

Ajuntament de Castell-Platja d'Aro



ÀREA DE SERVEI i ESTACIONAMENT D'AUTOCARAVANES



Expedient: GENE2022007231(X2022007347)

**ESTUDI DE VIABILITAT ÀREA AUTOCARAVANES
SETEMBRE 2022**

Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

ÍNDEX

1. Resum Executiu	2
2. Presentació del Projecte	2
2.2 Localització del Negoci	3
2.3 Descripció de l'Àrea i terrenys.....	4
2.4 Origen, objectius i evolució del projecte	5
3. Estudi de Mercat	6
3.1 Clientela.....	6
3.2 Competència.....	10
4. Estratègia Comercial	11
4.1 Estratègia de Producte.....	11
4.2 Estratègia de preus.....	13
4.3 Estratègia de comunicació	14
4.4 Estratègia de màrqueting	15
5. Producció i Recursos Humans	18
5.1 Legislació aplicable.....	18
5.2 Recursos Humans	19
5.3 Procés Productiu.....	20
6. Anàlisi Econòmic Financer	20
6.1 Dades econòmiques relatives al projecte	20
6.2 Pla d'inversions.....	23
6.3 Pla de finançament	23
6.4 Compte de resultats	24
6.5 Cash Flow.....	24
7 Anàlisi DAFO	26



Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

1. Resum Executiu

La importància de realitzar l'estudi d'aquest projecte cau en l'augment d'interès en moltes localitats per la possibilitat de creació d'infraestructures per atraure els turistes que utilitzen autocaravanes en els seus desplaçaments. Aquest interès és possible que estigui intervingut per la COVID-19 i per la necessitat de captar clients.

El turisme té moltes vessants i totes poden tenir possibilitats de desenvolupament, al capdavant totes elles redonden en benefici de la potenciació del sector turístic, sector en què Catalunya es troba entre les primeres destinacions en el rànquing mundial, i de l'economia local, a més aflluència major consum. El turisme itinerant en autocaravana o camper, d'altra banda és molt actiu al llarg de tot l'any.

Conscients d'això i gràcies a la tasca de conscienciació de les associacions d'autocaravanistes i l'activisme d'alguns dels seus practicants s'està assistint a la proliferació d'àrees, generalment, zones amb atractius de molt diferent índole: naturals, culturals que veuen en aquesta forma de turisme una via de visibilitat, viabilitat, sostenibilitat i creixement econòmic.

Un dels avenços reals per practicar amb comoditat el turisme basat en una autocaravana és la creació de la infraestructura necessària per buidar els dipòsits de residus i omplir el dipòsit d'aigua neta.

Hem implantat la tendència a considerar l'ús de l'autocaravana com una activitat turística rellevant a causa de la seva triple funció: generadora d'ingressos, promotora d'infraestructures, i de desenvolupament de zones infravalorades en l'aspecte turístic.

Per molt poc cost i amb una molt alta rendibilitat, una Àrea de Servei per a autocaravanes és la fórmula ideal que s'ha comprovat a Europa, potencia el turisme, i per tant augmenta la font d'ingressos de la localitat on s'assenta.

2. Presentació del Projecte

2.1.La idea

És innegable que l'aparició de l'autocaravana a l'escenari del turisme itinerant ha estat revolucionari. L'autocaravana ha conferit una nova dimensió al turisme en general convertint no només en passatemps favorit per a milions de persones a tot el món, sinó també en l'habitatge habitual per als que treballen lluny del seu lloc de residència, tal com passa als Estats Units, una tendència



Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

que també comença a veure a Europa.

Seguint la tendència, a Catalunya també està creixent l'interès pel autocaravanisme.

S'estima que el parc total d'aquests vehicles a la Unió Europea arriba al nombre de 2.400.000. Segons estudis realitzats, a Espanya arriben anualment unes 650.000 autocaravanes, més de 1.000.000 turistes. Només a Espanya s'han matriculat aproximadament 10.683 autocaravanes noves durant l'any 2021, que representa un 7,03% respecte a l'any 2020, però encara un descens dels 6,4% respecte a l'any 2019, "l'últim any de normalitat global".

El parc espanyol d'autocaravanes ha experimentat en els últims anys un important creixement fins a aconseguir, unes 80.000 unitats, amb un nombre d'usuaris pròxim a les 240.000 persones, si es considera una mitjana de tres persones per caravana.

Sens dubte, les dades són excel·lents, les autocaravanes són els vehicles que van tenir un major increment proporcional de venda, entre els vehicles d'oci, a tot Europa.

Aquests estudis ens han ajudat a l'hora d'idear el projecte d'implantació d'una Estació de Serveis d'Autocaravanes.

Una àrea és, bàsicament, un lloc on les autocaravanes poden buidar els seus dipòsits d'aigües grises i negres i omplir el dipòsit d'aigua, a més de possibilitar la pernocta per un temps limitat.

La creació d'instal·lacions és la demanda més insistent del col·lectiu d'autocaravanistes i, en ocasions, la manca d'una àrea de servei determina que aquest tipus de turisme no arribi als municipis o llocs que no en tenen.

En la majoria de països europeus aquestes àrees són nombroses i es troben en punts estratègics, en llocs on conflueixen monuments i zones d'interès turístic.

2.2 Localització del Negoci

Les Àrees de Servei per Autocaravanes no deuen ser considerades una zona d'acampada, ni un càmping encobert, sinó una zona de pas i parada tècnica que possibiliti poder visitar la població i llocs d'interès, havent de restringir-se la permanència en aquesta zona a un màxim de 48 hores. Es tracta de complementar l'activitat dels càmpings facilitant l'arribada de les autocaravanes fins a la seva destinació. Les llargues estades, com sempre, s'han d'efectuar en



Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

els càmpings.

La seva creació pot suposar un mínim finançament en cas d'habilitar una part d'una parcel·la existent o una zona amb preses de llum i aigua. La inversió previsible per a la construcció d'una Àrea amb 53 places d'estacionament i els quatre elements bàsics relacionats pot oscil·lar entre els 135.000,00 €.

Aquest projecte ambiciona la seva ubicació en un emplaçament d'uns 9.472 m² amb una capacitat per a 53 autocaravanes.

2.3 Descripció de l'Àrea i terrenys

Gràcies al treball de molts autocaravanistes prop de les autoritats locals, 326 municipis a Espanya ofereixen àrees de servei per al tractament ecològic de residus. Moltes d'aquestes àrees de servei compten amb espais reservats per a l'estacionament de les autocaravanes.

S'estableixen diversos tipus d'utilització de l'Àrea, sent l'Àrea d'Acollida l'estudiada en aquest projecte;

Àrea de Trànsit: Només es prestarà els serveis de buidatge d'aigües grises i negres, així com l'ompliment de dipòsits d'aigües netes i en algun cas la connexió elèctrica per a la càrrega de bateries. S'utilitzaran, per tant, la "zona de moll" i la "zona d'espera". L'estacionament estarà limitat al temps necessari per realitzar les tasques especificades de manteniment.

Àrea d'Acollida: Es presten els serveis de manteniment de l'autocaravana (buidatge i ompliment) i a més els d'estacionament i pernocta. Constaran tant d'una "zona de moll" com d'una "zona d'estacionament" i opcionalment d'una "zona de serveis". L'estacionament estarà limitat en temps en funció dels recursos turístics que ofereix la zona on està enclavada l'Àrea. Pel que fa l'estacionament serà de 48 hores com a màxim.

