMINISTRATIVO

De conformidad con lo establecido en la **Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público (LCSP)**, cualquier iniciativa privada para la gestión de centros deportivos adscritos al IMD deberá fundamentar la **idoneidad del contrato** (Art. 28) y la **eficiencia en el gasto público**. La entidad proponente deberá acreditar que el modelo de explotación solicitado garantiza el **interés general**. Para ello, el expediente deberá motivar la elección de una de las siguientes tres figuras contractuales:

A) Concesión de Obras (Art. 14 LCSP)

Este modelo se aplicará cuando el objeto del contrato sea la realización de una prestación que incluya la construcción o rehabilitación de instalaciones deportivas, donde la contraprestación consiste en el derecho a explotar la obra.

- **Riesgo Operacional:** Es imperativo que el concesionario asuma el riesgo de explotación (demanda o suministro), de modo que no se garantice la recuperación de las inversiones realizadas (Art. 14.4).
- **Plazo:** La duración máxima será de **40 años**, incluyendo los periodos de prórroga.

B) Concesión de Servicios (Art. 15 LCSP)

Procederá cuando la gestión deportiva se configure como un servicio público cuya titularidad corresponde al IMD.

- **Transferencia del Riesgo:** Al igual que en la concesión de obras, la empresa debe asumir el riesgo operacional.
- **Finalidad:** Se justifica cuando la gestión indirecta se determine como la fórmula más eficaz para asegurar la continuidad y calidad del servicio prestado a los ciudadanos.
- **Plazo:** La duración máxima será de **40 años**, incluyendo los periodos de prórroga.

C) Autorización o Concesión de Uso Demanial (LPAP)

Reservado para supuestos excepcionales donde el uso privativo de los bienes de dominio público no requiera la estructura de un contrato de concesión de servicios.

- **Justificación de Excepcionalidad:** Debe fundamentarse que la gestión directa o indirecta no resulta posible o conveniente, y que la ocupación del suelo por un tercero es la vía que aporta mayor **utilidad pública** y rentabilidad social al patrimonio municipal.

2. 1. Procedimiento y plazos.

Conforme a la normativa vigente en materia de contratación pública, las solicitudes recibidas para la gestión de centros deportivos con ejecución de obra seguirán el procedimiento que se detalla a continuación. Se exceptúa el supuesto de **la autorización o concesión de uso demanial**, la cual se rige por la legislación patrimonial.

Fase 1: ESTUDIO DE VIABILIDAD

El interesado presentará su solicitud acompañada de un **Estudio de Viabilidad**. Este documento es el pilar del expediente y debe justificar la sostenibilidad de la inversión y la transferencia del **riesgo operacional** al concesionario.

El estudio de viabilidad debe contener, al menos, los siguientes puntos (artículo 247 de la LCSP)

1. **Finalidad y justificación de la obra:** Definición de sus características esenciales y por qué es necesaria.
2. **Previsiones de demanda:** Análisis del uso esperado e incidencia económica y social en su área de influencia.
3. **Rentabilidad de la concesión:** Valoración de si el proyecto es atractivo para la inversión privada.
4. **Planeamiento y Medio Ambiente:**
 - Valoración de informes sobre planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.
 - **Estudio de impacto ambiental** (si es preceptivo) o un análisis ambiental de alternativas.
5. **Justificación de la solución elegida:** Comparativa de alternativas.
6. **Riesgos:** Identificación de riesgos operativos y tecnológicos tanto en la fase de construcción como en la de explotación.
7. **Coste e inversión:** Estimación del coste total de la inversión y el **sistema de financiación** propuesto.
8. **Seguridad y Salud:** Estudio (o estudio básico) de seguridad y salud.
9. **Plan de Financiación: Recursos propios vs. ajenos:** Qué porcentaje pone la empresa y cuánto pide al banco y **Calendario de amortización:** Plazos de devolución de la deuda.

Los **servicios técnicos del IMD analizarán la propuesta (Estudio de Viabilidad) en el plazo de tres meses, una vez se reciba por sede digital**, en caso de aceptarla se inicia expediente de contratación:

El **IMD publicará el estudio de viabilidad** presentado por el particular en el Boletín Oficial correspondiente **por el plazo de 1 mes** (Durante este plazo, cualquier interesado podrá presentar alegaciones o sugerencias)

Fase 2: ANTEPROYECTO DE CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN

Posteriormente **se elaborará por los técnicos del IMD un Anteproyecto de Construcción y Explotación (en el plazo aproximado de 2 meses)** con el siguiente contenido mínimo:

- **Memoria Justificativa:** Análisis detallado de las necesidades a satisfacer, incluyendo factores sociales, técnicos, económicos y medioambientales.
- **Definición Técnica:** Planos de situación y de conjunto que definan la infraestructura propuesta.
- **Presupuesto:** Estimación de los gastos de ejecución de las obras y costes de inversión.
- **Régimen de Explotación:** Estudio del modelo de uso, niveles de servicio exigidos y propuesta de régimen tarifario.

El **Anteproyecto de Construcción se deberá publicar igualmente en el Boletín Oficial Correspondiente y por el plazo de un mes** (Durante este plazo, cualquier interesado podrá presentar alegaciones o sugerencias)

Fase 3: RESOLUCIÓN Y APROBACIÓN DEFINITIVA

Tras el análisis de las alegaciones presentadas, el **Consejo de Gobierno del IMD** procederá, en su caso, a la resolución de las mismas y a la aprobación definitiva del Anteproyecto, fijando las condiciones que regirán la futura licitación.

Fase 4: PLIEGOS Y LICITACIÓN (PROCEDIMIENTO ABIERTO)

Una vez aprobado el marco técnico, se redactarán los **Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP)** y de **Prescripciones Técnicas (PPT)**. Se iniciará el procedimiento de licitación mediante anuncio en el Perfil del Contratante y el BOE/DOUE, estimándose una duración media de **4 meses** hasta la formalización del contrato.

Fase 5: REDACCIÓN Y SUPERVISIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN

El adjudicatario deberá presentar el **Proyecto de Ejecución** definitivo en el plazo establecido (habitualmente tres meses). Dicho proyecto será objeto de supervisión técnica por los servicios del IMD y deberá ser aprobado por su Consejo de Gobierno antes del acta de comprobación del replanteo e inicio de las obras. Tras la aprobación del proyecto y dentro del plazo de un mes se procederá a la comprobación del replanteo, acto en el que intervendrán el responsable del contrato, el director de la obra y el concesionario.

Al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 242.3 y 285.2 de la LCSP (en relación con el artículo 118 y 120 del RSCL en lo que no contradiga a la Ley), y siempre que el proyecto presentado hubiera culminado en el otorgamiento de la concesión a persona distinta a la que presentó el proyecto inicial, el derecho del autor a ser resarcido de los gastos de elaboración a costa del adjudicatario será expresamente reconocido en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

Dicho importe será cuantificado en el procedimiento de licitación según la siguiente fórmula de valor de mercado

$$140 * 23 (1) * c (2) * u (3)$$

Siendo:

(1): 140 las horas de trabajo técnico que de promedio se entienden necesarias para la redacción de un documento de estas características. El número 23 se refiere al precio en hora en euros cuantificada para el personal técnico de este Ayuntamiento.

