

# **Estudi del projecte de construcció i gestió d'un equipament esportiu per cobrir les necessitats de demanda esportiva de l'Ajuntament de Lliçà d'Amunt.**

Lliçà d'Amunt, Octubre 2025

1

Estudi del projecte de construcció i gestió d'un equipament esportiu per cobrir les necessitats de  
demanda esportiva de l'Ajuntament de Lliçà d'Amunt.

## Índex

<b>1.-Introducció</b>	<b>3</b>
<b>2.- Anàlisi del sistema esportiu</b>	<b>4</b>
2.1.- El Municipi i la seva àrea d'influència	4
2.1.1.- Context demogràfic	5
2.1.2.- Context econòmic	7
2.1.3.- Context esportiu	8
<b>3.- Ubicació nou equipament esportiu</b>	<b>12</b>
3.1.- Descripció general	12
3.1.1.- Emplaçament	12
3.1.2.- Qualificació urbanística	12
3.1.3.- Característiques de la urbanització	13
<b>4.- Definició de necessitats</b>	<b>14</b>
4.1.- Tipologia del nou equipament esportiu	14
<b>5.- Viabilitat i gestió del nou equipament</b>	<b>16</b>
5.1.- Programa d'activitats	16
5.2.- Estudi econòmic – financer	18
5.2.1.- Tarifes recomanades	18
5.2.2.- Estudi econòmic. Despeses	19
5.2.3.- Estudi econòmic. Ingressos	20
5.2.4.- Inversió a realitzar	21
5.2.5.- Compte d'exploració (primers 10 anys)	22
<b>6.- Sugeriments al seguiment de la gestió</b>	<b>24</b>
6.1.- Indicadors quantitius i qualitius	24
6.2.- Comissió de seguiment	24
<b>7.- Documentació gràfica</b>	<b>26</b>
7.1.- Plànol emplaçament, amb indicació del límit de la finca afectada a la construcció del nou equipament.	
7.2.- Plànol de plantes amb distribució, espais esportius, entre altres característiques del nou equipament	

## 1.- Introducció

L'**Ajuntament de Lliçà d'Amunt** necessita l'estudi per la construcció i posterior gestió d'un equipament esportiu que doni sortida a les necessitats de pràctica esportiva en la vessant de condicionament físic, salut i benestar. Aquest estudi sorgeix de la necessitat de l'Ajuntament de Lliçà d'Amunt, concretament de l'equip de govern, de valorar els costos de construcció, i gestió de l'equipament.

Els principals objectius per l'elaboració de l'estudi són els següents:

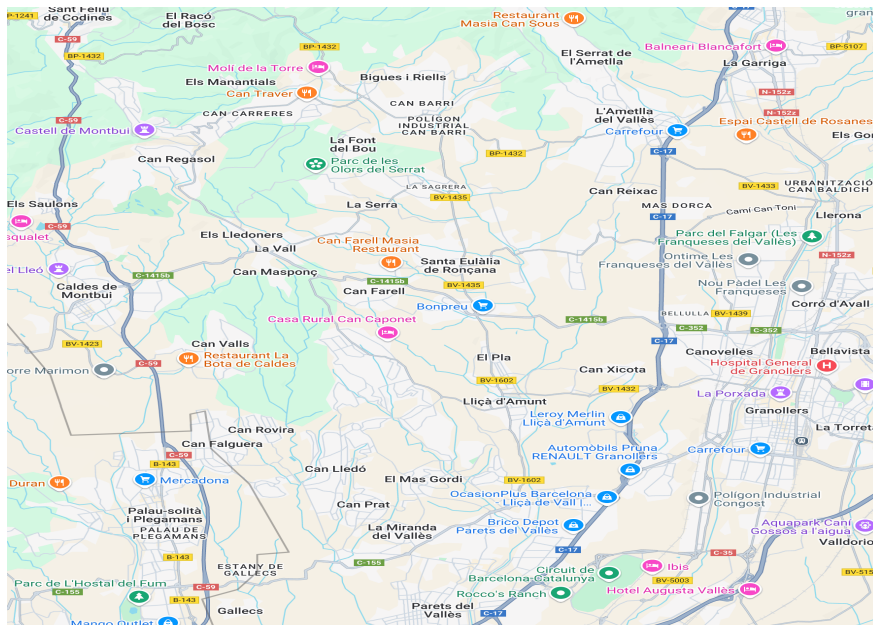
- **Analitzar i proposar les característiques** del nou equipament esportiu. Espais esportius i espais complementaris, entre d'altres característiques.
- **Determinar la zona d'influència de l'equipament**, per identificar la seva demanda potencial i la proposta d'activitats a realitzar-hi.
- **Proposar un programa esportiu**, definint les diferents tipologies i criteris per la seva implementació.
- **Realitzar un estudi econòmic** del nou equipament, identificant els ingressos i les despeses durant els primers anys de funcionament
- **Presentar diferents escenaris de resultats econòmics**, en funció de la identificació de les variables més significatives.
- **Proposar i valorar el model de gestió** en el context del sistema esportiu del municipi i de la comarca.
- **Elaborar plànols** amb distribució, espais esportius, entre d'altres característiques

## 2.-Anàlisi del sistema esportiu

### 2.1.- El municipi i la seva àrea d'influència

Per l'estudi hem determinat els següents municipis com àmbit d'influència per tal de determinar el nombre d'habitants susceptibles de participar en les activitats del nou equipament esportiu.

Àrea Influència (1)	Habitants	Distància
Lliçà d'Amunt	16.225	
Lliçà de Vall	6.858	2,2 Km
Santa Eulàlia de Ronçana	7.916	5,8 Km
Bigas i Riells	10.144	9,1 Km
Canovelles	17.264	4,4 Km
<b>58.407</b>		
Àrea Influència (2)	Habitants	Distància
Caldes de Malavella	18.334	9,5 Km
Palau Solità i Plegamans	15.444	8,3 Km
Parets del Vallès	18.879	8,3 Km
L'Ametlla del Vallès	9.448	9,6 Km
<b>62.105</b>		
<b>Total Àrea 1 + 2</b>	<b>120.512,00</b>	



Com s'explica en els quadres anteriors, hem determinat dues àrees d'influència, la primera amb municipis més propers i que en l'àmbit de comunicació per carretera, segueixen un eix central i estan a una distància d'entre 2 i 5 km i una segona àrea d'influència amb municipis propers, però amb una distància d'entre 8 i 9 km.

La previsió d'abonats del nou equipament esportiu el situem en 1.800. Aquesta xifra representa el 3,08% del total dels habitants de l'àrea d'influència 1. La previsió es una incorporació progressiva dels mateixos segons el quadre següent:

	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5
Número abonats (mitjana)	<b>762</b>	<b>1.440</b>	<b>1.620</b>	<b>1.800</b>	<b>1.800</b>

Si tenim en compte l'estudi d'hàbits esportiu del 2022 en l'àmbit estatal, el 57,3% de quinze anys endavant practicant esport. Un estudi de l'Ajuntament de Barcelona, també sobre hàbits esportius del 2022, diu que el 66,7% dels practicants d'esport ho fan per manteniment o millora de la salut.

