

Presentació de l'estudi previ de piscina i gimnàs municipal



PRESENTAREM

- L'Estudi previ del projecte
- Pla de viabilitat econòmica



27 de febrer | 18.00 h.

Sala d'actes biblioteca
Av. Verge de Montserrat, 49

#MilloremCubelles



Ajuntament de Cubelles
Regidoria d'Esports



ESTUDI PREVI AL PROJECTE ARQUITECTÒNIC I ESTUDI DE VIABILITAT DE LA PISCINA COBERTA DE CUBELLES. Febrer 2023

trenchs
enginyeria i
arquitectura



Serveis d'Assessorament
Gempro

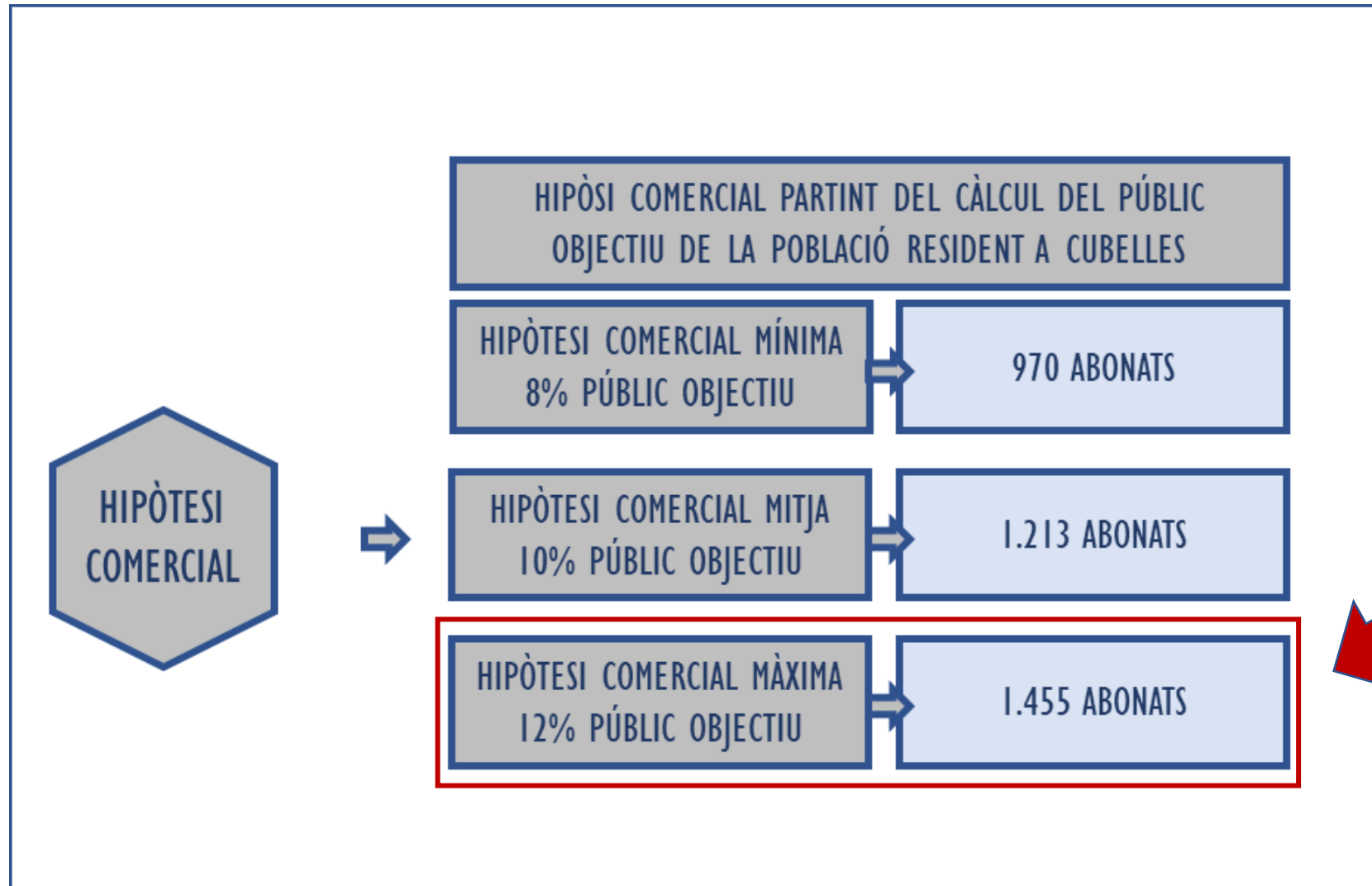


OBJECTIUS DE L'ESTUDI

- 1.- DEFINIR EL MODEL D'EQUIPAMENT
- 2.- ESTABLIR LA HIPÒTESI MÍNIMA, MITJA I MÀXIMA DELS INGRESSOS I DE LES DESPESES DE L'EXPLOTACIÓ
- 3.- ESTABLIR EL MODEL DE GESTIÓ QUE SE'N DERIVA DE LA REALITAT ECONÒMICA PROJECTADA



HIPÒTESI COMERCIAL.