(2): "C" es el coeficiente de complejidad de la instalación según sus diferentes topologías que se clasifican a continuación:

DISTRITO	NOMBRE DE INSTALACIÓN	GESTIÓN DIRECTA IMD	COEFICIENTE VALORATIVO POR COMPLEJIDAD
SUR	C.D. TIRO LINEA		1,00
CERRO-AMATE	C.D. HYTASA		
BELLAVISTA - LA PALMERA	C.D. BELLAVISTA		
ESTE	C.D. ALCOSA	1 - COMPLEJOS DEPORTIVOS CON PISCINA	
ESTE	C.D. TORREBLANCA		
CERRO-AMATE	C.D. ROCHELAMBERT		0,80
SAN PABLO-SANTA JUSTA	C.D. SAN PABLO		
CASCO ANTIGUO	C.D. FUNDICIÓN		
NORTE	C.D. MANOLO SERRANO CHAN	2 - PISCINA CUBIERTA PERMANENTE	0,60
NORTE	C.D. FRANCISCO TABUENCA		
NORTE	C.D. PINO MONTANO		0,50
BELLAVISTA - LA PALMERA	C.D. IFNI	3 - COMPLEJOS DEPORTIVOS SIN PISCINA	
CERRO-AMATE	C.D. AMATE		0,25
TRIANA	C.D. EL PARAGUAS		
TRIANA	C.D. MAR DEL PLATA		
SUR	C.D. POLÍGONO SUR (PABELLÓN)	4 - PABELLÓN AISLADO	
CASCO ANTIGUO	C.D. MENDIGORRIA		0,20
CASCO ANTIGUO	C.D. SAN LUIS		
CERRO-AMATE	C.D. LA DOCTORA - PADRE PIO	5 - CAMPOS GRANDES (FÚTBOL)	0,10
CERRO-AMATE	C.D. AMATE BEISBOL		
		6 - INSTALACIÓN BÁSICA MÚLTIPLE	
		7 - INSTALACIÓN BÁSICA SIMPLE	

(3) “u” es el coeficiente de utilidad del proyecto con respecto a la concesión finalmente licitada y adjudicada. Este parámetro será justificado y expresado en los documentos contractuales de la licitación.

3. ESTUDIO DE VIABILIDAD.

Este apartado debe presentar el contexto del proyecto, su objetivo y la justificación de la viabilidad económica.

3.1 Índice de Contenidos

3.1.1. Análisis del entorno y justificación de la propuesta

Introducción. Ubicación y entorno

Este apartado debe presentar el contexto del proyecto, su objetivo y la justificación de la viabilidad económica. Incluye:

- Breve descripción del proyecto. Justificación de la necesidad y oportunidad del proyecto.
- Objetivos estratégicos.
- Marco normativo aplicable.
- Identificación de la parcela adscrita al IMD.
- Descripción del entorno urbano, accesos y dotaciones cercanas.

Análisis del entorno

- Factores geográficos y ambientales
- Factores demográficos
- Factores económicos
- Factores sociales y deportivos

Estudio de oferta y demanda

- Oferta deportiva existente en el área de influencia; instalaciones, servicios
- Análisis de la demanda actual y potencial. Público objetivo. Previsión usuarios y abonados

3.1.2. Definición del proyecto de centro deportivo

Delimitación del negocio

- Ajuste al uso deportivo público del suelo.
- Identificación de actividades deportivas principales.
- Identificación de actividades y servicios complementarios estrictamente vinculados.
- Respeto a los límites funcionales y sociales establecidos por el IMD

Carta de servicios. Documento de compromiso en el que se defina:

- Servicios prestados.
- Usuarios destinatarios.
- Compromisos de calidad.
- Indicadores de evaluación.
- Mecanismos de atención y participación.

- Medición y Evaluación de resultados.

3.1.3. Características de la oferta de servicios

Tipología de espacios deportivos. Para cada espacio deberá indicarse:

- Uso previsto.
- Distribución y superficies.
- Dimensiones reglamentarias.
- Aforo máximo.

Oferta por sectores.

Grupos de población agrupados por características comunes; necesidades, nivel de ingresos, vulnerabilidad o rol en la sociedad.

- Por Nivel Socioeconómico (Sector de bajo Ingreso, Clase Media., Sector Alto Ingreso)
- Por Grupos de Atención Prioritaria (Infancia y juventud, Personas Mayores)
- Por Objetivo Funcional (Salud Preventiva y bienestar, Deporte Competición/Alto Rendimiento, Social, Recreativo, Educativo, Terapéutico, Formativo)
- Desglose: Mes /Por temporada (curso escolar / verano)/ Por día y semana (laborables y fines de semana).

Oferta por usuarios destinatarios. Programas (escuelas, campañas...)

- Segmentación por edad.
- Perspectiva de género.
- Personas con discapacidad.
- Colectivos en riesgo de exclusión social.
- Programas

3.1.4. Modelo de gestión y organización

Horarios de funcionamiento

- Horarios generales y específicos. (semana, mes, año)
- Adaptación a la demanda.

Sistemas de gestión

- Reservas online.
- Registro telemático de usuarios.
- Control de accesos.
- Atención al usuario.
- Reglamentos de uso

3.1.5. Previsión de demanda y plan de gestión deportiva

Previsión de uso

- Usuarios potenciales.
- Tasas de ocupación.
- Deportes practicables.

Plan de Gestión Deportiva

- Programación anual.
- Optimización de espacios.
- Seguimiento y evaluación.

Incidencia del proyecto

- Incidencia deportiva.
- Incidencia social.
- Incidencia económica
- Incidencia de empleo.

3.1.6. Régimen económico. Régimen de abonados

Política de tarifas

- Criterios de fijación de precios.
- Tablas tarifarias.
- Tarifas sociales.
- Tipos y modalidades de abono.
- Cuotas iniciales y de mantenimiento.
- Modalidades de acceso.
- Normas de uso.
- Porcentajes de reserva para usos extraordinarios del IMD
- Sistemas de pago.

3.1.7. Imagen corporativa, calidad y recursos humanos

Concepto de marca

- Identidad visual.
- Valores asociados al servicio público.

Sistema de calidad

- Manual de calidad.
- Protocolos de atención.
- Indicadores de satisfacción.

Protocolos de protección, prevención y actuación.

- Protocolo de protección de menores.
- Protocolo de prevención y actuación frente a la violencia de género.
- Protocolo de prevención y actuación frente al acoso sexual y por razón de sexo.
- Protocolo de igualdad, no discriminación y atención a colectivos vulnerables.
- Protocolo de formación obligatoria y continua del personal en las materias anteriores.

Recursos humanos

- Estructura de personal.
- Condiciones laborales.
- Formación continua.
- Prevención de riesgos laborales.