Per tant, estem davant d'unes dades d'hàbits esportius que permetem pensar que el 3,08% de la població de l'àmbit d'influència 1, són factibles d'assolir.

### 2.1.1.- Context demogràfic

Lliça d'Amunt és un municipi de Catalunya, Espanya, pertanyent a la província de Barcelona, a la comarca del Vallès Oriental. Es troba a 5 quilòmetres de la capital comarcal: Granollers.

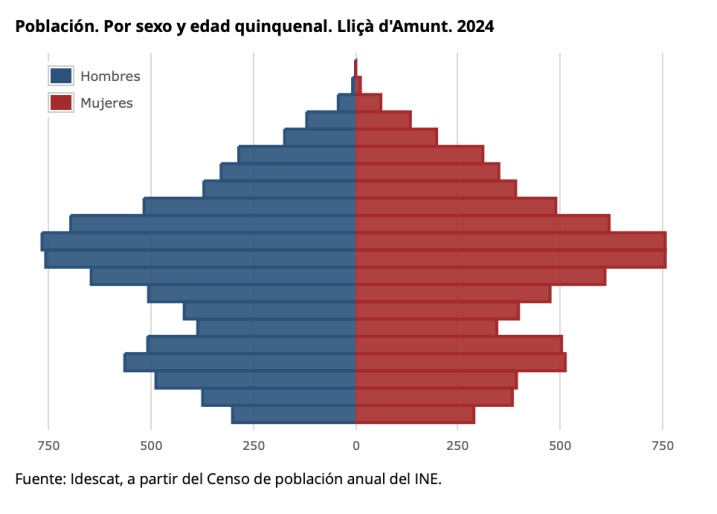
Aquí tens algunes dades demogràfiques rellevants:

- **Població:**
  - El 2024, Lliça d'Amunt té una població de 16.225 habitants.
  - La densitat de població és de 726,6 habitants per km<sup>2</sup>.
- **Superfície:**
  - El municipi té una superfície de 22,33 km<sup>2</sup>.

La població actual dividida en edats es la següent:

	Lliça d'Amunt		Comarca	
De 0 a 14 anys	2.225	<b>14%</b>	60.509	<b>14%</b>
De 15 a 64 anys	11.217	<b>69%</b>	288.637	<b>68%</b>
De 65 a 84 anys	2.406	<b>15%</b>	66.168	<b>16%</b>
A partir de 85 anys	377	<b>2%</b>	11.339	<b>3%</b>
	<b>16.225</b>		<b>426.653</b>	

El percentatge de grups d'edat Lliça d'Amunt segueix el mateix que els habitants de la comarca, la màxima concentració es dona en la franja d'edats d'entre 15 i 64 anys.



Si analitzem les dades de la piràmide d'edats, podem observar que la concentració més gran d'edats es troba en la franja de 64 – 55 anys i de 54 – 45 anys. Un sector de la població molt actiu i actualment amb una predisposició a la pràctica esportiva.

En l'àmbit d'influència no hem contemplat el creixement previst en els anys vinents amb el desenvolupament del Nou Centre Urbà de Lliçà d'Amunt, desenvolupament d'activitats residencials, comercials i terciaris. Aquest creixement preveu més de 700 habitatges.



Tal com es pot observar en la imatge següent, el projecte del nou equipament esportiu, ja preveu un eix transversal que uneix el nou centre urbà amb la zona esportiva actual. Aquest creixement urbà amb més de 700 habitatges, justifica la construcció del nou equipament esportiu per donar cobertura les necessitats esportives de Lliçà d'Amunt en els anys vinents.



### 2.1.2.- Context econòmic

Lliçà d'Amunt és un municipi amb un teixit econòmic diversificat, però amb una forta presència del sector serveis i la indústria.

#### Principals sectors econòmics:

- **Sector serveis:**
  - És el sector més important, amb un alt percentatge de persones ocupades. Inclou comerços, hostaleria, serveis a empreses i serveis públics.
  - Va ser el sector més afectat per la pandèmia de COVID-19.
- **Indústria:**
  - Té un pes rellevant, amb presència d'empreses de diversos sectors.
  - La proximitat amb Granollers, capital de la comarca, afavoreix l'activitat industrial.
- **Construcció:**
  - Té un paper secundari però encara significatiu.
- **Agricultura:**
  - Té una presència molt baixa.

### Mercat laboral:

- La taxa d'atur varia en funció de la situació econòmica general.
- El sector serveis és el que concentra el major nombre d'aturats.
- Hi ha una desigualtat en la taxa d'atur entre homes i dones, amb una major afectació a les dones.

	Població Ocupada	Població desocupada
<b>2.022</b>	7.509	720
<b>2.021</b>	7.095	915

### Factors que influeixen en l'economia:

- La proximitat a Granollers i Barcelona, que facilita l'accés a mercats i serveis.
- La presència de polígons industrials, que atrauen empreses i generen ocupació.
- La situació econòmica global i les crisis, com la pandèmia de COVID-19, que tenen un impacte en l'economia local.

### 2.1.3.- Context esportiu

Lliçà d'Amunt és un municipi amb una activa vida esportiva, amb una àmplia oferta d'instal·lacions i clubs que cobreixen diverses disciplines.

La Regidoria d'Esports està integrada a l'àrea de serveis a les personals, cicle de vida i serveis socials.



L'organigrama concret d'Esports, i en dependència directa del Cap de serveis personals de l'Àrea de Serveis personals, cicle de vida i serveis socials, està format per 10 persones, que donen cobertura a les necessitats esportives que l'Ajuntament ofereix de forma directa.

	Tècnic mitjà (1)
	Tècnic Auxiliar (1)
	Coordinador d'activitats esportives (1)
<b>Responsable d'Esports (1)</b>	Monitor/a (2)
	Auxiliars d'instal·lacions esportives (2)
	Auxiliars d'instal·lacions esportives (2)
	Conserge de manteniment d'instal·lacions esportives (1)

La incorporació del nou equipament esportiu a la xarxa d'equipaments del municipi, no ha de representar un increment de costos de recursos humans. Sí que s'ha d'articular la fórmula administrativa per fer un seguiment acurat de la gestió, tant des del punt de vista d'activitats, com des del punt de vista econòmic, i de compliment dels compromisos del contracte signat amb el gestor.

La integració d'esports, en l'àrea de serveis a les personals, cycle de vida i serveis socials, ha de permetre promocionar activitats transversals que facilitin la millora de les condicions de vida i la salut per mitjà de polítiques esportives adreçades als diferents grups d'edat. El nou equipament esportiu ha de facilitar aquesta tasca d'integració transversal de les activitats esportives i millorar els hàbits esportius de la població en general.

D'acord amb el comentat en el paràgraf anterior, actualment l'organització esportiva municipal de Lliçà d'Amunt es vertebrada a través de diversos actors que treballen conjuntament per promoure l'esport i l'activitat física entre els ciutadans.

Les funcions del departament d'esports de l'Ajuntament de Lliçà d'Amunt són les següents:

- L'ajuntament té un paper fonamental en la gestió i promoció de l'esport al municipi.
- A través del seu departament d'esports, s'encarrega de la gestió i manteniment de les instal·lacions esportives municipals.
- L'ajuntament també organitza esdeveniments esportius i col·labora amb els clubs i entitats esportives locals.
- A més a més, l'ajuntament promou programes de socialització de l'esport, amb un clar exemple en el suport al futbol base.