Àrea d'Estada: L'Àrea serà d'estada quan presti els serveis de buidatge i ompliment així com els de pernocta, han de disposar, a més, d'espai annex a l'autocaravana per a l'ús i gaudi exterior a la mateixa, dels seus ocupants i una zona de serveis complementària. Consta de "zona de moll", una àmplia "zona d'estacionament" i una "zona de serveis". L'estada màxima serà de 48 hores.

Descripció de l'espai de l'Àrea d'Autocaravanes:

Zona Moll: se l'anomena així a l'espai de formigonat llis i connectat a la xarxa de clavegueram on l'autocaravana pot realitzar les següents tasques de manteniment: • Una reixeta per al buidatge d'aigües grises; la seva instal·lació ha d'estar preparada perquè aquestes aigües passin, com a mínim, per un



Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

procés de depuració o desguàs a la xarxa de clavegueram sanitari. • El punt de buidatge de casset químic, "aigües negres" matèries fecals i orina, ha d'estar proveït d'una tapa de registre perfectament hermètica. • Dues aixetes, un per a aigua potable, amb filtre estàndard per poder enganxar la mànega per l'ompliment del dipòsit i un altre per a la neteja del casset químic i les zones de l'àrea utilitzades. • Al seu torn pot comptar amb un endoll per donar subministrament elèctric i carregar les bateries de l'habitable.

Zona d'Espera: en ocasions es troba al costat de la zona moll i la seva utilitat és la de servir d'estacionament a un altre vehicle que vulgui entrar al moll.

Zona d'Estacionament-Pernocta: és aquell lloc dins de l'àrea d'acollida o estada destinat a l'estacionament i pernocta de les autocaravanes per un temps limitat.

En funció de l'afluència de turistes a autocaravanes, aquesta zona serà més o menys a fi de cobrir les necessitats d'acord amb el nombre de vehicles.

2.4 Origen, objectius i evolució del projecte

El autocaravanista necessita en els seus viatges: Serveis comuns, subministraments d'aigua potable, llocs per a buidatge ecològic d'aigües residuals. Com a conseqüència, les àrees per autocaravanes actuen com a reclam, les rutes de viatge es preparen en funció de la localització de l'àrea d'autocaravanes i solen ser aquestes localitats les triades per etapes de descans, compres, ...

Com a principal objectiu de l'activitat autocaravanista destaquem la prestació d'un servei de qualitat que repercutirà en publicitat del municipi de Castell-Platja d'Aro a Europa, i de forma parella en les següents àrees:

- Extensió de la temporada turística.
- Dinamització de les zones rurals.
- Promoció d'àrees desconegudes.
- Difusió del patrimoni històric, gastronòmic, paisatgístic i cultural.
- Potenciació del comerç local.

Una àrea de servei per a autocaravanes és una infraestructura bàsica que atorga els següents avantatges:

- 🚦 Els autocaravanistes ajuden a potenciar el desenvolupament econòmic,



Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

social i cultural, i donada la facilitat amb la qual es mouen són especialment interessants per a municipis amb escasses infraestructures turístiques.

- ✚ El autocaravanista és un agent de màrqueting territorial amb una eficàcia única, amb les seves fotos immortalitza i difon el patrimoni cultural d'allà per on passa, que després comparteix a través de les seves xarxes socials a internet.
- ✚ El autocaravanista és un turista que opera tots els mesos de l'any. Autocaravanistes europeus viatgen al sud d'Europa per passar els mesos d'hivern fugint de les condicions climatològiques del seu país.
- ✚ Permet a les administracions públiques complir amb la seva obligació legal de preservar el medi ambient i ordenar el trànsit.
- ✚ És una oportunitat per als municipis que afegeixen un nou servei i milloren notablement la seva imatge.
- ✚ Promou el desenvolupament del comerç local.
- ✚ La inauguració d'una nova àrea és motiu de ressenyes en totes les revistes especialitzades i guies del país donant publicitat gratuïta a la localitat atorgant-li valor afegit en fomentar el turisme ecològic i de qualitat.
- ✚ És un turisme totalment sostenible. Les autocaravanes són itinerants enfront de les construccions arquitectòniques que romanen.
- ✚ Pot ser una manera de facturar més per a alguns negocis com gasolineres, supermercats, cellers, associacions d'agricultors, botigues de roba, restaurants etc.

En conclusió, es pot assegurar que la posada en marxa d'una Àrea de Servei al municipi, suposa un impuls a tot el sector turístic, dinamitzant i difonent tot el patrimoni de Castell-Platja d'Aro a Catalunya a Espanya i a l'exterior.

3. Estudi de Mercat

3.1 Clientela

És important esmentar el constant creixement que ha experimentat en els últims anys el autocaravanisme a Catalunya i a Espanya.



Expedient: GENE2022007231(X2022007347)

**ESTUDI DE VIABILITAT ÀREA AUTOCARAVANES
SETEMBRE 2022**

Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

Una autocaravana és un vehicle classificat pel codi de circulació com un automòbil, que inclou un mobiliari bàsic en el seu interior a manera de casa o llar, homologat per a ser usat com a habitatge durant els viatges.

Proporciona els dos mitjans bàsics per viatjar: transport i allotjament. La disponibilitat immediata i la capacitat per allotjar als seus passatgers en qualsevol espai on estigui permès estacionar, són els principals motius pels quals dos milions quatre-centes mil famílies europees s'hagin decantat per aquesta forma de viatjar.

No obstant això hi ha de detallar que l'autocaravanista no és un turista tradicional a l'ús o de temporada, en general, viatja tot l'any.

El autocaravanista tipus és una persona d'entre 35 i 80 anys d'edat. Viatja una mitjana de 100 dies a l'any, distribuït durant les quatre estacions.

Encara que també és real que la major rellevància està situada en l'època estival.

El seu poder adquisitiu és mig-alt. Freqüenta tant les zones de la costa com l'interior, incrementa les visites i l'activitat del comerç local en les zones.

Els estudis a través d'enquestes revelen que el 70% de la població autocaravanista està formada per homes de negoci, jubilats i professionals liberals.

La seva mitjana de salari anual ascendeix a 50.000 euros. El 60% compra, generalment, en el comerç local. Un de cada tres autocaravanistes visita de dues a tres vegades per setmana un restaurant.

Per la Comissió de autocaravanisme, Europa, s'ha dut a terme una enquesta amb interessants estadístiques que llancen llum sobre el autocaravanisme a Espanya i a Europa.

El treball és el fruit d'una intensa campanya de la Comissió en diversos mitjans, parcs de Càmping i en les zones més turístiques d'Espanya.

Les dades estan basats en 107.009 respostes, anònimes, per Internet i omplint manualment un formulari en alguns càmpings de zones turístiques.

L'enquesta és un interessant treball amb documentació i estadístiques dels hàbits del autocaravanista i el autocaravanisme en general. Espanya és un dels països més visitats d'Europa, al voltant de 650.000 autocaravanes (una mitjana de més de 1.000.000 persones) creuen anualment les nostres fronteres



Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

(representa ni més ni menys que la quarta part de totes les autocaravanes matriculades a Europa); un gran nombre d'elles romanen per llargs períodes, especialment a l'hivern, en diferents parts de Catalunya i d'Espanya. Visitants de França, Alemanya, Itàlia, Suècia, Noruega, Finlàndia i Holanda, etc., també han omplert aquesta enquesta. Per això, fins a cert punt, reflecteix algunes dades a nivell europeu.