3.1.8. Estrategia de marketing, promoción y comunicación

- Plan de lanzamiento.
- Campaña. Soporte y canales
- Campañas de promoción y captación Acciones promocionales.
- Comunicación institucional.
- Marketing digital y fidelización.
- Colaboración con entidades públicas y privadas.

3.2 Plan Económico-Financiero

3.2.1. Plan de Inversiones

Identificación y valoración individualizada de inversiones previstas:

- De movimientos de tierras, cimentaciones, estructuras...
- De equipamiento. Deportivo, Maquinarias, Mobiliario, Equipos procesos de información...
- Gastos de primer establecimiento. - Este tipo de inversión se refiere a las inversiones en activos intangibles, los cuales se realizan sobre activos constituidos por los servicios o derechos adquiridos necesarios para la puesta en marcha del proyecto.
 - Licencias, Permisos.
 - Honorarios direcciones facultativas. Redacción de Proyecto y Visado
 - Gastos consultoría.
 - Impuestos sobre Construcciones, Instalaciones y Obras. Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, Impuesto sobre el valor añadido...
 - Asistencias Técnicas de Control de Calidad,
 - Garantías definitivas.
 - Gastos Generales,
 - Beneficio Industrial,
 - Etc.

Y su evolución a lo largo del tiempo:

PERIODIFICACIÓN IMPORTES INVERTIDOS

Descripción del inmovilizado	Vida útil	Año 0	Año 1	Año 2	Año ...	Año n
Gastos de primer establecimiento						
Proyecto de Viabilidad						
Aplicaciones de gestión						
Obras necesarias obligatorias						
Otras construcciones						
Instalación eléctrica						
Instalación telefonía y red de datos						
Equipamiento deportivo						
Pavimentos deportivos						
Maquinarias fitness y spinning Life Fitness						
Herramientas y utillaje						
Mobiliario de espacios y exteriores						
Mobiliario de oficinas						
Ordenadores para administración						
Otro Inmovilizado						
TOTAL IMPORTE GASTOS PRIMER ESTABLECIMIENTO						

- Todos estos elementos quedarán afectos al servicio y tendrán que revertir al IMD al término de la concesión y en perfecto estado de uso.
- El Concesionario estará obligado a conservar en buen estado los bienes y las instalaciones afectas al servicio y a reponerlos a su cargo cuando sea necesario.
- Los activos con una vida útil inferior al plazo de concesión tendrán que ser renovados por el concesionario a lo largo de la vida de esta, a su costa, de acuerdo con las indicaciones del IMD, teniendo que prever las provisiones económicas necesarias para que el equipamiento y las instalaciones estén en perfectas condiciones de uso y adaptados, en todo momento, a las nuevas demandas de actividad física por parte del mercado.
- El concesionario estará obligado, a lo largo de la concesión, a la inversión íntegra de las dotaciones para amortización técnica que constituya.
- Los activos con una vida útil inferior al plazo de concesión tendrán que ser renovados por el concesionario a lo largo de la vida de esta, a su costa, de acuerdo con las indicaciones del IMD de Sevilla, teniendo que prever las provisiones económicas necesarias para que el equipamiento y las instalaciones estén en perfectas condiciones de uso y adaptado, en todo momento, a las nuevas demandas de actividad física por parte del mercado.
- A los efectos previstos en este punto, el concesionario estará obligado a llevar un inventario detallado de los bienes afectos al servicio y detalle de las amortizaciones constituidas. En el mencionado inventario se expresarán las características de los bienes, marca, modelo, así como su valoración económica y estado actual.

3.2.2. Plan de Inversión de gastos (anual)

Descripción, desglose y estimación de importes de las partidas principales de gastos (incluir canon estimado)

Partida	Descripción Breve	Importe año 1	Importe año 2	...	Importe año n
I. Personal (1)	Retribuciones (salarios y cargas sociales) de todo el equipo operativo, administrativo y de gestión (ej. peones, oficiales, monitores, gerentes).				
II. Suministros	Consumo de Electricidad, Agua, Gas/Gasóleo y otros servicios básicos necesarios para el funcionamiento diario de las instalaciones (climatización, piscinas, etc.).				
III. Mantenimiento y Servicios	Costes por conservación y reparaciones, servicios de limpieza, seguridad y vigilancia, y compra de productos químicos (ej. para piscinas).				
IV. Servicios Externos	Servicios profesionales de gestoría, asesoría legal, auditoría, consultoría técnica y telecomunicaciones (teléfono, internet, etc.).				
V. Otros Funcionamiento	Gastos de publicidad y promoción, material deportivo, vestuario de personal y gastos de oficina menores.				
VI. Amortización del Inmovilizado	Pérdida de valor contable de los activos fijos (edificios, maquinaria, instalaciones) por su uso y paso del tiempo.				

Partida	Descripción Breve	Importe año 1	Importe año 2	...	Importe año n
VII. Canon Concesional	Pago o contraprestación anual que el concesionario abona a la Administración (IMD) por el derecho a explotar el Complejo Deportivo.				
VIII. Gastos Financieros	Intereses y comisiones bancarias asociados a los préstamos o financiación obtenidos para acometer la inversión inicial.				
IX. Provisiones	Dotaciones para cubrir posibles obligaciones futuras o pérdidas no determinadas con precisión, como responsabilidades legales o grandes reparaciones futuras (ej. fondo para renovación de grandes equipos).				

(1) Personal

- Definición de la estructura de personal. Esta estructura deberá de disponer de los recursos humanos cualificados en número suficiente, para la atención del centro y de las actividades a desarrollar (personal técnico, administrativo, de mantenimiento, sanitario, etc.) distinguiendo entre personal propio y externo.
- Organigrama que pretenden adscribir a cada servicio, con su cualificación técnica o profesional. Además, se detallará el número de ellos, las funciones que desarrollarán por cada uno, así como la dedicación en horas que tendrán.
- Currículo de la persona que asuma la dirección y gestión del centro deportivo.
- Tabla de gastos del personal del centro deportivo. Personal propio.
- Gastos Seguridad social.
- Estimación gastos Absentismo laboral, sustituciones por vacaciones, bajas. (% sobre los dos anteriores)

3.2.3. Bloque Fiscal

Hipótesis fiscales: se han de indicar los tipos para:

- Impuesto de Sociedades:
- Impuesto sobre el Valor Añadido
- Impuesto de Transmisiones patrimoniales (s/ concesión)
- Impuesto de Actos Jurídicos Documentados
- Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras

3.2.4. IBI para Centros Deportivos en Suelo Municipal

El porcentaje (tipo impositivo) que se aplica sobre el valor catastral de los bienes inmuebles en el Ayuntamiento de Sevilla, dentro del marco del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), depende del uso y del valor catastral del inmueble.

Tipo General para Inmuebles de Naturaleza Urbana:

- Con carácter general, el tipo impositivo aplicable a los bienes inmuebles de naturaleza urbana es del 0,662%. Si el complejo deportivo no supera el valor catastral para la aplicación del tipo diferenciado, se le aplicaría el tipo general.
- Para los complejos deportivos se aplica un Tipo de Gravamen Diferenciado si el valor catastral supera un umbral determinado, ya que están clasificados bajo el uso "Deportivo":

Tipo de Gravamen Diferenciado (Uso Deportivo): 1,1158%

Valor Catastral a partir del cual se aplica: 4.550.000 euros

Esto significa que el tipo del 1,1158% se aplica a aquellos inmuebles de uso Deportivo cuyo valor catastral sea igual o superior a 4.550.000 euros.