L'Ajuntament de Lliçà d'Amunt disposa d'instal·lacions esportives d'acord amb la tipologia següent:

INSTAL·LACIONS ESPORTIVES BARRIS		
Nom de la instal·lació	Adreça	Resum tipus d'instal·lació
CENTRE CÍVIC CAL'ARTIGUES	C. Ribera d'Ebre, 81	4 PET 1 POL 1 SIN
PARC DEL TENES	Av. Països Catalans	4 PET
PISTA POLIESPORTIVA PALAUDÀRIES	C. de la Carretera de Palaudàries, s/n	1 POL 1 pumptrack
PISTA POLIESPORTIVA PARC FRANCISCO IBÁÑEZ	C. Bartomeu Rosselló-Pòrcel, s/n	1 POL
PISTA POLIESPORTIVA RAVAL DE CAN XICOTA	C. Tagamanent	1 POL
ZONA ESPORTIVA CAN FARELL	Parc dels Vents, s/n	2 PET 1 POL
ZONA ESPORTIVA CAN ROURE	C. de l'Olivera, s/n	1 POL
ZONA ESPORTIVA CAN ROVIRA NOU	C. del Roure, s/n	1 PET 1 POL 1 PAD
ZONA ESPORTIVA CAN ROVIRA VELL	C. Estany de la Ratera, s/n	2 PET 1 POL
ZONA ESPORTIVA CAN XICOTA	C. de la Pica d'Estats, s/n - Parc dels Pirineus	4 PET 1 POL
ZONA ESPORTIVA MAS BO	C. Arenys de Mar, s/n	4 PET 1 POL
ZONA ESPORTIVA PINEDES DE VALLÈS	C. Felip Pedrell, s/n	4 PET 1 POL 1 URB
ZONA ESPORTIVA TORRENT MERDANÇ - PATINÒDROM	C. Antoni Gaudí, s/n	1 CON 4 PET 2 POL 2 SIN + 1 BIC

CENTRES ESCOLARS		
Nom de la instal·lació	Adreça	Resum tipus d'instal·lació
ESCOLA MIQUEL MARTÍ I POL	C. de Can Roure, 2-10	1 FRO 1 POL 2 SAL 1 URB
ESCOLA PAÏSOS CATALANS	C. Jaume I, 32-34	1 POL 1 SAL 1 URB
ESCOLA ROSA ORIOL ANGUERA	C. de la Marina, 32	2 POL 2 SAL
ESCOLA SANT BALDIRI	C. Baronia de Montbui, 30-34	1 CAM 1 POL 1 URB
INSTITUT DE LLIÇA	C. Industria, 5	2 POL 1 SAL 1 URB
INSTITUT HIPÀTIA D'ALEXANDRIA	C. Folch i Torres, 104-106	1 POL 1 URB

INSTAL·LACIONS ESPORTIVES PRIVADES		
Nom de la instal·lació	Adreça	Resum tipus d'instal·lació
ATENEU L'ALIANÇA	C. de l'Aliança, 17	1 ROC 2 SAL
CLUB DE TENNIS CAL'ARTIGUES	C. Ribera d'Ebre, 53	2 FRO 2 PAD 2 PAL 5 PET 1 POL 2 TEN
CLUB DE TENNIS SERRA SPORT	C. Josep Llimona, 51	1 FRO 1 PAL 2 PET 1 POL 3 TEN
PÀDEL ALIANÇA	C. de l'Aliança, 17	2 PAD 1 POL
HÍPICA VALL DEL TENES	C. Can Feu, 9	1 HIP
HÍPICA CAN JANÀS	C. Empordà, s/n	1 HIP
HÍPICA CAN XICOTA	Carrer Pica d'Estats, 2	1 HIP

ESPAIS ESPORTIUS		
Nom de la instal·lació	Adreça	Resum tipus d'instal·lació
ÀREA D'ACTIVITAT FÍSICA CASAL GENT GRAN	c. Folch i torras, 102	1 URB
ÀREA D'ACTIVITAT FÍSICA PARC DEL COL·LEGI	Parc del Col·legi, s/n	1 URB
ÀREA D'ACTIVITAT FÍSICA PINAR DE LA RIERA	Pinar de la Riera	1 URB
CAMP D'AEROMODELISME	C.	1 SIN
CISTELLA BÀSQUET PL. CATALUNYA	Pl. Catalunya, s/n	1 URB
PARC DE BARRES	Parc de la Felicitat	1 URB
PUNT D'INFORMACIÓ DE SENDERS	Pl. Església, s/n	4 ITI
ZONA ESPORTIVA CAN MONTCAU	Av. Can Montcau, 9 - Polígon 13 parcel·la 41	1 SIN
SKATEPARK	Parc de la Felicitat	1 SIN

EQUIPAMENTS ESPORTIUS		
Nom de la instal·lació	Adreça	Resum tipus d'instal·lació
CAMP D'ESPORTS MUNICIPAL	Av. Països Catalans, s/n	1 CAM 1 POL
PAVEL·LÓ D'ESPORTS DE LLIÇA D'AMUNT	Av. Jaume I, s/n	1 PAV 1 POL 4 SAL
PISCINES MUNICIPALS	Av. Països Catalans, s/n	2 PAL
ROCÒDROM VALL DE TENES	C. Barcelona, 25	1 ROC

### Clubs i entitats esportives:

L'Ajuntament compta amb una àmplia xarxa de clubs i entitats esportives que ofereixen una gran varietat de disciplines, des de futbol i bàsquet fins a ciclisme i patinatge.

ENTITATS:	
AEROMODELISME R/C VALL DEL TENES	GRUP 24 HORES
AMUNT CLUB CICLISTA	TENNIS TAULA L'ALIANÇA
ASSOCIACIÓ ESPORTIVA SHORIN-RYU KARATE	SOCIETAT DE CAÇADORS L'ESQUIROL PETIT
C.E. LLIÇÀ D'AMUNT	UEC VALL DEL TENES
CLUB ATLÈTIC DE LLIÇÀ	CLUB DE PALOMOS DEPORTIVOS - LA PINEDA DEL VALLÈS
CLUB BILLAR LLIÇÀ D'AMUNT	BMX VALLES CLUB
CLUB CURLING SPORTING L'OLLA	CLUB PATÍ LLIÇÀ D'AMUNT
CLUB BÀSQUET LLIÇÀ D'AMUNT	CLUB CICLISTA LLIÇÀ D'AMUNT
CLUB DE TENNIS SERRA ESPORT	BALL DE GITANES
CLUB ESPORTIU PETANCA CAN ROVIRA VELL	CLUB JUDO LLIÇÀ D'AMUNT
CLUB PATINATGE ARTÍSTIC LLIÇÀ D'AMUNT	CLUB RÍTMICA LIÇÀ D'AMUNT
F.S.LLIÇÀ D'AMUNT	CLUB PETANCA ROS FAREL

### 3.- Ubicació del nou equipament esportiu

Situat a la illa delimitada pels carrers de la Fàbrica, Països Catalans, Indústria i Anselm Clavé.