Enquesta i Informe sobre els hàbits de l'autocaravanista

➤ Rutes preferides pels autocaravanistes

El 50% va triar viatjar per diferents regions espanyoles i, a més, amb sortides a l'estranger.

➤ Les principals professions dels autocaravanistes

El primer lloc, correspon als jubilats o pensionistes (molts d'ells prejubilats als 60 anys i fins i tot abans).

En segon lloc, segueixen els professionals, funcionaris (professors, advocats, doctors i enginyers, etc.), autònoms i empresaris.

➤ Quants dies a l'any viatgen els autocaravanistes

D'acord amb l'enquesta els usuaris d'autocaravana utilitzen el seu vehicle 79 dies a l'any, incloent vacances i sortides en festius i caps de setmana.

➤ Edat dels autocaravanistes

El major nombre de respostes pertany a les edats compreses entre els 35 a 65 o més anys, comptabilitzant així un percentatge del 46% de tots els autocaravanistes.

➤ Distàncies recorregudes anualment

Un 56% va recórrer una mitjana de 5.000 a 7.500 km a l'any.

➤ Quantes vegades a la setmana van els autocaravanistes a un restaurant

Un 35% va freqüentar els restaurants 2 vegades a la setmana, durant les sortides en autocaravana. Més detalls en les estadístiques:

➤ Despesa mitjana per persona en un restaurant

La majoria de les respostes van resultar en una mitjana de 35 a 40 euros, 48%



Expedient: GENE2022007231(X2022007347)

ESTUDI DE VIABILITAT ÀREA AUTOCARAVANES SETEMBRE 2022

Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

del total, per persona cada vegada que van visitar un restaurant.

- Compra mitjana diària per persona, incloent souvenirs, etc.

Els autocaravanistes es van gastar de mitjana un mínim de 20 € a un màxim de 30 € per persona i dia.

* Nota: pel que fa a la despesa general, compres, etc., aquestes estadístiques quantifiquen aquestes despeses només durant el desenvolupament de la seva activitat.

El 2018, Alemanya, Àustria i Suïssa van registrar augments en les vendes de caravanes i autocaravanes, segons els càlculs inicials de la Federació Europea Caravàning (ECF). Una tendència alcista que segueix marcant mercat alemany en el primer quadrimestre del 2020 (CIVD).

L'estructura del mercat de vehicles d'oci està dominada pels tres països que es posicionen en el mercat: Alemanya, França i Itàlia. El parc de caravanes d'aquest tripartit representa el 62 per cent del total europeu.

El sector del caravàning a Alemanya suma al 2020 un nou record ja assolit el 2019, amb més de 6 bilions d'euros de venda, segons xifres i dades de CIVD Caravàning.

Cens europeu de caravanes i autocaravanes

Basant-se les dades del cens de vehicles del 2019 i les dades de noves matriculacions durant el 2020 obtingudes de les estadístiques de l'European Caravan Federation l'estructura del cens o parc europeu de caravanes a 31 de desembre del 2020 ve reflectida en les dades següents .

Estructura del caravàning a la Unió Europea el 2020

Alemanya 647.697
França 559.800
Gran Bretanya 250.425
Itàlia 240.915
Països baixos 144.509
Suècia 108.518
Espanya 80.000
Suïssa 65.100
Bèlgica 62.348
Finlàndia 60.668
Noruega 55.222



Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

Àustria 32.777
Dinamarca 11.092
Portugal 10.000
Eslovena 6.076

La majoria de les dades numèriques per obtenir el cens de vehicles d'oci són aproximats i reflecteixen l'estructura per països en el mercat europeu del caravàning .

3.2 Competència

Per superar la competència s'ha analitzat la competència en el municipi de Castell-Platja d'Aro i voltants, ajuntaments i empreses privades de la franja Catalana, entitats més representatius a nivell estatal, identificant els que poguessin ser directes i els indirectes, i a través de l'estudi realitzat, s'ha constatat que actualment no hi ha oferta en el Municipi ni en l'entorn més proper, cap altre negoci de les mateixes característiques amb el qual es pugui competir.

Una àrea d'autocaravanes s'assembla més a un aparcament que a un càmping, i el tipus d'usuari és diferent: el autocaravanista és un turista itinerant que està poc temps a cada lloc i que, en general, només utilitza els càmpings per a estades llargues.

Una àrea no representa una competència per als càmpings i, fins i tot, pot ser un bon aliat d'aquests. Prova d'això és que a França hi ha multitud de localitats que tenen alhora àrea de servei per a autocaravanes i un càmping.

En tots els viatges els autocaravanistes reserven uns dies per descans i rentat de roba de manera que busquen un càmping. Aquells càmpings que es troben en les rutes freqüentades per les autocaravanes, necessàriament augmenten la seva activitat, sobretot, fora de temporada.

En moltes ocasions, els càmpings no resulten adequats per al autocaravanista per l'estacionalitat de la majoria d'ells, tancats en temporada baixa, i la poca o nul·la adaptació de les seves instal·lacions per a aquells vehicles.

Aquesta petita introducció es converteix important condicionant que serà punt clau per a una valoració d'èxit del Pla de Viabilitat, així com un impuls atractiu per al foment del turisme a la ciutat de Castell-Platja d'Aro i voltants .

Primer projecte d'aquest sector a la zona, posició avantatjosa que pretén oferir un servei innovador i alhora que brindar al client un excel·lent tracte, reforçant i creant de manera estratègica aliances, acords, procurant solidificar la nostra



Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

posició de lideratge.

Els costos aplicats i estudiats signifiquen que som capaços d'operar amb els preus igualitaris del sector. Hi ha d'haver clients els quals el principal factor pel qual decideix utilitzar l'Àrea de Servei sigui el preu. Mantenint uns nivells mínims de qualitat del servei.

La incorporació d'algun atribut específic al servei que ofereix l'empresa, com és el préstec de bicicletes, serà un incentiu afegit, comptant amb clients disposats a pagar una mica més per aquest servei addicional.

Aquest sobre-preu li permet a l'empresa assolir uns rendiments superiors. A diferència de l'avantatge en el preu, els avantatges en diferenciació poden perseguir-la totes les empreses del sector, ja que hi ha nombrosos atributs que poden incorporar-se als productes i serveis que una empresa ofereix. La qüestió està en trobar quines característiques són més valorades i apreciades pels clients, considerant que ens trobem en un marc on actualment no existeix competència, i que contribueix a un reforç i consolidació fonamental del projecte en el municipi de Castell-Platja d'Aro.

4. Estratègia Comercial

4.1 Estratègia de Producte

Hem implantar la tendència a considerar l'ús de l'autocaravana com una activitat turística rellevant a causa de la seva triple funció: generadora d'ingressos, promotora d'infraestructures, i de desenvolupament de zones infravalorades en l'aspecte turístic.

L'estratègia de productes és aspecte molt important tot i no trobar-se en un mercat amb competència, havent d'estar aquesta constantment actualitzada.