Es importante atender a las posibles bonificaciones aplicables sobre el IBI.

Cuadro resumen de bonificaciones aplicables

Bonificación	Porcentaje	Requisitos principales	Procedimiento
Especial interés o utilidad municipal	Hasta 95%	Declaración por el Pleno del Ayuntamiento. Circunstancias sociales, culturales o fomento del empleo.	Solicitud ante la Agencia Tributaria de Sevilla. Aprobación por el Pleno.
Instalación de sistemas de energía solar	50%	Instalación térmica o eléctrica con licencia municipal y certificación técnica.	Solicitud antes del 1 de marzo del ejercicio. Aportar documentación técnica.
Fomento del empleo	Hasta 95%	Implantación de plan de empleo con incremento real de plantilla. Contratos indefinidos ≥ 30 h/semana.	Solicitud anual con memoria del plan de empleo. Aprobación por Pleno.
Zona Franca / Parques Empresariales	50%	Actividad económica en zona declarada de especial interés.	Solicitud y acreditación de requisitos. Declaración por Pleno.

Esta información se basa en la normativa municipal vigente y puede estar sujeta a las últimas Ordenanzas Fiscales publicadas por el Ayuntamiento de Sevilla.

Recomendaciones estratégicas para solicitar bonificaciones sobre el IBI

A. Bonificación por especial interés o utilidad municipal (95%)

- **Documentación necesaria:**

Memoria justificativa del interés social, deportivo y cultural del proyecto.

Informe sobre impacto económico y creación de empleo.

Copia del contrato de concesión.

- **Pasos:**

Presentar solicitud ante la Agencia Tributaria de Sevilla.

Aportar documentación acreditativa.

Esperar acuerdo del Pleno del Ayuntamiento.

B. Bonificación por instalación de energía solar (50%)

- **Documentación necesaria:**

Certificado técnico de instalación solar térmica o fotovoltaica.

Licencia municipal de obra e instalación.

- **Plazo:** Antes del 1 de marzo del ejercicio fiscal.

C. Bonificación por fomento del empleo

- **Documentación necesaria:**

Plan de empleo con detalle de puestos creados.

Contratos indefinidos ≥ 30 horas semanales.

- **Pasos:**

Solicitud anual.

Declaración de especial interés por el Pleno.

3.2.5. IAE (cuotas y correcciones)

La cuota tributaria será la que resulte de aplicar a las cuotas de tarifa el coeficiente de ponderación previsto en el artículo 86 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales y, en su caso, el coeficiente de situación al que se refiere el artículo 87 del mismo texto legal.

La cuota calculada conforme a lo dispuesto en el apartado anterior se verá minorada en el importe de las bonificaciones recogidas en esta Ordenanza.

Sobre las cuotas municipales, provinciales o nacionales fijadas en las tarifas del impuesto se aplicará, en todo caso, el coeficiente de ponderación, determinado en función del importe neto de las cifras de negocios del sujeto pasivo, que corresponda según el siguiente cuadro:

Importe neto de la cifra de negocios (euros)	Coeficiente
Desde 1.000.000,00 hasta 5.000.000,00	1,29
Desde 5.000.000,01 hasta 10.000.000,00	1,30
Desde 10.000.000,01 hasta 50.000.000,00	1,32
Desde 50.000.000,01 hasta 100.000.000,00	1,33
Más de 100.000.000,00	1,35
Sin cifra neta de negocio	1,31

Atendiendo a la situación en la que se ubique el centro deportivo, se aplica un porcentaje de corrección descendente con base 100 en el coeficiente de categoría primera recogido en la Ordenanza Fiscal

reguladora del Impuesto de Actividades Económicas del ejercicio correspondiente. Esta Ordenanza Fiscal recoge las tablas de categorías fiscales de las vías públicas y coeficientes de situación.

La tabla siguiente muestra los porcentajes de corrección calculados sobre los datos de las categorías fiscales y coeficientes de situación recogidos en la Ordenanza Fiscal.

Categoría fiscal	Coeficiente de situación	Porcentaje de corrección
Primera	3,427	100,00%
Segunda	3,251	94,86%
Tercera	2,958	86,31%
Cuarta	2,695	78,64%
Quinta	2,391	69,77%
Sexta	2,097	61,19%
Séptima	1,578	46,05%
Octava	1,363	39,77%

3.2.6. Previsión de Ingresos

Se adjuntará:

- Régimen tarifario (*).
- Previsiones en porcentajes anuales de grado de ocupación por espacios y servicios.
- Capacidad máxima de personas a la hora y anual y porcentajes previstos de ocupación de personas a la hora y anual por unidad de equipamiento/servicio
- Rendimientos de explotación anuales.
- Desglose de ingresos por líneas de negocio: ingresos por abonados, actividades dirigidas, alquileres, servicios, venta de artículos, Concesiones de servicios (explotación de aparcamiento, restaurante cafetería, locales comerciales, máquinas expendedoras...), publicidad, patrocinadores, ingresos financieros...

Ejercicio:	Año 1	Año 2	...	Año n
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN				
a) Abonados al Centro Deportivo				
b) Alquileres de espacios deportivos				
c) Actividades dirigidas				
d) Otros ingresos de explotación				
Total Ingresos				

(*) En los ingresos se deben tener en cuenta las ordenanzas fiscales reguladoras de precios públicos vigentes, emitidas por el Ayuntamiento de Sevilla.

3.2.7. Fuentes de Financiación

Fuentes de financiación Iniciales. - Detalle y distribución de las fuentes de financiación entre recursos propios y ajenos:

- Capital propio (Capital, reservas, provisiones)
- Financiación ajena: Préstamos/Deudas (a corto y a largo plazo)

Fuente	Importe (€)	%
Recursos propios		>= 35%
Pasivo no corriente		
Pasivo corriente		

(Los recursos propios aportados deben suponer al menos el 35% de las fuentes de financiación iniciales)

Debe indicarse:

- El porcentaje mínimo exigible de remuneración por los recursos aportados por los accionistas (coste del capital propio o coste de oportunidad)
- Las principales hipótesis utilizadas en el endeudamiento de la sociedad.
- El valor (en porcentaje) del coste promedio ponderado del capital (WACC)

Plan de amortización de la financiación.

- Calendario previo, o según cumplimiento de un determinado Ratio de Cobertura de la Deuda. Incluirá la Inversión inicial, garantía definitiva, gastos de establecimiento e IVA de esta.

En este sentido, IMD no avalará ninguna operación financiera, ni participará, de ninguna forma, en la financiación de las obras, ni asegurará al concesionario una recaudación o rendimiento mínimo. Todos los gastos de formalización de la concesión serán de cuenta del concesionario

3.2.8. Estados Financieros Estimados

- **Cuenta de Pérdidas y Ganancias** (por ejercicio)

Recogerá la previsión de resultados y su distribución a lo largo del periodo de la concesión.