EL PREU DEL SERVEI I LA QUOTA MITJA

	PVP	BI	factor	BI (2)	BI (2)	%	QUOTA MITJA
abonament matí	45,00 €	37,19 €	1	37,19 €	1,66%	0,62 €	
abonament cap de setmana	30,00 €	24,79 €	1	24,79 €	1,66%	0,41 €	
abonament individual jove	33,00 €	27,27 €	1	27,27 €	18,94%	5,17 €	
abonament individual adult	47,00 €	38,84 €	1	38,84 €	27,83%	10,81 €	
abonament individual jubilat	33,00 €	27,27 €	1	27,27 €	6,87%	1,87 €	
abonament individual outdoor	30,00 €	24,79 €	1	24,79 €	4,34%	1,08 €	
abonament discapacitat	33,00 €	27,27 €	1	27,27 €	1,39%	0,38 €	
abonament pack duo	85,00 €	70,25 €	0,5	35,12 €	8,88%	3,12 €	
abonament família monoparental fills < 25	75,00 €	61,98 €	0,39	24,17 €	8,88%	2,15 €	
abonament família monoparental fills < 16	70,00 €	57,85 €	0,39	22,56 €	6,38%	1,44 €	
abonament familiar fills < 16	100,00 €	82,64 €	0,28	23,14 €	8,11%	1,88 €	
abonament familiar fills < 25	94,00 €	77,69 €	0,26	20,20 €	3,95%	0,80 €	
quota manteniment	12,00 €	9,92 €	1	9,92 €	1,11%	0,11 €	
						29,82 €	

HORARIS I CALENDARIS

Horaris	Temporada	Hores d'obertura
De dilluns a divendres	De 7 a 22 h	15
Dissabte	De 9 a 20h	11
Diumenge	De 9 a 14h	5
	hores mensuals	394

Horaris	Especial 1 (juliol)	
De dilluns a divendres	De 8 a 21 h	13
Dissabte	De 9 a 15h	6
Diumenge	De 9 a 13h	4
	hores mensuals	325

Horaris	Especial 2 (agost)	
De dilluns a divendres	De 9 a 21 h	12
Dissabte	De 9 a 15h	6
Diumenge	-	0
	hores mensuals	286
	HORES ANUALS	4551



VOLUM D'HORES D'OBERTURA ANUAL

Segons els horaris adjunts previstos la piscina coberta romandrà oberta un total 4.430 hores anuals.

TEMPORADA	3.819
JULIOL	325
AGOST	286
TOTAL HORES ANUALS	4.430

Fig. 7

USOS

De dill. a div.	Diss. i diu.	Tipus d'activitat
51	3	Generalista
25	2	Especialista 1 (ciclo indoor)
8	1	Especialista 2 (ball, ioga,etc..)

90



De dill. a div.	Diss. i diu.	Tipus d'activitat
Pròpies / Les Mills / HBX		Tipologia
55	4	Físiques
18	/	Vitual
35	1	Aquàtiques