Pensant a qui s'adreça el producte, de quins beneficis va a gaudir el client amb el servei, com s'espera posicionar en el mercat i els avantatges amb què l'emergent empresa compta, les línies d'actuació plantejades per dur a terme el desenvolupament de negoci són les següents:

- ✚ S'ha de disposar d'un Àrea amb un espai que cobreixi les necessitats del autocaravanista.
- ✚ Les autocaravanes són vehicles que necessiten regularment:



Expedient: GENE2022007231(X2022007347)

**ESTUDI DE VIABILITAT ÀREA AUTOCARAVANES
SETEMBRE 2022**

Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

- Omplir els seus dipòsits d'aigua potable (150 litres aproximadament cada 3 o 4 dies).
- Buidar els seus dipòsits de "aigües grises" (150 litres aproximadament d'aigües sabonoses; cada 3 o 4 dies).
- Buidar els seus dipòsits de "aigües negres" (20 litres WC químic amb matèria orgànica; cada 3 o 4 dies).
- Estacionar, tots els dies, en llocs segurs i tranquils per a pernoctar.
- Proveir regularment de productes bàsics de consum (aliments, begudes, etc.).
- ✚ Materials homologats i de qualitat. Oferir serveis de qualitat, és una bona pràctica per diferenciar-se de possibles competidors.
- ✚ Assessorament als clients. Un bon professional ha de ser capaç de prestar un bon servei d'assessorament i informació als clients tant en circulació i cures de l'ús de l'autocaravana, com sobre possibles rutes que es puguin fer per la zona i voltants.
- ✚ Venda. Per tal d'incrementar la possibilitat de rendibilitat i a més oferir millor servei, es pot també realitzar la venda al públic d'accessoris, tenir màquines expenedora d'aliments, begudes ...
- ✚ Altres serveis. Es poden estudiar diferents idees com pot ser el lloguer de bicicletes per facilitar fer recorreguts per les vies verdes, recorre el municipi, etc.
- ✚ Mapa de Rutes i Tours guiats. Un cop establerts es poden organitzar rutes i Tours guiats pel nucli urbans i per zones turístiques rurals, donant a conèixer el patrimoni turístic del municipi.
- ✚ Associació amb altres negocis. Possibilitat d'associar-nos amb empreses relacionades com càmpings, cases rurals, albergs, hotels, gastronomia, etc. a la fi de poder donar en un moment donat una major cobertura d'assistència als nostres clients.

Comptarem com a Àrea d'Acollida amb uns serveis específics:

1. Un centre de pagament automàtic per l'estança i pagament per altres serveis, amb un mínim d'elecció de 6 idiomes.
2. L'àrea haurà de comptar amb vigilància itinerant a decidir per l'adjudicatari,



Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

com a mínim 6 hores diàries .

3.- Sistema de barreres per l'entrada i sortida de vehicles .

4.- Tòtem per entrada i sortida de vehicles .

5.- Terminal de servei per la càrrega i la descàrrega de les aigües .

6.- Terminal de distribució elèctrica .

7.- Contenidors de reciclatge.

8. L'àrea podrà incorporar qualsevol altra prestació que vingui a millorar els seus serveis, com ara edifici de serveis banys i vestidors , bugaderia , zona d'evacuació per a animals de companyia, connexió WIFI , etc.

4.2 Estratègia de preus

Després de l'estudi realitzat, es constata que en la recerca de la manera d'introduir un servei que generi beneficis de manera ràpida i eficaç s'han concentrat els esforços en reduir els preus el més possible, per tal d'evitar que es constitueixin frens en els futurs clients.

Aquesta estratègia pretén estar per sota del preu d'una possible competència, però sobretot per sota de la percepció del client, aconseguint introduir ràpidament el producte i fer-ho conegut en relativament poc temps.

Un cop aconseguida l'estratègia de penetració en una quota de mercat es buscarà incrementar la percepció d'imatge mantenint els preus. L'estratègia de manteniment que es vol dur a terme està associada a un esforç per millorar la qualitat del servei.

Els canals de distribució que reforçaran la política de preus podran conduir-se per la vies detallades a continuació:

- ✚ Informació a través de l'Oficina de Turisme
- ✚ Web Castell-Platja d'Aro , Web Turisme Local i Turisme de Catalunya
- ✚ Fullets informatius per lliurar .
- ✚ Distribució de publicitat en les diferents Oficines de Turisme, tant del municipi com de la pròpia Comunitat de Catalunya.
- ✚ Panells informatius .



Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

4.3 Estratègia de comunicació

La política de comunicació de l'empresa ha d'anar encaminada a divulgar els beneficis de l'ús de l'element de negoci: Autocaravanes. Algunes són:

✚ Medi ambient. El autocaravanisme està en perfecta combinació amb el medi ambient. L'usuari d'autocaravana ha de seguir les recomanacions de reciclatge: paper, plàstic, metall i vidre, etc. Protegir el medi ambient és responsabilitat de tots: prevenció i conservació dels recursos naturals a través de reduir, re-utilitzar i reciclar. La naturalesa i els llocs d'interès han de ser protegits i això s'aconsegueix utilitzant les autocaravanes. En concret es tindran en compte els següents criteris ambientals:

1. Utilització racional i intensiva de terra.

1.1. Utilitzant sòls ja artificialitzats.

1.2. Preservant el sòl agrari i natural.

1.3. Reduint el segellat del sòl per a usos urbanístics.

2. Millorar la qualitat ambiental dels nuclis urbans.

2.1. Integrant el factor paisatge en el planejament municipal.

2.2. Introduint criteris bioclimàtics i de qualitat ambiental (confort tèrmic, soroll, contaminació, etc.) en el disseny de les zones verdes i els espais públics.

✚ Economia. Medi barat per viatjar.

✚ Impuls del sector turístic a la zona.

Per implantar un major ús de la Autocaravana a Castell-Platja d'Aro i altres localitats, es planteja la realització d'una campanya de difusió del sistema;

✚ Publicitat del sistema, mitjançant col·locació de cartells en tots els edificis públics (Ajuntament, Oficinal de Joventut, Biblioteca, Oficina de Turisme, Pedanies ...) a realitzar per l'adjudicatari .

✚ Informació exhaustiva, mitjançant distribució de tríptics i cartells, sobre el funcionament de l'Àrea de Servei de Autocaravana i de totes les possibilitats que ofereix, de forma clara i concisa, per part de



Expedient: GENE2022007231(X2022007347)

**ESTUDI DE VIABILITAT ÀREA AUTOCARAVANES
SETEMBRE 2022**

Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

l'adjudicatari.

Aprofitant les noves tecnologies un mitjà efectiu i econòmic és Internet, es recomana crear un bloc o pàgina web en la qual es difongui l'empresa, totes les activitats i serveis que ofereix, ofertes, etc.

Una de les millors formes de captació de clients és el que s'anomena "boca a boca", per això mateix és molt important que el servei prestat quedi reflectit en la satisfacció del client.

4.4 Estratègia de màrqueting

La zona de servei estarà perfectament habilitada per cobrir les necessitats d'estacionament i d'àrea de servei, i el seu objectiu no és altre que oferir un servei de qualitat i proper als cada vegada més autocaravanistes estrangers i d'altres comunitats que visiten en qualsevol període nostre municipi.

Detall Àrea de Servei Autocaravanes:

Horari:

Dilluns a Divendres de 8:00 a 22: 00h.
Dissabte i diumenges de 8:00 a 24: 00h.