Desglose de los gastos e ingresos en distintas categorías y obtener el resultado, antes y después de impuestos.



- **Balances previsionales** (por ejercicio).

Balances de situación previstos al cierre de cada ejercicio durante el periodo de la concesión.

- **Cash-flow** (por ejercicio).

El cash-flow (tesorería) de cada ejercicio durante el periodo de la concesión.

(Incluir tablas por ejercicio y horizonte de concesión)

3.2.9. Indicadores de Rentabilidad

Indicador	Valor
TIR del Proyecto (%)	
TIR del Proyecto después de impuestos (%)	
TIR del Accionista (%)	
VAN (€)	
Punto de equilibrio (€)	

4. CÁLCULO DEL CANON. METODOLOGÍA

Los servicios públicos susceptibles de gestión indirecta son aquellos que pueden ser objeto de **actividad lucrativa** por parte de particulares, lo que implica que el concesionario debe poder obtener rentabilidad de la actividad objeto de la concesión.

- No obstante, la adjudicación ha de hacerse a riesgo y ventura del concesionario.
- El concesionario debe respetar las tarifas de uso del servicio público que se pacten con el IMD y el IMD debe velar por el mantenimiento del equilibrio económico de la concesión.
- Al final de la vida de la concesión, el concesionario deber reintegrar al Ayuntamiento los bienes objeto de la concesión (y todos aquellos que haya construido a su riesgo sobre la parcela), en estado de conservación y funcionamiento adecuado.
- El canon debe cubrir la remuneración (coste oportunidad) para el Ayuntamiento y debe estar relacionado con la suma de:
 - Los gastos de explotación de las instalaciones.
 - La anualidad de las inversiones (amortización del bien en función de su vida útil)
 - Los costes indirectos.
- Por otra parte, el canon debe estar en relación con los gastos de explotación, amortización y financieros del concesionario y permitir un lucro a este.
- En resumen, el canon a establecer debe ser el que mejor equilibre los dos objetivos siguientes:
 - Una remuneración razonable para el IMD por los bienes que cede en explotación que lógicamente estará en relación con su coste y/o valoración.
 - Un retorno razonable para el concesionario por la inversión y el riesgo que asume.
- Para determinar ambos parámetros se recurrirá a la evaluación de las rentabilidades a largo plazo obtenidas por el IMD y por el Concesionario, utilizando modelos financieros de descuento de flujos de caja esperables de ambas actividades y estimando los valores o rangos para ambos actores que se entienden como razonables.
 - Concesionario: Se conocerá el porcentaje en el que ronda el coste de capital promedio o retorno esperable para el capital invertido (capitales propios y deuda financiera) del análisis de compañías cotizadas cuya actividad sea la construcción y explotación de servicios públicos en general.
 - IMD: Coste de oportunidad o rentabilidad esperable de una inversión similar, considerando el valor de los activos que se aportan a la concesión y su carácter de activo ligado a un servicio público.

4.1. Definición de Variables

- Valor catastral del suelo (**VCS**).
- Valor catastral de la construcción (**VCC**).
- Valor catastral de la parcela (**VCP**).
- Porcentaje aplicación habitual en el Ayuntamiento sobre el valor catastral **5%. (%VCP)**
- Importe de la inversión inicial necesaria hasta la puesta en funcionamiento (**II**)
- Periodo en años de la concesión administrativa (**PA**)
- Coeficiente corrector por situación de la calle Ayuntamiento (**CCZ**)
- Inversión inicial necesaria hasta la puesta en funcionamiento prorrateada (Inversión inicial/nº años concesión) (**IIP**) $IIP = II / PA$
- Base para el cálculo del canon **BCC** $BCC = (VCP - IIP)$
- Canon inicial anual (**CIA**) $CIA = BCC * \%VCP$
- Canon definitivo del año 1 (**CDA1**) $CDA = CIA * CCZ$
- Índice de precios al consumo **IPC**
- Importe de inversiones de modernización (no de reposición o conservación de la inversión inicial) Este importe minorará el importe de **IM**
- Base para el cálculo del canon en los años en los que se realiza Inversión de Modernización **BCCM** $BCC - IM = BCCM$

CCZ Atendiendo a la situación en la que se ubica el centro deportivo, se aplica un porcentaje de corrección descendente con base 100 en el coeficiente de categoría primera recogido en la Ordenanza Fiscal reguladora del Impuesto de Actividades Económicas del ejercicio correspondiente. Esta Ordenanza Fiscal recoge las tablas de categorías fiscales de las vías públicas y coeficientes de situación. Como ejemplo, se muestra en la tabla siguiente los porcentajes de corrección calculados sobre los datos de las categorías fiscales y coeficientes de situación recogidos en la Ordenanza Fiscal de 2026:

Categoría fiscal de la vía pública en la que radica el local en el que se entiende ejercida la actividad	Coeficiente de situación aplicable	Porcentaje de corrección
Primera	3,427	100,00%
Segunda	3,251	94,86%
Tercera	2,958	86,31%
Cuarta	2,695	78,64%
Quinta	2,391	69,77%
Sexta	2,097	61,19%
Séptima	1,578	46,05%
Octava	1,363	39,77%



4.2. Fórmula para aplicar el cálculo del canon en el año “1”

- El valor catastral de la parcela (**VCP**) se minorará según el importe de la Inversión necesaria hasta la puesta en funcionamiento prorrateada **IIP**, obteniéndose Base para el cálculo del canon **BCC**.
- A esta Base para el cálculo del canon **BCC** se le aplicará el porcentaje de aplicación al valor catastral **%VCP**, obteniéndose el canon inicial anual **CIA**.
- A este canon inicial (**CIA**) se le aplicará el coeficiente corrector por situación de la calle Ayuntamiento (**CCC**) obteniéndose el Canon definitivo del primer año (**CDA1**)

$$CDA_n) = [VCP - (IIP / PA)] \times \%VCP \times CCC$$

4.3. Fórmula para aplicar el cálculo del canon en el año “n”

- A partir del primer año el CDA se actualizará aplicando el **IPC**.
- Los años en los que se realizaran Inversiones de Modernización **IM**, el importe de estas minorará la Base para el cálculo del canon de ese año por el importe de esa inversión. $BCC - IM = BCCM$
- A la **BCCM** se le aplicará el porcentaje de aplicación al valor catastral **%VCP**, obteniéndose el canon inicial de ese año **CIA”n”**.
- A este canon inicial (**CIA”n”**) se le aplicará el coeficiente corrector por Zona Ayuntamiento (**CCC**) obteniéndose el Canon definitivo del año (**CDA”n”**)

$$CDA_n) = [VCP - \{ (IIP / PA) - IM \}] \times \%VCP \times CCC$$

Nota: Actualizada según índices de precios al consumo de años anteriores.

Donde:

$CDA_n)$ = Canon definitivo año “n”

VCP = Valor catastral de la parcela.

IIP = Inversión inicial hasta la puesta en funcionamiento.