114

PROGRAMA DE NECESSITATS

ASPECTES A TENIR EN COMPTE A L'HORA DE CONCEBRE LA PISCINA COBERTA PER AL MUNICIPI DE CUBELLES





Zones workout
Outdoor fitness

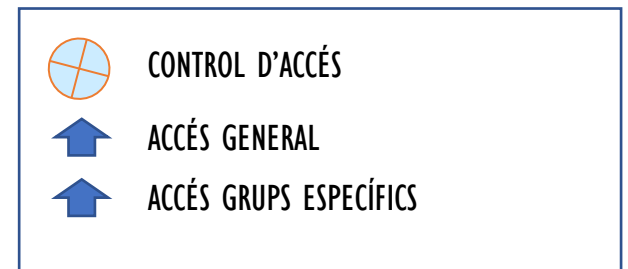
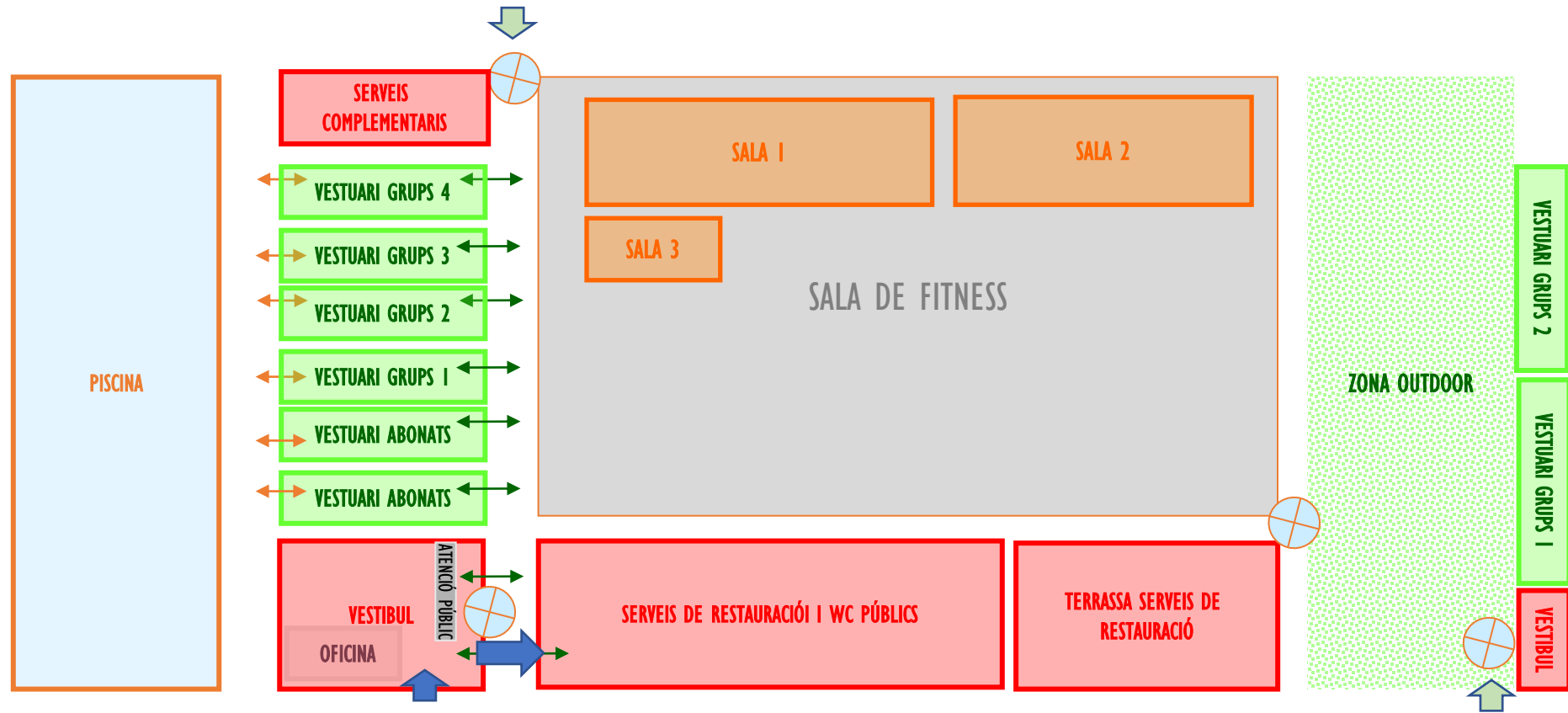