Enclavaments:

Terreny a Castell-Platja d'Aro.

Dirigit a:

Persones que practiquen el autocaravanisme.

Serveis inclosos:

- Vigilància itinerant les 24h, els 365 dies de l'any
- Segur multirisc amb cobertura de robatori, incendi, danys, etc.
- Zona de càrrega i descàrrega de líquids.
- Àrea de serveis .

Condicions d'ús:



Expedient: GENE2022007231(X2022007347)

**ESTUDI DE VIABILITAT ÀREA AUTOCARAVANES
SETEMBRE 2022**

Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

- No estacionar a les zones comunes de buidatge i ompliment d'aigües.
- Respectar les hores de descans des de les 24:00 a les 07:00 hores.
- Preguem col·laboració quan es requereixi el moviment del seu vehicle a petició dels encarregats per motius de reubicació o neteja.
- Dipositar les escombraries en els contenidors.
- No abocar líquids fora de les zones habilitades.
- Prohibit gossos solts. Respectar els altres.
- No estacionar cotxes a la zona d'aparcament per a autocaravanes.
- La connexió elèctrica està destinada a la recàrrega de bateries i petits electrodomèstics.
- Hi ha un límit d'aforament.
- L'incompliment de qualsevol d'aquestes normes, o qualsevol comportament incívic pot donar lloc a l'expulsió de l'àrea.

Tarifa:

Les tarifes d'ús vigents en cada moment les establirà l'adjudicatari de la concessió, hauran d'estar totalment visibles com a mínim a la pròpia oficina de l'estació habilitada per a la gestió del servei, i s'aconsella la seva implantació a les xarxes socials.

Orientativament, es distribueix amb 3 trams:

Tram 1: del 16 de setembre al 14 de març, 13 euros diaris

Tram 2: del 15 de març al 14 de juny, 15 euros diaris

Tram 3: del 15 de juny al 15 de setembre, 22 euros diaris

Aquets preus son orientatius, els preus finals els establir-ha el concessionari de l'explotació

La resta de preus pels altres serveis que s'ofereixin als autocaravanistes els establirà lliurement el concessionari.



Expedient: GENE2022007231(X2022007347)

**ESTUDI DE VIABILITAT ÀREA AUTOCARAVANES
SETEMBRE 2022**

Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

S'admeten animals de companyia domèstics. No estan permesos remolcs d'animals

La benzinera, supermercat, taller mecànic i altres compres es troben molt a prop de l'Àrea de Servei.

(*) En tot moment s'haurà de complir el reglament aprovant per l'Ajuntament i/o les seves modificacions .

facturació:

Per cada servei cobrat s'entregarà un rebut, que com a mínim serà una factura simplificada, que quedarà registrat a la base de dades per facilitar el control comptable.

Obligacions de l'usuari:

- ✚ Les instal·lacions seran d'ús exclusiu de les persones que siguin passatgers de la caravana, no podran ser utilitzada per persones alienes.
- ✚ L'usuari es compromet a utilitzar les instal·lacions amb la diligència deguda, i a utilitzar-la exclusivament d'acord amb el que estableixen les ordenances municipals.
- ✚ L'usuari assumeix la custòdia de la seva autocaravana des de l'entrada de la mateixa fins a la seva retirada, per la qual cosa haurà de fer un ús diligent de la mateixa, prendre les mesures oportunes per evitar el seu robatori, pèrdua o deteriorament i assegurar-se el seu correcte estacionament.
- ✚ L'usuari serà responsable en tot moment de les obligacions que es determinen per qualsevol autoritat o organisme, ja sigui estatal, autonòmic o local, per a la utilització de l'Àrea de Serveis, inclosa la necessitat que pugui derivar-se d'haver d'usar qualsevol classe de complements per a la utilització d'Autocaravanes.
- ✚ Es prohibeix qualsevol utilització de l'autocaravana contrària a la prevista en les normes de circulació. Queda prohibida la manipulació i / o desmuntatge de la maquinària que dona servei a l'Àrea.
- ✚ L'usuari és l'únic responsable de les lesions causades a si mateix o a



Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

tercers així com dels danys a béns propis o de tercers provocats tant per l'ús normal com indegut de les instal·lacions.

5. Producció i Recursos Humans

5.1 Legislació aplicable.

Normativa

Detall de la normativa que hi haurà d'observar-se;

- ✚ Normativa Municipal de Circulació de l'Ajuntament de Castell-Platja d'Aro.
- ✚ La Mobilitat en Autocaravana. Context actual i proposta d'actuació. DGT.
- ✚ Reial Decret 2822/1998, de 23 de desembre, s'aprova el reglament general de vehicles.
- ✚ Reial Decret 1428/2003, de 21 de novembre, s'aprova el reglament general de circulació.
- ✚ Reial Decret 317/2003 de 14 de març, pel qual es regula l'organització i funcionament del Consell Superior de Trànsit i Seguretat de la Circulació Viària.
- ✚ Reial Decret Legislatiu 6/2015, de 30 d'octubre, mitjançant el qual s'aprova el text refós de la Llei sobre Tràfic, Circulació de Vehicles a Motor i Seguretat Vial.
- ✚ Llei 40/2002, de 14 de Novembre, reguladora del Contracte d'aparcament de vehicles.
- ✚ Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals.
- ✚ Llei de Prevenció de Riscos Laborals. Llei 31/1995, de 8 de Novembre, Seguretat i Higiene en el Treball.

En compliment de la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, s'informa que les dades personals que es proporcionen han de ser incloses en els fitxers automatitzats de dades de caràcter personal titularitat de l'empresa de lloguer, la finalitat és la



Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

realització de tasques pròpies de la gestió d'empresa en l'àmbit de les seves competències. Si es desitja es poden exercitar els drets d'accés, rectificació, cancel·lació i oposició dirigint-se a qualsevol punt d'activitat empresarial.

5.2 Recursos Humans

El projecte no necessita que les persones que vagin a fer-ho tinguin formació o experiència específica prèvia en el món de les Autocaravanes. Si bé, es recomana que la persona que s'embarqui en aquest negoci s'intenti informar sobre aquest sector. Ha de comptar també amb habilitats socials, dots comercials i atenció al públic.

Les tasques a ocupar seran les següents:

- ✚ Gestió i direcció del negoci (Emprenedor).
- ✚ Captació de nous clients.
- ✚ Informació i assessorament a clients sobre rutes d'interès, mapes i plànols, etc.
- ✚ Impedir la contractació de l'activitat a aquelles persones que per circumstàncies no estiguin en condicions per dur-la a terme.
- ✚ Explotació del negoci en horari establert.
- ✚ Presa de dades de client sol·licitant document oficial (DNI, carnet conduir, passaport).
- ✚ Contracte (factura simplificada) correlatiu indicant la durada, i serveis consumits .
- ✚ Revisió i manteniment de les instal·lacions.

Per a les tasques més complexes (fiscal, laboral i comptabilitat general) es pot recórrer a serveis externs, contractant els serveis d'una assessoria.