PA = Periodo en años de la concesión administrativa

IM = Importe de inversiones de modernización (no de reposición o conservación de la inversión inicial)

5% = (%VCP) Porcentaje aplicación habitual en el Ayuntamiento sobre el valor catastral

CCC = Coeficiente corrector por calle según Ayuntamiento

METODOLOGÍA (EJEMPLO):

El Centro Deportivo se encuentra en una Vía pública considerada como categoría cuarta

Categoría fiscal de la vía pública en la que radica el local en el que se entiende ejercida la actividad	Coeficiente de situación aplicable	Porcentaje corrección
Primera	3,427	100,00%
Segunda	3,251	94,86%
Tercera	2,958	86,31%
Cuarta	2,695	78,64%
Quinta	2,391	69,77%

VCS	- Valor catastral del suelo	242.218
VCC	- Valor catastral de la construcción	1.177.761
PAC	- Nº de años de amortización de la construcción	50
VCAC	- Valor catastral anual de la construcción	23.555
PA	- Nº de años del periodo de concesión	40
VCCC	- Valor catastral de la construcción periodo concesión (PA * VCAC)	942.208
VCP	- Valor catastral de la parcela	1.184.426
PA	- Años concesión	40
II	- Inversión inicial	6.674.152
IIP	- Inversión puesta en funcionamiento prorrateada (II/PA)	166.854
BCC	BASE PARA EL CÁLCULO DEL CANON (BCC=VPC - IIP)	1.017.572
%VCP	- % habitual Ayuntamiento base para el cálculo del canon	5,00%
CIA	Canon inicial anual	50.879
	- Categoría fiscal de la vía pública en la que radica el local	Cuarta
CCZ	Coeficiente de situación aplicable por Zona Ayuntamiento	2,723
PCZ	- Porcentaje corrección por zona aplicable sobre Canon inicial anual	78,64%
CDA	Canon anual	40.011



5. MEMORIA DE NECESIDADES. CONTENIDOS TÉCNICOS

Los aspectos reflejados en este apartado deberán quedar definidos en el **Estudio de Viabilidad** con el detalle suficiente, dejando constancia, en el caso de que así sea, de que no procede y su justificación:

5.1.Ámbito de actuación

- Superficie de la parcela y superficie sobre la que se actúa, en m2
Información que deberá figurar obligatoriamente
- Medidas correctoras en resto de parcela (en su caso).
Información que deberá figurar obligatoriamente.

5.2.Programa de espacios propuestos.

- Descripción y superficies de cada espacio o uso, en m2 construidos.
Información que deberá figurar obligatoriamente. (cumplimiento normas NIDE – C.S.D.)
 - o Espacios deportivos:
 - ☐ Cubiertos
 - ☐ Al aire libre
 - ☐ Otros, en su caso.
 - o Espacios auxiliares
 - ☐ Vestuarios
 - ☐ Instalaciones
 - ☐ Almacenes
 - ☐ Enfermería/Botiquín
 - ☐ Dotación de aparcamiento
 - ☐ Otros.
 - o Espacios complementarios
 - ☐ Zonas de restauración
 - ☐ Zonas comerciales
 - ☐ Otros.
 - o Plan de Inversiones. Temporalizado y valorado económicamente.

5.3.Plan de mantenimiento y conservación.

Información que deberá figurar obligatoriamente.

5.4.Plan de calidad.

En su caso.

5.5.Automatización de instalaciones

Deberán exponerse todas las medidas que se vayan a adoptar para la automatización, domotización, monitorización, etc. de las instalaciones.

5.6.Estudios técnicos requeridos

Ampliación en contenidos técnicos

- o Estudio de impacto ambiental.
- o Estudio de Seguridad y Salud.
- o Riesgos operativos y tecnológicos.
- o Otros.



5.7.Cronograma de actuaciones

Previsión Temporal. Hitos

Información que deberá figurar obligatoriamente.

5.8.Planimetría básica de la Propuesta

Debe incluir

- o Plano de situación de la propuesta.
- o Plano de ordenación general de espacios, a escala.
- o Planos generales de descripción de espacios, por plantas, a escala.
- o Planos de infraestructuras existentes, en la parcela y su entorno, a escala.
- o Plano de otras afecciones (servidumbres, cauces, líneas eléctricas, otros elementos existentes, etc.)
- o Otros que se consideren importantes para la definición de la propuesta.

5.8.1.Descripción del espacio objeto de concesión

La información que contiene este apartado será **imprescindible** que conste en el Estudio de Viabilidad:

- **UBICACIÓN EN LA CIUDAD:**
 - o viarios
 - o linderos
 - o otros aspectos a destacar
- **CONDICIONANTES LEGALES**
 - o **incluido en el Inventario de Bienes del Ayuntamiento de Sevilla, alta en catastro y registro de la propiedad y adscripción del suelo al IMD**
 - o régimen de propiedad
 - o superficie real
 - o otros aspectos a destacar
- **CONDICIONES URBANÍSTICAS**
 - o calificación
 - o clasificación
 - o edificabilidad
 - o Número de plantas.
 - o usos autorizados
- **ESPACIOS DEPORTIVOS**
- **ESPACIOS AUXILIARES**
- **ESPACIOS COMPLEMENTARIOS**
 - o necesidad de estudio de impacto o calificación ambiental, caracterización del suelo, inclusión en zona de saturación acústica, en su caso.
 - o necesidad de licencias urbanísticas: obra, parcelación, etc. para espacios deportivos y complementarios (*en su caso*)
 - o necesidad de estudios arqueológicos previos, en su caso.
 - o necesidad de autorización de Consejería de Cultura y Deportes de la Junta de Andalucía por localización en zonas de gestión autonómica de protección monumental, en su caso.

 - o otras afecciones sectoriales: instrumentos de ordenación urbanística detallado y/o complementarios (GUMA), Parques y Jardines, Movilidad y Tráfico, Proyectos y Obras, Medio Ambiente, Patrimonio del Suelo, etc. (Ayuntamiento de Sevilla), Servidumbres Aeronáuticas AESA, Delegación Territorial de Turismo, Salud, Deportes, Medio Ambiente, etc (Junta de Andalucía), Compañías Suministradoras Infraestructuras (ENDESA, EMASESA, etc.), PLIED (IMD).....



5.9. Requerimientos técnicos para el diseño del centro deportivo

5.9.1 Medidas de cumplimiento normativo

o REGLAMENTACIÓN LEGAL.

Deberá indicarse qué medidas son las que proceden y la tramitación que requieren, incluyendo una estimación temporal y económica (que se incluirá en el ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO), en su caso.

- CONDICIONES URBANÍSTICAS (ORDENANZAS PGOU Y PLANEAMIENTO DE DESARROLLO)
- LICENCIA DE OBRA
- LICENCIAS DE ACTIVIDADES
- REGISTRO OFICIAL COMO CENTRO DEPORTIVO (IAID)
- APERTURA ESTABLECIMIENTO DEPORTIVO ACUÁTICO (JUNTA DE ANDALUCÍA), EN SU CASO
- OTROS

o REGLAMENTACIÓN TÉCNICA.