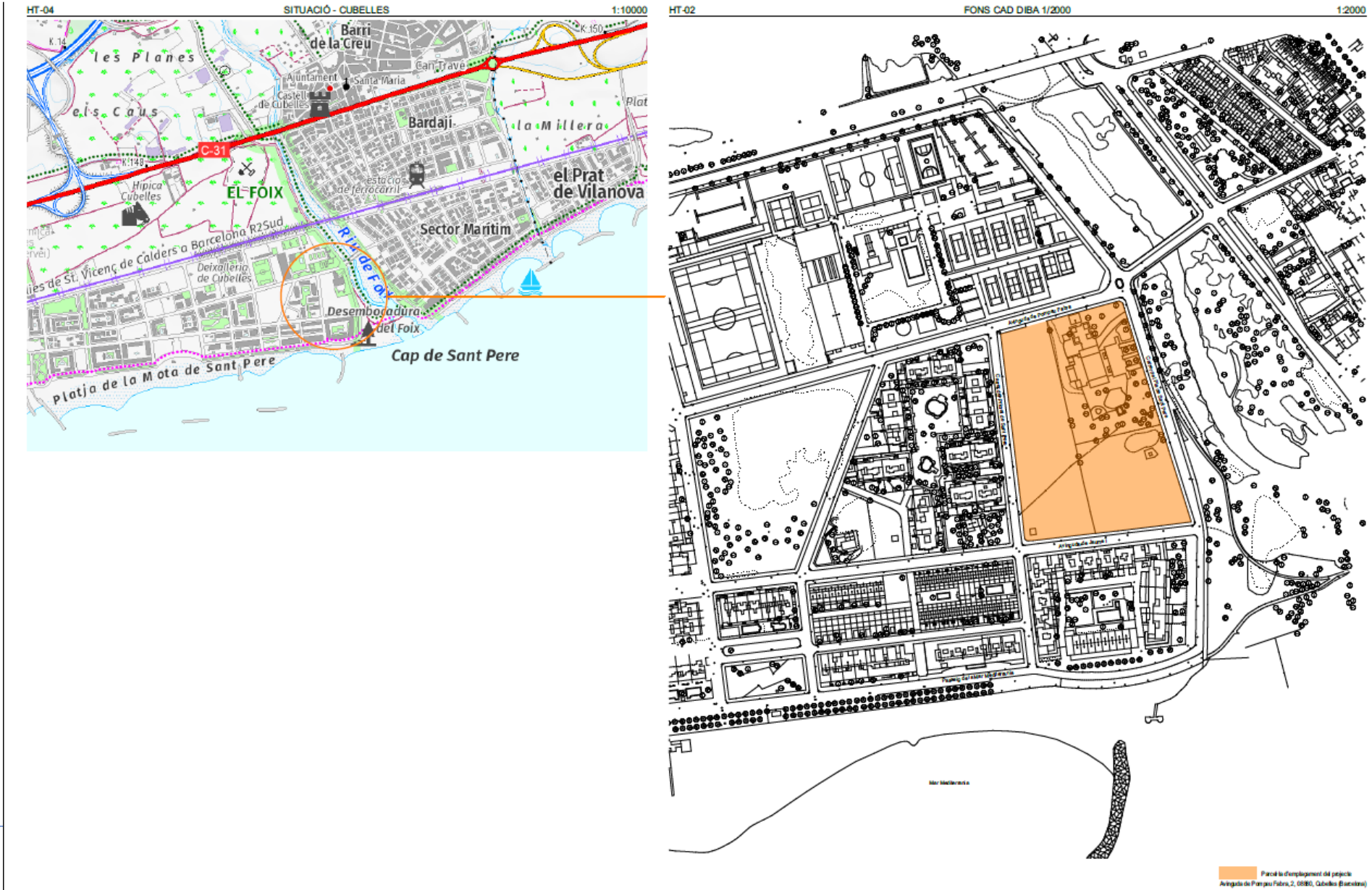
Proposta CUBELLES

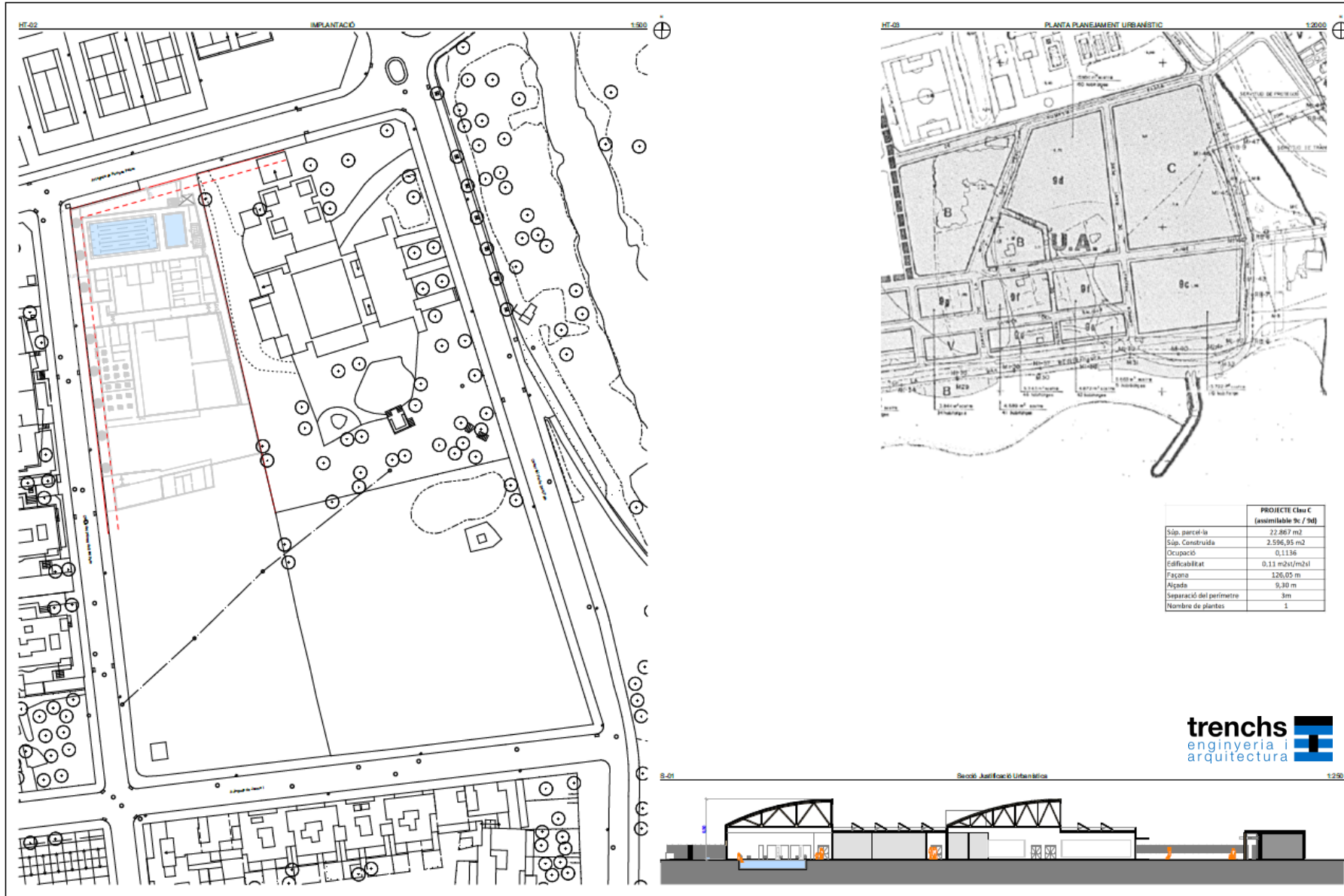
MÒDUL PROPOSAT

- Total superfície construïda: 3.608,70m²
- Total zona piscina coberta i wellness: 594m²
- Total zona activitats dirigides i sala de fitness: 836m²
- Total zona outdoor: 758m²
- Total edifici auxiliar zona outdoor: 240m²
- Total zona cafeteria: 203m²
- Total administració, recepció i vestíbul: 215m²
- Total vestidors i altres estructures de suport: 385m²
- Total soterrani: 151,94m²



5.3.- PROPOSTA ARQUITECTÒNICA PROPOSADA PER L'ESTUDI PREVI AL PROJECTE ARQUITECTÒNIC. EMPLAÇAMENT

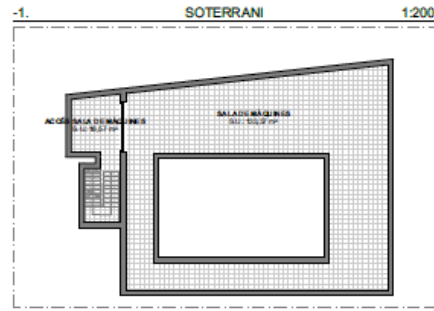




ESTUDI DE VIABILITAT DE LA PISCINA COBERTA DE CUBELLES

PROPOSTA DE PLANTA

SOTERRANI	
ACCÉS SALA DE MÀQUINES	18,57