#### 3.1.- Descripció general

##### 3.1.1. Emplaçament

El terreny on s'emplaça el nou complex esportiu es situa a l'est del nucli antic de Lliçà d'Amunt, en el punt de confluència entre les trames residencial i industrial o de serveis i a continuació d'altres equipaments, com l'institut de Lliçà i el camp de futbol municipal.

Es una illa de grans dimensions, d'uns 250 m, d'est a oest i uns 100 m de nord a sud. La meitat oest es troba ocupada per naus industrials i a l'extrem est hi ha un aparcament públic, actualment vinculat a una gran superfície comercial situada a l'altra costat del carrer Països Catalans.

Al centre de la illa i amb façanes, al nord amb el carrer La Fàbrica i al sud amb el carrer Indústria, s'hi ubica el terreny objecte d'estudi.

El terreny en el qual s'actua té una superfície total de 9.955 m<sup>2</sup>.

Les dues parcel·les cadastrals dins del quals hi ha aquest terreny, tenen una superfície major, de 11.955 m<sup>2</sup>, ja que inclouen l'aparcament exterior de l'àrea comercial. Són:

- **Parcel·la cadastral 6964102DG3066S: 6.155 m<sup>2</sup>**
- **Parcel·la cadastral 6964104DG3066S: 5.800 m<sup>2</sup>**

Es tracta d'un terreny pla, amb una lleugera pendent, del 2%, cap a la riera de Tenes. Hi ha alguns coberts, però cap edificació important i s'utilitza de magatzem a l'aire lliure de la brigada municipal.

El solar disposa de tots els serveis urbanístics i es troba urbanitzat.

##### 3.1.2. Qualificació urbanística

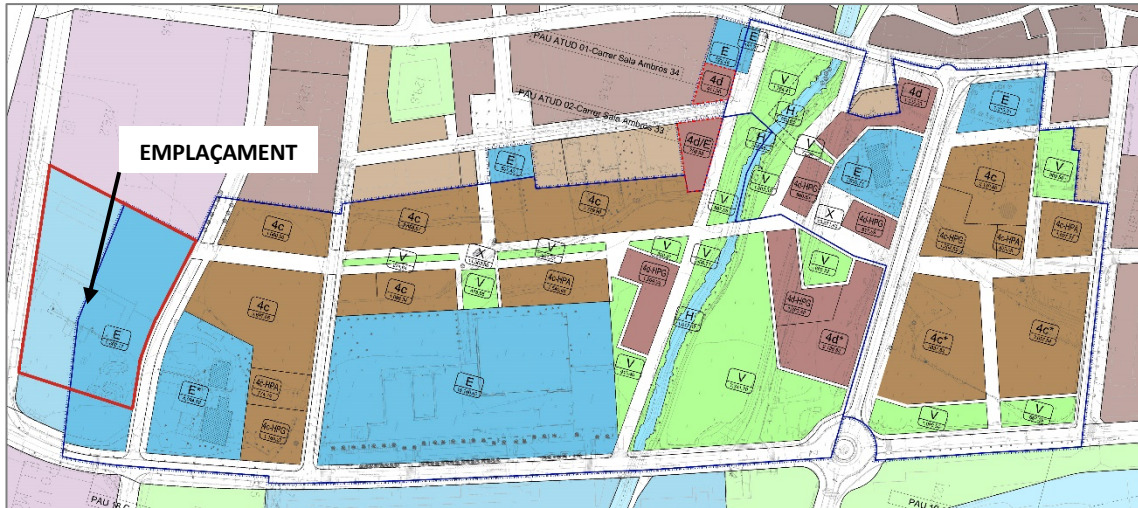
El planejament vigent que afecta l'àmbit per la implantació del nou complex esportiu, és:

- Pla d'ordenació urbanística municipal (POUM), aprovat definitivament per la Comissió d'Urbanisme de Barcelona (CUB), en sessió del dia 18/12/2014 (DOGC 16/03/2015).
- Modificació del Pla d'ordenació urbanística municipal pel que fa als sectors PMU-1 Centre-Can Guadanya Vell i PMU-2 Centre-Can Francí, aprovat definitivament per la CUB, en sessió del dia 07/08/2020 (DOGC 02/10/2020). [Només la Parcel·la cadastral 6964102DG3066S, costat nord]

La qualificació urbanística, tant de la parcel·la nord, com la sud, és de Sistema d'equipaments comunitaris: sense ús determinat.

La ordenació proposada en la Modificació de POUM de 2020, situa la reserva d'equipaments al final de l'eix de prolongació del carrer Folch i Torres, que es converteix en un eix cívic, que ha de convertir-se en un carrer de prioritat per vianants, amb plantes baixes comercials i altres usos que assegurin activitat.

La Modificació de POUM preveu la creació de 773 nous habitatges i 13.700 m<sup>2</sup> de sostre per comercial i altres usos, el que suposa un creixement important en l'àrea central de la població.



**Modificació del POUM-2020**

### 3.1.3. Característiques de la urbanització

Disposa de tots els serveis urbanístics i els carrers que hi afronten es troben urbanitzats.

La proposta d'ordenació preveu la urbanització d'alguns espais que quedaran a l'exterior del recinte esportiu i que anirien vinculats dins de la inversió del complex esportiu. Són:

- Un eixamplament de la vorera del carrer la Fàbrica en l'àmbit d'accés al nou complex esportiu.
- La obertura d'un camí o vial que segueixi la prolongació del carrer Folch i Torres fins al carrer Indústria, partint la illa, de 250 m de llarg en dues meitats.
- Al final d'aquesta prolongació, també es proposa ubicar una zona de jocs infantils.
- Un aparcament de vehicles, per a 43 places, de 1.200 m<sup>2</sup> de superfície, que amplia l'aparcament existent del centre comercial.

## 4.- Definició de necessitats

### 4.1.- Tipologia del nou equipament esportiu

Equipament esportiu Lliçà d'Amunt. Proposta		
<b>1.- Espais esportius</b>		<b>m2</b>
Sala de fitness		1.076,21
Sala d'activitats dirigides		199,42
Sala d'spinning		143,45
Sala d'activitats dirigides		141,25
Sala per pilates amb reformers		58,93
<b>2.- Espais complementaris</b>		
2 vestuaris per abonats de 200 m2 cadascun		299,21
2 vestidors per grups o infants de 50 m2 c cadascun		128,18
2 vestidors monitors		36,38
3 cabines vestidors diversitat gènere		23,20
<b>3.- Altres</b>		
Zona de salut, amb despatx box per consulta, massatges, tractament de dietètica, .... 5 boxs de 10 m2 per aquesta activitats .		62,27
Zona humida, amb saunes, bany de vapor i dutxes de diferents temperatures i funcions.		214,43
Cafeteria, inclou cuina, magatzem i lavabos públics		271,72
Circulacions		427,76
Sales tècniques		60,85
Tauell control + 2 despatxos administració i magatzem		86,83
<b>Total espais coberts</b>		<b>3.230,09</b>
<b>4.- Exterior</b>		<b>ut. m2</b>
Coberta exterior per a 6 pistes de pàdel		1.891,54
Pistes de pàdel	6	2.400,00
Terrassa Bar		128,08
Urbanització interior de parcel·la		2.438,57
Urbanització exterior de parcel·la. Inclou ampliació vorera c/de la Fàbrica, vial interior entre C/ Fàbrica i c/ Indústria i àrea de jocs infantils.		2.046,32
Zona d'aparcament exterior (43 places)		1.205,00
<b>Total zona exterior</b>		<b>7.817,97</b>
<b>Total interior i exterior</b>		<b>11.048,06</b>

El nou equipament esportiu té una superfície coberta de 3.320,09 m<sup>2</sup> on s'han integrat els espais necessaris per donar servei a les necessitats esportives expressades per l'Ajuntament de Lliçà d'Amunt i adaptat a la viabilitat econòmica de la futura gestió.