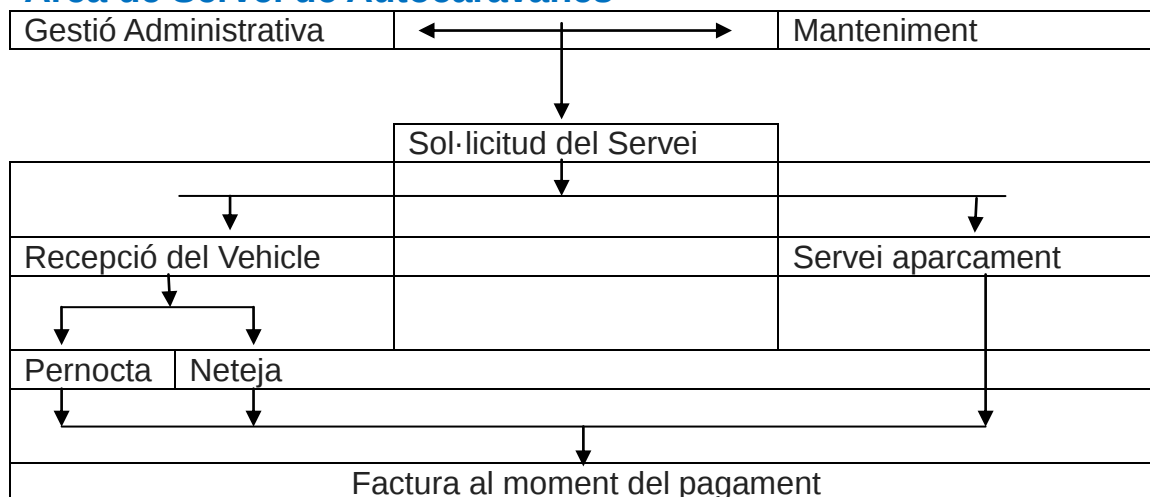
És notable el contrast de l'actitud de les corporacions locals que plantegen oferir àrees per autocaravanes en el catàleg de serveis locals enfront de la d'alguns municipis que cedeixen a la pressió dels empresaris de càmping.



Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

5.3 Procés Productiu

Àrea de Servei de Autocaravanes



6. Anàlisi Econòmic Financer

6.1 Dades econòmiques relatives al projecte

En aquest apartat es realitza una estimació de les vendes que es preveuen tenir durant el primer any referit al grau d'ocupació a l'Àrea de Servei, es realitza mes a mes, tenint en compte els ponts i períodes vacacionals per a aquest any, com és impossible determinar a dia d'avui els ponts que hi haurà dins de 2 o 3 anys quan fem l'anàlisi considerarem que els ponts estan situats en el mateix mes que durant el primer any.

Per realitzar aquestes estimacions anem a situar tres escenaris diferents:

Optimista, normal i pessimista, el situar-nos en tres escenaris diferents permetrà estar preparats per a cadascuna d'aquestes situacions, en finalitzar el període veurem quin ha estat l'escenari més habitual.

L'escenari d'aquest primer any plasmat és el NORMAL.

En base a l'estudi realitzat i als pressupostos recollits en el mateix, quantifiquem la inversió necessària desglossada convenientment:

Projecte d'ocupació i ingressos



Expedient: GENE2022007231(X2022007347)

ESTUDI DE VIABILITAT ÀREA AUTOCARAVANES SETEMBRE 2022

Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

												PREU X DIA	
Tram 1 del 16 de setembre al 14 de març	52	Dies cap de setmana	Ocupació prevista per dia	27	places	Total ocupació	1404					13,00 €	18.252,00 €
	129	Dies normals	Ocupació prevista per dia	10	places	Total ocupació	1290					13,00 €	16.770,00 €

												PREU X DIA	
Tram 2 del 15 de març al 14 de juny	26	Dies cap de setmana	Ocupació prevista per dia	34	places	Total ocupació	884					15,00 €	13.260,00 €
	64	Dies normals	Ocupació prevista per dia	14	places	Total ocupació	896					15,00 €	13.440,00 €

												PREU X DIA	
Tram 3 del 15 de juny al 15 de setembre	26	Dies cap de setmana	Ocupació prevista per dia	42	places	Total ocupació	1092					22,00 €	24.024,00 €
	68	Dies normals	Ocupació prevista per dia	30	places	Total ocupació	2040					22,00 €	44.880,00 €

Ingressos per pernoctacions	130.626,00 €
Altres ingressos electricitat , cambi d'aigues, duches , wc, bugaderia , etc.	20.000,00 €
TOTAL INGRESSOS PREVISTOS ANUALS	150.626,00 €

Pressupost del Projecte

ESTUDI DE COSTOS INVERSIONS MÍNIMES			
Descripció	unitats	preu unitari	PREU TOTAL
Equips (capitol 01.01 del projecte executiu)	1	44.008,10 €	44.008,10 €
Altres (capitol 01.02 del projecte executiu)	1	12.356,00 €	12.356,00 €
Edifici de Serveis (capitol 01.0 del projecte executiu)	1	53.240,96 €	53.240,96 €
Control de qualitat (capitol 01.04 del projecte executiu)	1	500,00 €	500,00 €
Seguretat i Salut (capitol 01.05 del projecte executiu)	1	2.294,41 €	2.294,41 €
Gestió de Residus (capitol 01.06 projecte executiu)	1	500,00 €	500,00 €
		PEM	112.899,47 €
		TOTAL 1	112.899,47 €
		Desp. Generals 13%	14.676,93 €
		Benefici Industrial 6%	6.773,97 €
		TOTAL 2	134.350,37 €
		IVA 21%	28.213,58 €
		TOTAL INVERSIONS	162.563,95 €



Expedient: GENE2022007231(X2022007347)

ESTUDI DE VIABILITAT ÀREA AUTOCARAVANES SETEMBRE 2022

Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

ESTUDI DE COSTOS				
DIRECTE	DEDICACIÓ	SOU ANUAL	COST EMPRESA	TOTAL
1 Encarregat aparcament	50%	15.558,06 €	21.003,38 €	10.501,69 €
1 Agent aparcament	100%	15.159,20 €	20.464,92 €	20.464,92 €
Vacances, substitucions i absentisme				4.000,00 €
TOTAL 2				34.966,61 €

SEGURETAT I SALUT	UD	€/UD	IMPORT ANUAL	TOTAL
Epis	2	150,00 €	300,00 €	300,00 €
Revisió metge	2	75,00 €	150,00 €	150,00 €
Vestuari	2	100,00 €	200,00 €	200,00 €
Formació	2	150,00 €	300,00 €	300,00 €
Protecció individual	2	150,00 €	300,00 €	300,00 €
TOTAL 3				1.250,00 €

VEHICLES	UNITATS	IMORT	CONST ANUAL (10 ANYS AMORTITZACIÓ)	TOTAL
Furgoneta	1	25.000,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €
Combustible	1	3.000,00 €		3.000,00 €
Assegurança	1	500,00 €		500,00 €
TOTAL 4				6.000,00 €

MATERIAL	UD	€/MES	COST ANUAL	TOTAL
Informàtica	1		1.500,00 €	1.500,00 €
Telefonia	2	10,00 €	240,00 €	240,00 €
Material fungible			700,00 €	700,00 €
Publicitat i propaganda			3.000,00 €	3.000,00 €
TOTAL 5				5.440,00 €

ALTRES	UD	€/MES	COST ANUAL	TOTAL
Assegurança RC i RP			2.500,00 €	2.500,00 €
elect. i agua			15.000,00 €	15.000,00 €
Petit material manteniment			6.000,00 €	6.000,00 €
TOTAL 6				23.500,00 €