SALA DE MÀQUINES	130,37
PLANTA BADA	
AAD 1	149,60
AAD 2	193,08
AAD 3 (SPINNING)	81,23
ACCÉS GRUPS	41,27
ACCÉS OUTDOOR	42,85
ACCÉS PISCINA 3-4-5-6	19,20
BAR - CAFETERIA	107,08
CARRER LATERAL	177,33
DESPATX 1	11,59
DESPATX 2	12,49
OUTXES 1	22,90
OUTXES 2	23,40
FITNESS + FUNCIONAL	440,36
INFERMERIA	9,82
MAGATZEM	13,84
MAGATZEM OUTDOOR	15,31
MAGATZEM PISCINA	12,72
MONITORS	16,60
NETEJA	12,99
NETEJA / CUSTODIA MAT	96,27
OUTDOOR - RELAX	777,88
PASSADIS	17,05
PASSADIS OUTDOOR	6,90
RECEPCIÓ	113,03
TERRASSA BAR	111,53
VEST 3	27,81
VEST 4	27,98
VEST 5	27,77
VEST 6	27,06
VESTUARI 1	89,60
VESTUARI 2	85,63
VESTUARI 3	36,48
VESTUARI 4	40,34
W.C. / VEST ADAPTAT	15,03
W.C. 1	4,35
W.C. 2	4,35
W.C. FITNESS	17,57
W.C. JAMES	16,09
ZONA AIGÜES	197,33
TOTAL	3.608,76 m²