Deberá indicarse qué medidas son las que proceden por normativa y aquellas que superen los umbrales establecidos en la normativa y la tramitación que requieren, incluyendo una estimación temporal (que se tendrá en cuenta en el CRONOGRAMA) y económica (que se incluirá en el ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO), en su caso.

- CONDICIONES SECTORIALES
- DISEÑO INSTALACIONES DEPORTIVAS (PDIDA)
- REGLAMENTACIÓN INSTALACIONES (RITE, PISCINAS, ELEVADORES, etc.)
- NIVEL DE ILUMINACIÓN MÍNIMO DE ESPACIOS Y UNIFORMIDAD
- NECESIDAD DE CENTROS DE TRANSFORMACIÓN ELÉCTRICO
- NECESIDAD DE EQUIPOS DE PREVENCIÓN Y EXTINCIÓN DE INCENDIOS ESPECÍFICOS (BIES, etc.)
- ADAPTACIÓN DE INSTALACIONES A NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD GENERAL (INTERIORES Y EXTERIORES)
- EMPLEO DE REFRIGERANTES ECOEFICIENTES
- OTROS
- EFICIENCIA ENERGÉTICA
- CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO
 - o estatal, autonómica y local
 - o informe Agencia Energía Sevilla
- ENERGÍAS RENOVABLES (AUTOCONSUMO: EDIFICIO DE CERO EMISIONES A PARTIR DE 2028 EDIFICIOS PÚBLICOS)
O SOLAR FOTOVOLTAICA Y/O TÉRMICA/AEROTERMIA, GEOTERMIA, BIOMASA, ALMACENAMIENTO ENERGÍA, DETECTORES, RECARGA VEHÍCULOS ELÉCTRICOS, REUTILIZACIÓN AGUAS REGENERADAS Y AGUAS PLUVIALES, AUTOMATIZACIÓN (domótica), etc.

5.9.2 .Medidas no normativas a considerar:

Deberá indicarse y describirse qué medidas se adoptan y con qué intensidad, cuáles son las que superan los umbrales establecidos en la normativa y la tramitación que requieren, incluyendo una estimación temporal (que se tendrá en cuenta en el CRONOGRAMA) y económica (que se incluirá en el ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO), en su caso.

- o DISEÑO PASIVO (PASSIVEHOUSE)
- ORIENTACIÓN CORRECTA DE EDIFICACIONES Y ESPACIOS (SOLEAMIENTO)
- SISTEMAS DE VENTILACIÓN PASIVOS



- CONTROL VOLUMÉTRICO DE ESPACIOS, OPTIMIZACIÓN DE DIMENSIONES, ETC.
- VERSATILIDAD DE ESPACIOS
- POLIVALENCIA DE PARTICIONES
- FOMENTO DE LA ILUMINACIÓN NATURAL
- INTRODUCCIÓN DE CUBRIMIENTOS VEGETALES
- PREFABRICACIÓN DE ELEMENTOS
- MEJORA DE INERCIA TÉRMICA DE MATERIALES Y SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS
- FOMENTO DE JARDINERÍA EN URBANIZACIÓN
- OTROS

o DISEÑO ACTIVO (AUTOCONSUMO)

- SISTEMAS DE COGENERACIÓN O trigeneración
- RECUPERADORES EN LA VENTILACIÓN
- ESTUDIO DETALLADO DE LA ILUMINACIÓN ARTIFICIAL
- EQUIPOS DE CLIMATIZACIÓN DE ALTO RENDIMIENTO
- EQUIPOS DE AHORRO DE AGUA
- MANTAS TÉRMICAS EN PISCINAS CUBIERTAS
- ENERGÍAS RENOVABLES
- MONITORIZACIÓN TOTAL DE LA INSTALACIÓN
- DESARROLLO DEL CONCEPTO BALANCE NEUTRO (EDIFICIOS CON MÍNIMO CONSUMO DE RECURSOS Y GENERACIÓN DE RESIDUOS)
- DESARROLLO DE LA GENERACIÓN DE MÁS ENERGÍA DE LA DEMANDADA
- OPTIMIZACIÓN DE RECURSOS HÍDRICOS. REUTILIZACIÓN DE AGUA DE VASOS DE PISCINAS EN SERVICIOS (INODOROS) Y/O RIEGO. GESTIÓN DE AGUA DE MANANTIALES Y SUBTERRÁNEAS EN VASOS DE PISCINAS Y RIEGO
- EMPLEO DE SISTEMAS ALTERNATIVOS DE ILUMINACIÓN DE ESPACIOS (LED, OLED, etc.)
- GESTIÓN DE RESIDUOS CON RECUPERACIÓN SELECTIVA Y CENTRALIZADA EN DEPENDENCIAS INODORAS
- USO DE COMPOST PROCEDENTE DE TRATAMIENTO DE JARDINERÍA COMO FERTILIZANTE
- EMPLEO DE PAVIMENTOS REICLADOS EN ESPACIOS DEPORTIVOS (RELLENOS DE CÉSPED ARTIFICIAL, PISTAS POLIDEPORTIVAS, SUBBASES DE APARCAMIENTOS, etc.)
- INSTALACIÓN DE PUNTOS DE CARGA ELÉCTRICA PARA VEHÍCULOS ELÉCTRICOS O HÍBRIDOS EN ZONAS DE ESTACIONAMIENTO
- AMPLIACIÓN DE GARANTÍAS DE OBRA, ESPECIALMENTE EN INSTALACIONES Y PAVIMENTOS DEPORTIVOS (VG. CÉSPED ARTIFICIAL) CON COINCIDENCIA DE REPOSICIÓN PREVIA A LA FINALIZACIÓN DEL PERIODO CONCESIONAL
- OTROS

5.10. Requerimientos técnicos para la gestión del centro deportivo

Deberá indicarse y describirse qué medidas se adoptan y con qué intensidad, cuáles son las que superan los umbrales establecidos en la normativa y la tramitación que requieren, incluyendo una estimación temporal (que se tendrá en cuenta en el CRONOGRAMA) y económica (que se incluirá en el ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERO), en su caso.

5.10.1. CONDICIONES GENERALES

- **SEÑALIZACIÓN DE ESPACIOS**

o Señalización indicadora en conjunto urbano para grandes centros deportivos de tipología 1,2 y 3 según clasificación de complejidad energética y deportiva o indicación de pertenencia al sistema de centros deportivos municipales



- **DISEÑO ADAPTADO A LOCALIZACIÓN (ZONA CENTRO HISTÓRICO, PROXIMIDAD A BIC, etc.)**

- o Indicación de horarios de apertura y cierre, licencias municipales obtenidas, teléfono de emergencia externo.