SUBTOTAL 1	71.156,61 €
DG 13%	9.250,36 €
BI 6%	4.269,40 €
SUBTOTAL 2	84.676,37 €
IVA 21%	17.782,04 €
COST TOTAL ANUAL IVA INCLÒS	102.458,40 €
CÀNON ANUAL	15.000,00 €
COST ANUAL SENSE IVA	99.676,37 €



Expedient: GENE2022007231(X2022007347)

**ESTUDI DE VIABILITAT ÀREA AUTOCARAVANES
SETEMBRE 2022**

Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

6.2 Pla d'inversions

INVERSIONS	Previ al inici
Inmobilitzat Material	
PROJECTE D'OBRES	134.350,37 €

CIRCULANT	
Existències	1.000,00 €
PROVISSIÓ DE FONDS (efectiu)	3.000,00 €

DESPESES D'ESTABLIMENT	Previ al inici
Inmobilitzat Material	
CONSTITUCIÓ	1.000,00 €
POSADA EN MARXA	500,00 €

	Previ al inici
INVERSIÓ TOTAL	<u>139.850,37 €</u>

6.3 Pla de finançament

INVERSIONS	Previ al inici
CAPITAL APORTAT PELS SOCIS	3.000,00 €
PRESTEC A LLARG TERMINI	136.850,37 €
SUBVENCIIONS	
ALTRES	
INVERSIÓ TOTAL	<u>139.850,37 €</u>



Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

6.4 Compte de resultats

RESULTATS								
	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5	Any 6	Any 7	Any 8
Vendes Netes	150.626,00 €	158.157,30 €	169.228,31 €	182.766,58 €	188.249,57 €	192.014,56 €	195.854,86 €	199.771,95 €
Subvencions								
MARGE BRUT	150.626,00 €	158.157,30 €	169.228,31 €	182.766,58 €	188.249,57 €	192.014,56 €	195.854,86 €	199.771,95 €
Sous , salaris i Seguretat Social	41.610,27 €	42.442,47 €	43.291,32 €	44.157,15 €	45.040,29 €	45.941,10 €	46.859,92 €	47.797,12 €
Seguretat i salut	1.487,50 €	1.517,25 €	1.547,60 €	1.578,55 €	1.610,12 €	1.642,32 €	1.675,17 €	1.708,67 €
Vehicles	7.140,00 €	7.282,80 €	7.428,46 €	7.577,03 €	7.728,57 €	7.883,14 €	8.040,80 €	8.201,62 €
Materials	6.473,60 €	6.603,07 €	6.735,13 €	6.869,84 €	7.007,23 €	7.147,38 €	7.290,33 €	7.436,13 €
Altres, assegurances, llums , aigua i petit material	27.965,00 €	28.524,30 €	29.094,79 €	29.676,68 €	30.270,22 €	30.875,62 €	31.493,13 €	32.122,99 €
Despeses d'establiment	1.500,00 €	1.530,00 €	1.560,60 €	1.591,81 €	1.623,65 €	1.656,12 €	1.689,24 €	1.723,03 €
Cànon / Lloguer	15.000,00 €	15.300,00 €	15.606,00 €	15.918,12 €	16.236,48 €	16.561,21 €	16.892,44 €	17.230,29 €
Dotació amortització	16.793,80 €	16.793,80 €	16.793,80 €	16.793,80 €	16.793,80 €	16.793,80 €	16.793,80 €	16.793,80 €
RESULTAT DE L'EXPLOTACIÓ	32.655,84 €	38.163,61 €	47.170,62 €	58.603,61 €	61.939,22 €	63.513,88 €	65.120,04 €	66.758,31 €
Despeses Financeres	2.079,00 €	2.079,00 €	2.079,00 €	2.079,00 €	2.079,00 €	2.079,00 €	2.079,00 €	2.079,00 €

RESULTAT ABANS IMPOSTOS	30.576,84 €	36.084,61 €	45.091,62 €	56.524,61 €	59.860,22 €	61.434,88 €	63.041,04 €	64.679,31 €
Impostos (IRPF o I. Societats)	7.644,21 €	9.021,15 €	11.272,91 €	14.131,15 €	14.965,06 €	15.358,72 €	15.760,26 €	16.169,83 €
RESULTAT DE L'EXERCICI	22.932,63 €	27.063,46 €	33.818,72 €	42.393,46 €	44.895,17 €	46.076,16 €	47.280,78 €	48.509,49 €

6.5 Cash Flow

TRESORERIA EXERCICI 1													
	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	Mes 9	Mes 10	Mes 11	Mes 12	TOTAL
Cobraments clients	7.685,67 €	7.204,67 €	9.140,67 €	10.756,67 €	10.366,67 €	18.082,67 €	24.766,67 €	24.238,67 €	15.456,67 €	7.906,67 €	7.334,67 €	7.685,67 €	150.626,00 €
TOTAL COBRAMENTS		7.204,67 €	9.140,67 €	10.756,67 €	10.366,67 €	18.082,67 €	24.766,67 €	24.238,67 €	15.456,67 €	7.906,67 €	7.334,67 €	7.685,67 €	150.626,00 €
Sous , salaris i Seguretat Social	3.467,52 €	3.467,52 €	3.467,52 €	3.467,52 €	3.467,52 €	3.467,52 €	3.467,52 €	3.467,52 €	3.467,52 €	3.467,52 €	3.467,52 €	3.467,52 €	41.610,27 €
Seguretat i salut	123,96 €	123,96 €	123,96 €	123,96 €	123,96 €	123,96 €	123,96 €	123,96 €	123,96 €	123,96 €	123,96 €	123,96 €	1.487,50 €
Vehicles	595,00 €	595,00 €	595,00 €	595,00 €	595,00 €	595,00 €	595,00 €	595,00 €	595,00 €	595,00 €	595,00 €	595,00 €	7.140,00 €
Materials	539,47 €	539,47 €	539,47 €	539,47 €	539,47 €	539,47 €	539,47 €	539,47 €	539,47 €	539,47 €	539,47 €	539,47 €	6.473,60 €
Altres, assegurances, llums , aigua i petit material	2.330,42 €	2.330,42 €	2.330,42 €	2.330,42 €	2.330,42 €	2.330,42 €	2.330,42 €	2.330,42 €	2.330,42 €	2.330,42 €	2.330,42 €	2.330,42 €	27.965,00 €
Despeses d'establiment	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	125,00 €	1.500,00 €
Cànon / Lloguer	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	1.250,00 €	15.000,00 €
Dotació amortització	1.399,48 €	1.399,48 €	1.399,48 €	1.399,48 €	1.399,48 €	1.399,48 €	1.399,48 €	1.399,48 €	1.399,48 €	1.399,48 €	1.399,48 €	1.399,48 €	16.793,80 €
IRPF mòduls/pagament fraccionat			184,16 €			184,16 €			184,16 €			184,16 €	736,63 €
TOTAL PAGAMENTS	2.774,48 €	9.830,85 €	10.015,00 €	9.830,85 €	9.830,85 €	10.015,00 €	9.830,85 €	9.830,85 €	10.015,00 €	9.830,85 €	9.830,85 €	10.015,00 €	118.706,79 €
DIFERÈNCIA pagaments-cobraments	-2.774,48 €	-2.626,18 €	-874,34 €	925,82 €	535,82 €	8.067,66 €	14.935,82 €	14.407,82 €	5.441,66 €	-1.924,18 €	-2.496,18 €	-2.329,34 €	31.919,21 €
SALDO ANTERIOR	3.000,00 €	225,52 €	-2.400,66 €	-3.275,00 €	-2.349,18 €	-1.813,36 €	6.254,30 €	21.190,12 €	35.597,94 €	41.039,60 €	39.115,42 €	36.619,24 €	3.000,00 €
SALDO FINAL DISPONIBLE	225,52 €	-2.400,66 €	-3.275,00 €	-2.349,18 €	-1.813,36 €	6.254,30 €	21.190,12 €	35.597,94 €	41.039,60 €	39.115,42 €	36.619,24 €	34.289,90 €	34.919,21 €