Uns espais esportius en cobert amb sala de fitness 1.076 m<sup>2</sup> i 4 sales d'activitats dirigides de 199 m<sup>2</sup>, 143 m<sup>2</sup>, 141 m<sup>2</sup> i 58 m<sup>2</sup>. Uns espais complementaris de vestidors per abonats, per a grups, personal i cabines per diversitat de gènere.

Tanmateix, també s'han dissenyat uns espais específics, pensats per incorporar programes de salut, amb una zona de benestar (sauna, bany de vapor i dutxes de diferents temperatures), una zona per massatges, tractament de dietètica i altres.

Una zona exterior amb 6 pistes de pàdel (amb possibilitat de cobrir-les), una pista de volei platja i una zona d'esbarjo, conjuntament amb un aparcament per 43 places.

Finalment, un bar – restaurant amb una Terrassa que pot funcionar de forma independent a l'equipament Esportiu.



## 5.- Viabilitat i gestió de l'equipament resultant

### 5.1.- Programa d'activitats

El nou equipament esportiu que definim en aquest document ha de tenir com a línia estratègica el següent concepte:

**Centre de serveis esportius**, que es concreta amb la següent oferta de programes:

- **Oferta de programes esportius i serveis complementaris** per a persones abonades i usuaris ocasionals.
- **Oferta d'esport per a tothom per a treballar de forma transversal**, la preparació física, la salut i el lleure amb combinació amb la pràctica del pàdel.

Per tal de donar contingut a l'oferta d'activitats i com a exemple de les possibilitats de desenvolupar activitats adjuntem un quadrant d'activitats esportives a realitzar en les quatre sales dissenyades en el nou equipament esportiu.

Inici	Final	Espai	DILLUNS	DIMARTS	DIMECRES	DIJOUS	DIVENDRES	DISSABTE	DIUMENGE
<b>M A T I</b>									
07:15	08:05	S2	BODY PUMP				BODY PUMP		
07:15	08:00	S5		SPINNING		SPINNING			
07:15	07:30	S1	ABDOMINALS		ABDOMINALS 15		ABDOMINALS 15		
07:30	08:15	S5	SPINNING		SPINNING		SPINNING		
08:00	08:50	S3	IOGA	QIGONG		QIGONG	TAI-TXI		
08:30	09:15	S3			TAI-TXI				
08:30	09:20	S2	CTC	ZUMBA	PILATES	TONIFICACIO	PILATES		
09:30	10:15	S5	SPINNING	SPINNING	SPINNING	SPINNING	SPINNING	SPINNING	SPINNING
09:30	10:20	S1	TAI-TXI	BODY BALANCE		IOGA			
09:30	10:20	S2	ZUMBA	GAC		ZUMBA	BODY PUMP	ZUMBA	ZUMBA
10:30	11:15	S5			ZUMBA		SPINNING	SPINNING	SPINNING
10:30	10:45	S2		ABDOMINALS 15		ABDOMINALS 15			
10:30	11:20	S1	GIM SUAU		GAC				
10:30	11:20	S3	IOGA	ESTIRAMENTS	IOGA	ESQUENA SANA	BODY PUMP		
10:45	11:30	S1		BODY PUMP					
10:45	11:30	S2						BODY PUMP	
11:30	12:20	S2	ESQUENA SANA	ZUMBA	DANSA DEL VENTRE	PILATES	BODY BALANCE		
11:30	12:20	S3						IOGA JUNIOR	
11:45	12:30	S2						ZUMBA	
<b>M I G D I A</b>									
12:30	13:15	S5	SPINNING	SPINNING	SPINNING	SPINNING	SPINNING	SPINNING	SPINNING
13:30	14:15	S5	SPINNING	SPINNING	SPINNING	SPINNING	SPINNING	SPINNING	SPINNING
14:30	15:15	S2	ZUMBA		BODY PUMP			CYCLING VIRTUAL	
14:30	15:15	S2	SPINNING	SPINNING		SPINNING	SPINNING	SPINNING	
14:30	14:45	S3	ABDOMINALS 15	ABDOMINALS 15	ABDOMINALS 15	ABDOMINALS 15	ABDOMINALS 15		
15:00	15:45	S2				ZUMBA			
15:30	16:15	S5	SPINNING	SPINNING	SPINNING	SPINNING	SPINNING	SPINNING	SPINNING
15:30	16:20	S2	BODY PUMP	IOGA	ZUMBA	IOGA			
<b>T A R D A</b>									
16:30	17:15	S5	SPINNING	SPINNING	SPINNING	SPINNING	SPINNING	SPINNING	
17:00	17:50	S2	GAC	ZUMBA	GAC	BODY PUMP	IOGA		
17:15	18:05	S1				ZUMBA			
17:15	18:05	S3	IOGA	PILATES	IOGA	IOGA			
17:30	17:45	S5	ABDOMINALS 15	ABDOMINALS 15	ABDOMINALS 15	ABDOMINALS 15	ABDOMINALS 15		
17:30	18:20	S1	BODY BALANCE						
18:00	18:50	S2	ZUMBA	BODY PUMP	ZUMBA	BODY COMBAT			
18:00	18:45	S5			SPINNING			SPINNING	
18:15	19:00	S5				SPINNING			
18:15	19:05	S1					ZUMBA JUNIOR		
18:15	19:05	S3	IOGA II	IOGA	IOGA II	ESQUENA SANA			
18:30	19:15	S5					CYCLING		
18:30	19:20	S1	BODY COMBAT	GAC	BODY PUMP	BODY BALANCE			
19:00	19:45	S5	CYCLING	CYCLING					
19:00	19:50	S2	BODY PUMP	BODY COMBAT	GAC	ZUMBA			
19:15	20:05	S3	ESQUENA SANA	ESTIRAMENTS	PILATES		IOGA JUNIOR		
19:30	20:20	S1	DUET CAMP	ZUMBA			STEP		
19:30	20:20	S2					BODY PUMP		
19:30	20:15	S5			CYCLING	CYCLING			
19:45	20:30	S1			DUET CAMP				
20:00	20:45	S5	CYCLING	CYCLING					
20:00	20:45	S2	GAC		BODY PUMP				
20:15	21:00	S3	IOGA						
20:30	21:20	S2					ZUMBA		

ESP AIS	S1 = SALA 1				
	S2 = SALA 2				
	S3 = SALA 3				
	S5 = SALA SPINNING				

A continuació detallem alguns dels programes que proposem en el quadre anterior. El programa d'activitats dirigides s'haurà d'adaptar a demanda del moment de la posada en marxa del nou equipament esportiu.