ESTUDI DE VIABILITAT DE LA PISCINA COBERTA DE CUBELLES



ESTUDI DE VIABILITAT DE LA PISCINA COBERTA DE CUBELLES





ESTUDI DE VIABILITAT DE LA PISCINA COBERTA DE CUBELLES





ESTUDI DE VIABILITAT DE LA PISCINA COBERTA DE CUBELLES



ESTUDI DE VIABILITAT DE LA PISCINA COBERTA DE CUBELLES





ESTUDI DE VIABILITAT DE LA PISCINA COBERTA DE CUBELLES







ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

ESTUDI DE VIABILITAT DE LA PISCINA COBERTA DE CUBELLES

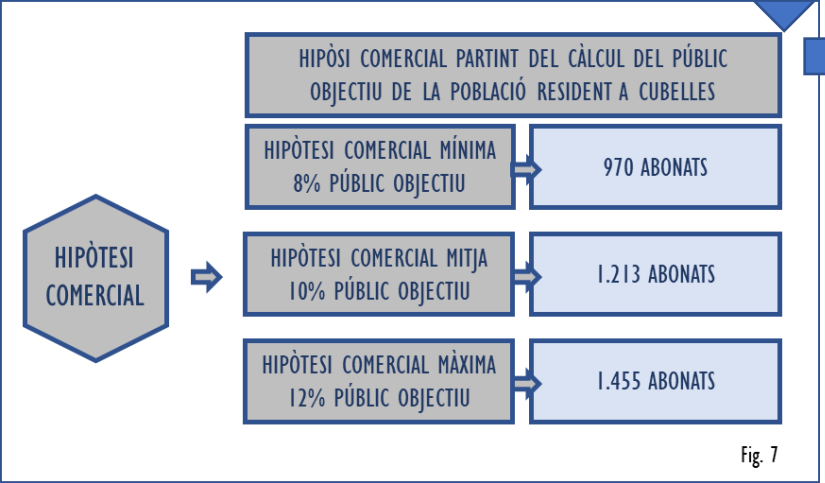
CONSTRUCCIÓ I INSTAL·LACIONS

PRESSUPOST EXECUCIÓ MATERIAL	3.123.814,82 €
Despeses generals (13%)	406.095,93 €
Benefici industrial (6%)	187.428,89 €
PRESSUPOST EXECUCIÓ CONTRACTE	3.717.339,64 €
IVA (21%)	780.641,32 €
PEC (Iva inclòs)	4.497.980,96 €

INVERSIÓ TOTAL	3.717.339,64 €		
PRESUSPOST EXECUCIÓ CONTRACTE	3.717.339,64 €	VIDA UTIL	AMORTITZACIÓ
TOTAL CONSTRUCCIÓ	2.514.433,63 €	50	50.288,67 €
TOTAL INSTAL·LACIONS	1.202.906,00 €	15	80.193,73 €
			130.482,41 €
TOTAL RENTING	398.402,92 €		
TOTAL INDOOR	212.893,22 €		
TOTAL OUTDOOR	42.922,92 €		
MATERIAL DE SALA ADD	10.820,98 €		
CONTROL D'ACCESSOS	13.410,00 €		
MOBILIARI	73.762,80 €		
ZONA WELLNESS	31.143,00 €		
INFORMÀTICA, MEGAFONIA, IMATGE,	13.450,00 €		

CÀLCUL DELS INGRESSOS

	PVP	BI	factor BI (2)	BI (2)	%	QUOTA MITJA
abonament matí	45,00 €	37,19 €	1	37,19 €	1,66%	0,62 €
abonament cap de setmana	30,00 €	24,79 €	1	24,79 €	1,66%	0,41 €
abonament individual jove	33,00 €	27,27 €	1	27,27 €	18,94%	5,17 €
abonament individual adult	47,00 €	38,84 €	1	38,84 €	27,83%	10,81 €
abonament individual jubilat	33,00 €	27,27 €	1	27,27 €	6,87%	1,87 €
abonament individual outdoor	30,00 €	24,79 €	1	24,79 €	4,34%	1,08 €
abonament discapacitat	33,00 €	27,27 €	1	27,27 €	1,39%	0,38 €
abonament pack duo	85,00 €	70,25 €	0,5	35,12 €	8,88%	3,12 €
abonament família monoparental fills < 25	75,00 €	61,98 €	0,39	24,17 €	8,88%	2,15 €
abonament família monoparental fills < 16	70,00 €	57,85 €	0,39	22,56 €	6,38%	1,44 €
abonament familiar fills < 16	100,00 €	82,64 €	0,28	23,14 €	8,11%	1,88 €
abonament familiar fills < 25	94,00 €	77,69 €	0,26	20,20 €	3,95%	0,80 €
quota manteniment	12,00 €	9,92 €	1	9,92 €	1,11%	0,11 €
						29,82 €