Expedient: GENE2022007231(X2022007347)

ESTUDI DE VIABILITAT ÀREA AUTOCARAVANES SETEMBRE 2022

Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

PREVISSIÓ TRESORERIA DURANT LA CONCESSIÓ										
	PREVI INICI	AL	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5	Any 6	Any 7	Any 8
Cobraments clients			150.626,00 €	158.157,30 €	169.228,31 €	182.766,58 €	188.249,57 €	192.014,56 €	195.854,86 €	199.771,95 €
Finançament	139.850,37 €									
TOTAL COBRAMENTS	139.850,37 €		150.626,00 €	158.157,30 €	169.228,31 €	182.766,58 €	188.249,57 €	192.014,56 €	195.854,86 €	199.771,95 €
Sous , salaris i Seguretat Social			41.610,27 €	42.442,47 €	43.291,32 €	44.157,15 €	45.040,29 €	45.941,10 €	46.859,92 €	47.797,12 €
Seguretat i salut			1.487,50 €	1.517,25 €	1.547,60 €	1.578,55 €	1.610,12 €	1.642,32 €	1.675,17 €	1.708,67 €
Vehicles			7.140,00 €	7.282,80 €	7.428,46 €	7.577,03 €	7.728,57 €	7.883,14 €	8.040,80 €	8.201,62 €
Materials			6.473,60 €	6.603,07 €	6.735,13 €	6.869,84 €	7.007,23 €	7.147,38 €	7.290,33 €	7.436,13 €
Altres, assegurances, llums , aigua i petit material			27.965,00 €	28.524,30 €	29.094,79 €	29.676,68 €	30.270,22 €	30.875,62 €	31.493,13 €	32.122,99 €
Despeses d'establiment			1.500,00 €	1.530,00 €	1.560,60 €	1.591,81 €	1.623,65 €	1.656,12 €	1.689,24 €	1.723,03 €
Cànon / Lloguer			15.000,00 €	15.300,00 €	15.606,00 €	15.918,12 €	16.236,48 €	16.561,21 €	16.892,44 €	17.230,29 €
Dotació amortització	136.850,37 €		16.793,80 €	16.793,80 €	16.793,80 €	16.793,80 €	16.793,80 €	16.793,80 €	16.793,80 €	16.793,80 €
IRPF mòduls/pagament fraccionat			736,63 €	2.649,63 €	4.057,49 €	4.720,59 €	5.424,09 €	5.571,83 €	5.722,54 €	5.876,26 €
Dividends			0,00 €	17.459,60 €	26.486,79 €	34.799,97 €	44.341,49 €	50.428,32 €	54.185,18 €	56.791,34 €
TOTAL PAGAMENTS	136.850,37 €		118.706,79 €	140.102,92 €	152.601,97 €	163.683,52 €	176.075,93 €	184.500,83 €	190.642,54 €	195.681,24 €
DIFERÈNCIA pagaments-cobraments	3.000,00 €		31.919,21 €	18.054,38 €	16.626,34 €	19.083,06 €	12.173,64 €	7.513,73 €	5.212,32 €	4.090,72 €
SALDO ANTERIOR	0,00 €		3.000,00 €	34.919,21 €	52.973,59 €	69.599,93 €	88.682,99 €	100.856,63 €	108.370,37 €	113.582,68 €
SALDO FINAL DISPONIBLE	3.000,00 €		34.919,21 €	52.973,59 €	69.599,93 €	88.682,99 €	100.856,63 €	108.370,37 €	113.582,68 €	117.673,40 €

6.6 Balanç

BALANÇ										
ACTIUS	Inicial	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5	Any 6	Any 7	Any 8	
Immobilitzat	134.350,37 €	134.350,37 €	134.350,37 €	134.350,37 €	134.350,37 €	134.350,37 €	134.350,37 €	134.350,37 €	134.350,37 €	
Material										
Amortitzacions		16.793,80 €	33.587,59 €	50.381,39 €	67.175,18 €	83.968,98 €	100.762,78 €	117.556,57 €	134.350,37 €	
Actiu no corrent	134.350,37 €	117.556,57 €	100.762,78 €	83.968,98 €	67.175,18 €	50.381,39 €	33.587,59 €	16.793,80 €	0,00 €	
Existències	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	1.000,00 €	
Clients										
Efectiu	3.000,00 €	34.919,21 €	52.973,59 €	69.599,93 €	88.682,99 €	100.856,63 €	108.370,37 €	113.582,68 €	117.673,40 €	
Actiu corrent	4.000,00 €	35.919,21 €	53.973,59 €	70.599,93 €	89.682,99 €	101.856,63 €	109.370,37 €	114.582,68 €	118.673,40 €	
TOTAL ACTIU	138.350,37 €	153.475,78 €	154.736,37 €	154.568,91 €	156.858,17 €	152.238,02 €	142.957,96 €	131.376,48 €	118.673,40 €	

PASSIUS	Inicial	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5	Any 6	Any 7	Any 8	
Capital	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	3.000,00 €	
Reserves			17.459,60 €	26.486,79 €	34.799,97 €	44.341,49 €	50.428,32 €	54.185,18 €	56.791,34 €	
Resultats	-1.500,00 €	150.475,78 €	134.276,76 €	125.082,12 €	119.058,21 €	104.896,53 €	89.529,64 €	74.191,30 €	58.882,06 €	
Patrimoni net	1.500,00 €	153.475,78 €	154.736,37 €	154.568,91 €	156.858,17 €	152.238,02 €	142.957,96 €	131.376,48 €	118.673,40 €	
Deutes a llarg termini	136.850,37 €									
TOTAL PASIU	138.350,37 €	153.475,78 €	154.736,37 €	154.568,91 €	156.858,17 €	152.238,02 €	142.957,96 €	131.376,48 €	118.673,40 €	



Expedient: GENE2022007231(X2022007347)

**ESTUDI DE VIABILITAT ÀREA AUTOCARAVANES
SETEMBRE 2022**

Ajuntament de Castell-Platja d'Aro

7 Anàlisi DAFO

Debilitats	Fortaleses
Escassa adequació de l'oferta turística a les tendències de la demanda.	Augment de persones que demanen el servei.
Capacitat financera limitada	Escassetat d'ofertes que disposa la zona.
	Combinació de la pràctica Autocaravana amb recursos naturals i culturals.
Amenaces	Oportunitats
Manca de cura de l'entorn.	Extensió de la temporada turística.
Recessió econòmica a nivell mundial.	Dinamització de les zones rurals.
	Destinació ben posicionada.
	Difusió del patrimoni històric, gastronòmic, potenciació del comerç local.