#### CIRCUIT FIT

Activitat de resistència muscular combinada amb exercicis cardiovasculars en forma de circuit, per a una millora de la força i la capacitat aeròbica.

#### FUNCIONAL

S'entén com entrenament funcional aquell que busca un òptim rendiment muscular mitjançant la creació i reproducció d'exercicis basats en gestos de la vida quotidiana i la pràctica esportiva.

El seu objectiu és augmentar les possibilitats d'actuació de la persona en el medi físic, social i laboral que el rodeja.

#### FIT-TRAINNING

Activitats que tenen com a objectiu el millorar el to muscular en general. Es realitzen al ritme de la música per tal d'afavorir la concentració i el ritme d'exercici.

#### G.A.C

Sessió destinada a treballar específicament les zones més conflictives: glutis, abdomen i cames. La sessió es complementa amb treball intens d'estiraments.

#### HIIT

El hiit (High Intensity Interval Training) o entrenament a intervals és una de les maneres més efectives que hi ha per millorar la resistència i cremar greixos.

Es un treball que alterna treball d'alta intensitat (80-90%) amb treball de baixa intensitat (50-60%). Això fa d'aquesta modalitat d'entrenament un activitat molt amena i efectiva. El temps de treball és de 25 minuts.

#### MANTENIMENT

Classe de tonificació i recuperació muscular d'intensitat suau en que s'utilitzen diferents mètodes i materials i que treballa tots els grups musculars del cos.

#### T.B.C. (TOTAL BODY CONDITIONING)

Sessió d'entrenament global (total body conditioning) en les que l'entrenament muscular intens s'alterna amb treball aeròbic mitjançant coreografies al ritme de la música amb i sense step.

#### TONIFICACIÓ

Classe de tonificació muscular d'alta intensitat, en la que s'utilitzen diferents mètodes i materials per treballar la totalitat del cos.

#### BALLS EN LÍNIA

Els balls en línia són balls individuals que utilitzen la mateixa tècnica que els balls de saló, a part de les coreografies, aquest ball ens aporta equilibri, coneixement del propi cos i coordinació. Tot això fa que millorem l'agilitat i la flexibilitat i que aconseguim una postura més elegant i esvelta.

#### CIRCUIT BOX

Classe d'alta intensitat en format de circuit. Es realitzen exercicis amb material i moviments que s'utilitzen en entrenaments de boxa. Classe amb un gran component cardiovascular i molt dinàmica.

#### SPINCLUB

Sessió d'alta intensitat cardiovascular, planificada per que l'entrenament sigui divertit, fàcil i a l'abast de tothom. Es realitza en bicicleta estàtica al ritme de la música amb simulacions de pedalades reals.

#### SPINVIRTUAL

Sessió d'SpinClub amb monitor virtual.

#### ZUMBA®

Fusió gimnàstica aeròbica amb el ball mitjançant coreografies de fàcil execució. És una combinació de diferents ritmes de ball. El ZUMBA® reuneix tota la alegria dels ritmes com el reggaeton, cumbia, salsa, merengue...

#### JUMPING®

Activitat aeròbica que es practica saltant sobre un llit elàstic al ritme de la música mentre es tonifica tot el cos. La superfície flexible esmorreix fins al 80% dels impactes dels salts aconseguint reduir sobre carregues, millorant el to muscular i la circulació sanguínia.

#### RUNNING

L'activitat consisteix en sortir a córrer amb ritmes suaus segons el nivell de cada persona, però sobretot perquè les persones s'iniciïn a córrer. Al principi el recorregut serà mixte entre asfalt i terra i després de córrer es fan uns quants estiraments.

#### BODY MIND

Sessió destinada a millorar la flexibilitat mitjançant exercicis suaus i sèries d'estiraments. Tanmateix, incorporar exercicis de relaxació per aconseguir treballar cos i ment.

#### REEDUCACIÓ POSTURAL

Permet corregir i reeducar les males postures corporals que a la llarga poden provocar molèsties i fins i tot patologies cròniques. Es realitzen exercicis i moviments amb el propi cos.

#### HATHA IOGA

Estil de ioga físic i conscient, és la font de les diferents branques de Ioga. La pràctica continuada opera sobre els corrents vitals de l'organisme i facilita equilibrar les funcions corporals i la gestió de l'energia. El seu propòsit és unir polaritats (cos-ment, fermesa-suavitat, activitat-repos, etc.) i aportar un estat conscient que ajudi a mantenir una actitud estable. La intensitat s'adapta a les diferents condicions de les persones que ho practiquin. Entre els beneficis del Hatha Ioga trobem: augmentar força i flexibilitat, millorar la capacitat pulmonar, harmonitzar el cos i ment, augmentar els nivells d'energia, alliberar la tensió i promoure la relaxació.

#### VINYASA IOGA

Vinyasa pot definir-se com un moviment dinàmic i fluid. Seqüències de postures de Hatha Ioga encadenades dins del ritme de la respiració. Amb una pràctica continuada aporta coordinació, elasticitat, concentració i equilibri, a més d'augmentar el nivell energètic i enfortir les articulacions i la musculatura profunda.

#### IOGA DOLÇ

És un Ioga suau, en el qual utilitzem eines del Hatha, Prana Nidra, Restauratiu, Terapèutic i Moviment Somàtic, que són diferents estils de Ioga que busquen flexibilitzar el cos i relaxar-lo d'una manera integral, orgànica i conscient des de la suavitat. És una pràctica meditativa i restauradora enfocada a despertar la percepció del cos i la mobilitat des d'una imatge corporal integradora. Aporta serenitat, flexibilitat i prepara per pràctiques més intenses. És recomanable per les persones que tenen problemes físics o alguna malaltia que no els permeti executar activitats amb intensitat.

#### IOGA YIN-YANG

Yin Ioga és un estil derivat del Hatha Ioga, compost per una pràctica lenta de postures (asanas) on la majoria dels moviments es realitzen en el sòl. Les postures es mantenen de manera passiva durant un llarg període de temps. En Yin no activem els músculs en mantenir les postures (asanas), d'aquesta manera, podem incidir directament sobre els teixits connectius del cos com els lligaments, les articulacions, el líquid sinovial i els canals d'energia o meridians que recorren aquests teixits. Amb el que s'aconsegueix un nivell d'estirament molt ampli acompanyat de relaxació, la qual cosa resulta en una immensa calma física i mental, estimula l'energia (prana) i porta a una relaxació a escala profunda.

En contraoposició trobem al Yang Ioga que treballa els músculs i involucra moviments rítmics i fluids. En aquestes seqüències fluides l'organisme facilita més sang als músculs que estan en moviment per a oxigenar principalment aquests teixits i enfortir el cos en general.

## Fitness

Programes d'entrenament per augmentar el consum calòric i reduir el pes corporal mitjançant la combinació d'exercicis de contingut aeròbic i exercicis de força.

Programes de tonificació per treballar tots els grups musculars sense oblidar el treball aeròbic de base.

Programes de prevenció i relax combinant e manera equilibrada diferents tipus d'exercici amb l'objectiu de millora la resistència i preveure lesions.