- o Indicación de carta de servicios en acceso al centro deportivo

- o Directorio de espacios con planimetría asociada identificable por colores o simbología específica

- o indicación del tipo de espacio:

- **DEPORTIVO (TIPOLOGÍA USO: RECREATIVO/DEPORTIVO/MIXTO)**

- **AUXILIAR (INSTALACIONES, VESTUARIOS NUMERADOS E IDENTIFICACIÓN POR USUARIOS –COLOR, etc., ENFERMERÍA / BOTIQUÍN, ALMACENES, etc.)**

- **COMPLEMENTARIO (HOSTELERÍA, COMERCIAL, etc.)**

- o Otros

- **CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO**

- o Ordinario (plan de revisión periódico con empresa de mantenimiento: eléctricas, térmicas, ACS, gas, riego, hidráulicas de suministro y evacuación en red: control de legionella, pozos, energías renovables, césped artificial, etc.)

- o Reparaciones de maquinaria e instalaciones

- o Indicación de servicio de emergencias técnicas

- o Inventario actualizado de instalaciones, con indicación de la vida útil estimada del equipo

- instalado y previsión de su reposición en el libro de mantenimiento (libro del edificio)

- o plan de revisiones periódicas de instalaciones (OCA's)

- o Plan de limpieza ordinario

- o Subcontratación de empresas específicas para aspectos concretos, obligatorio por normativa o no

- o Otros

- **CONTROL DE INSTALACIONES**

- o gestión centralizada de instalaciones

- o Software de gestión de instalaciones específico

- o Exposición de parámetros técnicos a usuarios (temperatura, grado de humedad, calidad del aire -índices de CO2 y otros exigidos por legislación medioambiental, emisión de ruidos, etc.)

- **PISCINAS: TEMPERATURA DEL AGUA DEL VASO / TEMPERATURA AMBIENTE / GRADO DE HUMEDAD / ÍNDICE DE CL RESIDUAL LIBRE COMPARATIVO / ÍNDICE PH COMPARADO / TURBIDEZ, etc.**

- o Otros

- **PROTECCIÓN DE INSTALACIONES**

- o Sistema de seguridad centralizado: detección y telecomunicación operativa

- o Otros

- **OCUPACIÓN DE ESPACIOS**

- o indicación de aforo máximo

- o indicación de ocupación actual

- **POSIBILIDAD DE ADAPTACIÓN DE INSTALACIONES A OCUPACIÓN REAL**

- o Otros

- **PLAN DE EVACUACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE EMERGENCIAS Y MEDIOS DE AUTOPROTECCIÓN**

- o Exposición en accesos al centro deportivo

- o Recorrido de ambulancias y bomberos en interior del centro deportivo: acceso delimitado para emergencias, adecuación de itinerarios

- o Otros

- **PLAN DE CALIDAD DE INSTALACIONES**

- o Indicación de cumplimiento de normativas medioambientales (ISO 14001, ISO 9001, etc)



expuestas en accesos o zonas públicas, en su caso

o Otros

- **PLAN DE PREVENCIÓN DE RIESGOS LABORALES**

o Exposición en accesos o zonas públicas del centro deportivo

o Otros

- **PLAN DE CALIDAD DEL AIRE INTERIOR Y PROTECCIÓN DEL DEPORTISTA**

o Señalización en accesos de prohibición de fumar

o Prohibición de publicidad de tabaco y bebidas alcohólicas

o Prohibición de expedición de bebidas alcohólicas hacia el interior del centro deportivo

o Otros

- **ACCESIBILIDAD**

o Información sobre recorrido para personas con movilidad reducida. Itinerarios alternativos.

o Dotación de elevadores

o Otros

- **DOTACIÓN DE MEDIOS SANITARIOS DE ACTUACIÓN**

o Plan de tratamiento sanitario periódico

- **DESINFECCIÓN DE LOCALES HÚMEDOS**

- **DES RATIZACIÓN**

- **LIMPIEZA DE CONDUCCIONES DE SANEAMIENTO**

- **DESINSECTACIÓN**

o dotación de desfibriladores

o enfermería o botiquín

o Información expuesta de centro sanitario más próximo y recorrido planimétrico

o Teléfonos de emergencia

o Otros

- **PREVENCIÓN Y EXTINCIÓN DE INCENDIOS**

o dotación y medios de detección y extinción indicados en plan de emergencia y autoprotección

o Otros

- **PROTECCIÓN FRENTE AL RAYO**

o En su caso, dotación y medios de protección indicados en plan de emergencia y autoprotección y señalización puntual

o Otros

- **EXPLOTACIÓN PUBLICITARIA**

o En su caso, según ordenanza municipal de publicidad exterior y condiciones técnicas del IMD sobre localización

o Otras

5.10.2. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE ESPACIOS COMPLEMENTARIOS

- **CENTROS DE HOSTELERÍA**

o Licencia de actividad específica

o Cumplimiento de ordenanza municipal en materia de salud y consumo

o Otros

- **CENTROS COMERCIALES**

o Licencia de actividad específica

o Cumplimiento de ordenanza municipal en materia de salud y consumo

- **RESIDENCIAL PÚBLICO (HOTEL, HOSTAL, APARTAMENTOS TURÍSTICOS, etc.)**

- **LICENCIA DE ACTIVIDAD ESPECÍFICA**

o Cumplimiento de ordenanza municipal en materia de salud y consumo.

5.11. Documentación mínima exigible. Estudio de viabilidad según Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (Art. 247.2)

El estudio de viabilidad deberá contener, al menos, los datos, análisis, informes o estudios que procedan sobre los puntos siguientes:

- a) Finalidad y justificación de las obras, así como definición de sus características esenciales.
- b) Justificación de las ventajas cuantitativas y cualitativas que aconsejan la utilización del contrato de concesión de obras frente a otros tipos contractuales, con indicación de los niveles de calidad que resulta necesario cumplir, la estructura administrativa necesaria para verificar la prestación, así como las variables en relación con el impacto de la concesión en la estabilidad presupuestaria.
- c) Previsiones sobre la demanda de uso e incidencia económica y social de las obras en su área de influencia y sobre la rentabilidad de la concesión.
- d) Valoración de los datos e informes existentes que hagan referencia al planeamiento sectorial, territorial o urbanístico.
- e) Estudio de impacto ambiental cuando este sea preceptivo de acuerdo con la legislación vigente. En los restantes casos, un análisis ambiental de las alternativas y las correspondientes medidas correctoras y protectoras necesarias.
- f) Justificación de la solución elegida, indicando, entre las alternativas consideradas si se tratara de infraestructuras viarias o lineales, las características de su trazado.
- g) Riesgos operativos y tecnológicos en la construcción y explotación de las obras.
- h) Coste de la inversión a realizar, así como el sistema de financiación propuesto para la construcción de las obras con la justificación, asimismo, de la procedencia de esta.
- i) Estudio de seguridad y salud o, en su caso, estudio básico de seguridad y salud, en los términos previstos en las disposiciones mínimas de seguridad y salud en obras de construcción.
- j) El valor actual neto de todas las inversiones, costes e ingresos del concesionario, a efectos de la evaluación del riesgo operacional, así como los criterios que sean precisos para valorar la tasa de descuento.
- k) Existencia de una posible ayuda de Estado y compatibilidad de la misma con el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, en los casos en que para la viabilidad de la concesión se contemplen ayudas a la construcción o explotación de la misma.