	VENDES HIP 1	
0,85	INGRESSOS PER ABONAMENTS	347.252,22 €
0,15	INGRESSOS PER ALTRES (10%)	61.279,80 €
	INGRESSOS SUBARRENDAMENT DEL BAR	7.800,00 €
		416.332,02 €
	VENDES HIP 2	
0,85	INGRESSOS PER ABONAMENTS	434.065,27 €
0,15	INGRESSOS PER ALTRES (10%)	76.599,75 €
	INGRESSOS SUBARRENDAMENT DEL BAR	7.800,00 €
		518.465,03 €
	VENDES HIP 3	
0,85	INGRESSOS PER ABONAMENTS	520.878,33 €
0,15	INGRESSOS PER ALTRES (10%)	91.919,71 €
	INGRESSOS SUBARRENDAMENT DEL BAR	7.800,00 €
		620.598,03 €

CÀLCUL DE LES DESPESES

Despeses de personal. (BRUT)

HORES PERSONAL	26.636,11
DIRECCIÓ	1.800
COORDINACIÓ	1.800
CAP DE MANTENIMENT	1.800
OPERARI DE MANTENIMENT	1.800
NETEJA	3.600
ADMINISTRACIÓ I CONTROL D'ACCESSOS	4.430
MONITORATGE	6.976
SALA DE FITNESS	2.100
GENERALISTES	2.161
ESPECIALISTES 1 (ZUMBA, PILATES I CICLO)	1.698
ESPECIALISTES 2 (IYOGA)	120
CURSETS DE NATACIÓ I ESCOLES	896
SALVAMENT I SOCORRISME	4.430



	Hipòtesi mínima	Hipòtesi mitja	Hipòtesi màxima
TOTAL DESPESA PERSONAL (BRUT)	325.393,35 €	337.409,50 €	350.627,27 €
DIRECCIÓ	23.094,00 €	23.094,00 €	23.094,00 €
COORDINACIÓ	20.898,00 €	20.898,00 €	20.898,00 €
CAP DE MANTENIMENT	20.898,00 €	20.898,00 €	20.898,00 €
OPERARI DE MANTENIMENT	17.730,00 €	17.730,00 €	17.730,00 €
NETEJA	34.632,00 €	34.632,00 €	34.632,00 €
ADMINISTRACIÓ I CONTROL D'ACCESSOS	43.635,50 €	43.635,50 €	43.635,50 €
MONITORATGE	120.161,55 €	132.177,70 €	145.395,47 €
SALA DE FITNESS	21.021,00 €	23.123,10 €	25.435,41 €
GENERALISTES	42.222,52 €	46.444,78 €	51.089,25 €
ESPECIALISTES 1	43.291,21 €	47.620,33 €	52.382,36 €
ESPECIALISTES 2	4.654,75 €	5.120,23 €	5.632,25 €
CURSETS DE NATACIÓ	8.972,06 €	9.869,27 €	10.856,20 €
SALVAMENT I SOCORRISME	44.344,30 €	44.344,30 €	44.344,30 €

CÀLCUL DE LES DESPESES

Subministraments. IVA no inclòs

Concepte	Potència	Utilització	Gas	Preu	Cost
	(kw)		(kwh)	(€/kwh)	(€/any)
Escalfament aigua					
Escalfament piscina	52,5	14h/dia	268.275,00	0,1642 €	44.050,76 €
Manteniment piscina	35	10h/dia	127.750,00	0,1642 €	20.976,55 €
ACS	30	14h/dia	153.300,00	0,1642 €	25.171,86 €
(contant amb la contribució d'energia solar 50%)					
				TOTAL GAS	90.199,17 €

Concepte	Potència	Utilització	Electricitat	Preu	Cost
	(kw)		(kwh)	(€/kwh)	(€/any)
AC recinte piscina	33	24h/dia	289.080,00	0,1757 €	50.791,36 €
Climatització					
Recepció, vestidors i sales	50	14h/dia	255.500,00	0,1757 €	44.891,35 €
Il·luminació	10	14h/dia	51.100,00	0,1757 €	8.978,27 €
Contribució d'energia solar	70 kwp		- 109.000,00	0,1800 €	- 19.620,00 €
				TOTAL ELECTRICITAT	85.040,98 €

Concepte	Consum unitari	Utilització	m3/any	Preu	Cost
	(l/usuari)	(Usuaris/dia)		(€/m3)	(€/any)
Usuaris	90	346	11.366,10	1,86 €	21.140,95 €
				TOTAL AIGUA	21.140,95 €

Concepte					Cost
					(€/any)
Tractament aigua					34.800,00 €
Productes neteja					6.365,00 €
				TOTAL	41.165,00 €

CÀLCUL DE LES DESPESES

Manteniment correctiu i preventiu



REPARACIONS I CONSERVACIÓ	36.930,37 €
MANTENIMENT PLANIFICAT	17.406,53 €
MANTENIMENT NO PLANIFICAT	19.523,84 €

Altres despeses operatives



COMANDAMENT	% RESPECTE DESPESES OPERATIVES
COMPRES I APROVISIONAMENTS (FERRETERIES, EINES, UTILLATGE, MATERIAL PROMOCIONAL, ..	0,58%
SEVEIS EXTERIORS	44,63%
ARRENDAMENTS I CÀNONS	9,12%
REPARACIONS I CONSERVACIÓ	4,25%
SERVEIS DE PROFESSIONALS INDEPENDENTS	1,38%
TRANSPORTS	0,06%
ASSEGURANCES	0,35%
SERVEIS BANCARIS	0,17%
PUBLICITAT	0,58%
SUBMINISTRAMENTS	22,74%
ALTRES	5,99%
DESPESES DE PERSONAL	54,79%
TOTAL DESPESES OPERATIVES	868.859,17 €

RESULTAT OPERATIU (EBITDA)

Segons les tres hipòtesis:

HIPÒTESI MÍNIMA: 970 ABONATS

TOTAL INGRESSOS	416.332,02 €
INGRESSOS PER ABONAMENTS	347.252,22 €
ALTRES INGRESSOS	61.279,80 €
INGRESSOS SUBARRENDAMENT DEL BAR	7.800,00 €
TOTAL DESPESES	868.859,17 €
COMPRES I APROVISIONAMENTS (MATERIAL PROMOCIONAL I MATERIAL PER VENDRE)	5.000,00 €
SEVEIS EXTERIORS	387.808,70 €
ARRENDAMENTS I CÀNONS	79.232,24 €
REPARACIONS I CONSERVACIÓ	36.930,37 €
SERVEIS DE PROFESSIONALS INDEPENDENTS	12.000,00 €
TRANSPORTS	500,00 €
ASSEGURANCES	3.000,00 €
SERVEIS BANCARIS	1.500,00 €
PUBLICITAT	5.000,00 €
SUBMINISTRAMENTS	197.581,09 €
ALTRES	52.065,00 €
DESPESES DE PERSONAL	476.050,47 €
SOUS I SALARIS	325.393,35 €
SEGURETAT SOCIAL A CÀRREC DE L'EMPRESA	107.379,80 €
CONTINGÈNCIES DE PERSONAL (BAIXES, SUBSTITUCIONS, INDEMNITZACIONS,...) I ALTRES (FOF	43.277,32 €
RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	-452.527,14 €

PUNT D'EQUILIBRI RESPECTE DE L'EBITDA (ABONATS)

2.064

HIPÒTESI MITJA:

1.213 ABONATS

518.465,03 €
434.065,27 €
76.599,75 €
7.800,00 €
886.438,80 €
5.000,00 €
387.808,70 €
79.232,24 €
36.930,37 €
12.000,00 €
500,00 €
3.000,00 €
1.500,00 €
5.000,00 €
197.581,09 €
52.065,00 €
493.630,10 €
337.409,50 €
111.345,14 €
44.875,46 €
-367.973,77 €

HIPÒTESI MÀXIMA

1.455 ABONATS

620.598,03 €
520.878,33 €
91.919,71 €
7.800,00 €
905.776,40 €
5.000,00 €
387.808,70 €
79.232,24 €
36.930,37 €
12.000,00 €
500,00 €
3.000,00 €
1.500,00 €
5.000,00 €
197.581,09 €
52.065,00 €
512.967,70 €
350.627,27 €
115.707,00 €
46.633,43 €
-285.178,36 €

MODEL DE GESTIÓ

GESTIÓ DIRECTA AMB
PRESTACIÓ DE SERVEIS



MOLTES GRÀCIES PER LA VOSTRA ASSISTÈNCIA



Ajuntament de Cubelles
Regidoria d'Esports