### **Escola de pàdel:**

#### **Programa base:**

Programa que acull la franja d'edat de 4 a 14 anys. L'objectiu és que els nens/es de 4 a 6 anys, es familiaritzin amb aquest esport i que treballin aspectes com la psicomotricitat general, mentre que per els nens i nenes de 7 a 14 anys, el programa s'enfoca més en la iniciació del pàdel, donant nocions tècniques, tàctiques, físiques i mentals bàsiques.

#### **Programa de perfeccionament:**

Programa dirigit a jugadors ja iniciats que vulguin perfeccionar el seu nivell tècnic-tàctic, orientant-los al joc global i a la iniciació de la competició.

#### **Programa de Joves:**

Programa dirigit a aquells nois i noies majors de 14 anys, que vulguin practicar pàdel amb una orientació social i de salut.

#### **Programa actiu:**

Programa destinat a la socialització per mitja del pàdel, aprenentatges bàsics i indicacions per jugar partits amb confiança.

## **5.2.- Estudi econòmic – financer**

### **5.2.1.- Tarifes recomanades**

S'han previst un disseny de tarifes mensual d'abonament que contempli la utilització de tot l'equipament esportiu, incloses les activitats físiques dirigides i la zona de wellness (sauna, bany de vapor, entre d'altres) amb un horari total de 87 hores d'obertura a la setmana aproximadament.

Les tarifes de referència (amb IVA inclòs) que s'han utilitzat per a l'estudi econòmic són les següents:

Proposta preu abonament /mensual	(IIVA inclòs)
Adult	50,00
Jove	35,00
Infantil	27,00
Gent Gran	28,00

També com a preus de referència, en el cas de les pistes de pàdel hem utilitzat un preu mitjà de **8 €/hora (inclou lloguers com cursos)** i en l'organització de Campus esportius, especialment en l'època d'estiu de **100 €/nen per deu dies d'activitat**. Tots els preus amb IVA exclòs.

## 5.2.2.- Estudi Econòmic. Despeses

En el quadre adjunt es detalla el personal previst amb el nombre d'hores i el cost per cadascun dels perfils professionals. El quadre de costos de personal s'ha adaptat als nivells i categories professionals del conveni laboral del sector esportiu. Malgrat tot, és un quadre orientatiu i s'haurà d'adaptar a les necessitats de la posada en marxa del nou equipament Esportiu.

	hores anuals	salari anual	cost SS	cost total
<b>Àrea de Direcció</b>				
(1) Tècnic d'Esports	1.774	24.000	8.160	32.160
	<b>1.774</b>		<b>8.160</b>	<b>32.160</b>
<b>Àrea d'Atenció al Client i Administració</b>				
(1) Atenció al client	1.774	20.000	6.800	26.800
	<b>1.774</b>		<b>6.800</b>	<b>26.800</b>
<b>Àrea Tècnica</b>				
(1) Tècnics sala de fitness	1.774	21.000	7.140	28.140
(1) Tècnics activitats dirigides	600	18.000	2.070	8.158
	<b>2.374</b>		<b>9.210</b>	<b>36.298</b>
<b>Àrea de Manteniment</b>				
(1) Operaris 1a	887	23.000	3.910	15.410
(1) Operaris neteja	887	20.000	3.400	13.400
	<b>1.774</b>		<b>7.310</b>	<b>28.810</b>
<b>Total despesa de RRHH</b>	<b>7.696</b>		<b>31.480</b>	<b>124.068</b>

Amb relació als costos de personal, el primer any s'ha estimat que la incorporació de personal serà progressiva i només s'ha imputat el 80% del cost total de personal.

### Previsió de subministraments

El càlcul de subministraments està treballat en funció de preu mitjà per m<sup>2</sup> de llum, aigua i gas i en referència a preus vigents d'altres equipaments integrats de característiques similars.

Aquests costos poden optimitzar-se en funció d'aplicació de mesures d'estalvi energètic, com plaques fotovoltaïques, caldera de biomassa per la generació d'aigua calenta sanitària, entre d'altres, que per centres d'aquestes característiques, pot representar un estalvi important en consums energètics.

SUMMINISTRAMENTS	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5	ANY 6	ANY 7	ANY 8	ANY 9	ANY 10
- Electricitat	67.832	72.677	73.404	74.138	74.879	75.628	76.384	77.148	77.920	78.699
- Aigua	8.721	9.690	9.787	9.885	9.984	10.084	10.185	10.286	10.389	10.493
- Gas	17.442	19.381	19.574	19.770	19.968	20.167	20.369	20.573	20.779	20.986
<b>TOTAL SUMMINISTRAMENTS</b>	<b>93.996</b>	<b>101.748</b>	<b>102.765</b>	<b>103.793</b>	<b>104.831</b>	<b>105.879</b>	<b>106.938</b>	<b>108.007</b>	<b>109.087</b>	<b>110.178</b>

## Despeses globals

Per disposar de la referència de costos globals del nou Centre Esportiu Integral, la partida de despeses seria la següent:

	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5	ANY 6	ANY 7	ANY 8	ANY 9	ANY 10
<b>COMPRES</b>	<b>36.562</b>	<b>36.731</b>	<b>36.902</b>	<b>36.938</b>	<b>36.974</b>	<b>37.011</b>	<b>37.440</b>	<b>37.481</b>	<b>37.523</b>	<b>37.565</b>
<b>COMPRES MATERIAL ESPORTIU</b>	<b>2.160</b>	<b>2.182</b>	<b>2.203</b>	<b>2.225</b>	<b>2.248</b>	<b>2.270</b>	<b>2.293</b>	<b>2.316</b>	<b>2.339</b>	<b>2.362</b>
Renting	33.322	33.322	33.322	33.322	33.322	33.322	33.322	33.322	33.322	33.322
<b>COMPRES ALTRES PROVISIONS</b>	<b>1.080</b>	<b>1.227</b>	<b>1.377</b>	<b>1.391</b>	<b>1.405</b>	<b>1.419</b>	<b>1.825</b>	<b>1.844</b>	<b>1.862</b>	<b>1.881</b>
Material d'oficina	1.080	1.227	1.377	1.391	1.405	1.419	1.433	1.447	1.462	1.476
<b>SERVEIS EXTERNS</b>	<b>129.445</b>	<b>141.626</b>	<b>150.378</b>	<b>152.517</b>	<b>154.359</b>	<b>155.903</b>	<b>157.462</b>	<b>159.036</b>	<b>160.627</b>	<b>162.233</b>
<b>REPARACIONS I CONSERVACIÓ</b>	<b>15.989</b>	<b>18.759</b>	<b>21.582</b>	<b>21.798</b>	<b>22.016</b>	<b>22.236</b>	<b>22.459</b>	<b>22.683</b>	<b>22.910</b>	<b>23.139</b>
Manteniment	7.752	10.440	13.180	13.312	13.445	13.579	13.715	13.852	13.991	14.131
Neteja d'instal·lacions	8.237	8.319	8.402	8.486	8.571	8.657	8.743	8.831	8.919	9.008
<b>SERVEIS DE PROFESSIONALS</b>	<b>10.700</b>	<b>12.272</b>	<b>17.094</b>	<b>17.900</b>	<b>18.396</b>	<b>18.580</b>	<b>18.766</b>	<b>18.954</b>	<b>19.143</b>	<b>19.335</b>
Despeses generals	3.500	5.000	9.749	10.482	10.904	11.013	11.123	11.234	11.347	11.460
Manteniment informàtic	7.200	7.272	7.345	7.418	7.492	7.567	7.643	7.719	7.797	7.875
<b>PRIMES D'ASSEGURANCES</b>	<b>8.760</b>	<b>8.848</b>	<b>8.936</b>	<b>9.026</b>	<b>9.116</b>	<b>9.207</b>	<b>9.299</b>	<b>9.392</b>	<b>9.486</b>	<b>9.581</b>
RC	3.915	3.954	3.994	4.034	4.074	4.115	4.156	4.197	4.239	4.282
Multisc	4.845	4.894	4.943	4.992	5.042	5.092	5.143	5.195	5.247	5.299
<b>SUBMINISTRAMENTS</b>	<b>93.996</b>	<b>101.748</b>	<b>102.765</b>	<b>103.793</b>	<b>104.831</b>	<b>105.879</b>	<b>106.938</b>	<b>108.007</b>	<b>109.087</b>	<b>110.178</b>
Aigua	8.721	9.690	9.787	9.885	9.984	10.084	10.185	10.286	10.389	10.493
Gas	17.442	19.381	19.574	19.770	19.968	20.167	20.369	20.573	20.779	20.986
Electricitat	67.832	72.677	73.404	74.138	74.879	75.628	76.384	77.148	77.920	78.699
<b>DESPESES DE PERSONAL</b>	<b>138.874</b>	<b>140.263</b>	<b>141.666</b>	<b>143.082</b>	<b>144.513</b>	<b>145.958</b>	<b>147.418</b>	<b>148.892</b>	<b>150.381</b>	<b>151.885</b>
<b>SOUS I SALARIS</b>	<b>103.264</b>	<b>104.297</b>	<b>105.340</b>	<b>106.393</b>	<b>107.457</b>	<b>108.532</b>	<b>109.617</b>	<b>110.713</b>	<b>111.821</b>	<b>112.939</b>
<b>SEGURETAT SOCIAL</b>	<b>35.110</b>	<b>35.461</b>	<b>35.816</b>	<b>36.174</b>	<b>36.535</b>	<b>36.901</b>	<b>37.270</b>	<b>37.643</b>	<b>38.019</b>	<b>38.399</b>
<b>ALTRES DESPESES DE PERSONAL</b>	<b>500</b>	<b>505</b>	<b>510</b>	<b>515</b>	<b>520</b>	<b>526</b>	<b>531</b>	<b>536</b>	<b>541</b>	<b>547</b>
<b>ALTRES DESPESES DE GESTIÓ</b>	<b>14.075</b>	<b>16.282</b>	<b>18.125</b>	<b>19.182</b>	<b>19.428</b>	<b>19.679</b>	<b>19.934</b>	<b>20.193</b>	<b>20.456</b>	<b>20.724</b>
<b>PROV. CRED. COMERCIALS INCOBRABLES</b>	<b>11.575</b>	<b>13.707</b>	<b>15.473</b>	<b>16.450</b>	<b>16.614</b>	<b>16.781</b>	<b>16.948</b>	<b>17.118</b>	<b>17.289</b>	<b>17.462</b>
Cànon	2.500	2.575	2.652	2.732	2.814	2.898	2.985	3.075	3.167	3.262
<b>DESPESES FINANCERES</b>	<b>227.240</b>	<b>215.891</b>	<b>204.088</b>	<b>191.814</b>	<b>179.048</b>	<b>165.772</b>	<b>151.965</b>	<b>137.605</b>	<b>122.671</b>	<b>107.140</b>
<b>DOTACIONS A LES AMORTITZACIONS</b>	<b>257.240</b>	<b>257.240</b>	<b>257.240</b>	<b>257.240</b>	<b>257.240</b>	<b>257.240</b>	<b>257.240</b>	<b>257.240</b>	<b>257.240</b>	<b>257.240</b>
<b>DOTACIÓ PER AMORTITZACIONS</b>	<b>257.240</b>	<b>257.240</b>	<b>257.240</b>	<b>257.240</b>	<b>257.240</b>	<b>257.240</b>	<b>257.240</b>	<b>257.240</b>	<b>257.240</b>	<b>257.240</b>

	803.435	808.032	808.399	800.773	791.563	781.562	771.457	760.447	748.897	736.786
--	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5	ANY 6	ANY 7	ANY 8	ANY 9	ANY 10
--	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	--------

Algunes partides per comentar:

- Manteniment i neteja, en aquest concepte s'inclouen els contractes amb empreses de neteja, les empreses de manteniment per fer les tasques pròpies de calderes, climatització i altres elements de les sales tècniques.
- Primes d'assegurances per la cobertura de responsabilitat civil i multisc.
- L'amortització de les inversions realitzades en un període de vint-i-cinc anys
- Els interessos de la inversió a realitzar amb préstec hipotecari a quinze anys i un 4 % d'interès.
- Cànon anual fix de 2.500 €/any amb un increment de l'IPC anual i un cànon variable del 6% del resultat econòmic previst.

### 5.2.3.- Estudi Econòmic. Ingressos

L'estudi econòmic dels ingressos preveu els següents paràmetres:

- S'ha treballat amb una hipòtesi de 1.800 abonats que s'incorporen de forma progressiva. Els ingressos d'abonats representa el 71,98% de mitjana.
- 

	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5
Número abonats (mitjana)	<b>762</b>	<b>1.440</b>	<b>1.620</b>	<b>1.800</b>	<b>1.800</b>

- Lloguer d'espai de cafeteria, per un import mensual d'acord amb el sector.
- Lloguer d'espais esportius, especialment pistes de pàdel, tant per usuaris en general i abonats, com per les classes d'iniciació i perfeccionament.
- Organització de campus esportiu durant l'estiu de pàdel o d'altres activitats esportives.
- Ingressos en concepte de matrícula o d'altres conceptes associats a l'abonament.

	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5	ANY 6	ANY 7	ANY 8	ANY 9	ANY 10
<b>INGRESSOS SERVEIS</b>	<b>770.525</b>	<b>867.862</b>	<b>974.900</b>	<b>1.048.209</b>	<b>1.090.391</b>	<b>1.105.100</b>	<b>1.120.070</b>	<b>1.135.308</b>	<b>1.150.818</b>	<b>1.166.609</b>
<b>INGRESSOS PRESTACIO DE SERVEIS</b>	<b>770.525</b>	<b>867.862</b>	<b>974.900</b>	<b>1.048.209</b>	<b>1.090.391</b>	<b>1.105.100</b>	<b>1.120.070</b>	<b>1.135.308</b>	<b>1.150.818</b>	<b>1.166.609</b>
Abonaments	578.773	685.347	773.636	822.497	830.722	839.029	847.419	855.894	864.453	873.097
Lloguer d'espais. Cafeteria	18.000	18.180	18.362	18.545	18.731	18.918	19.107	19.298	19.491	19.686
Lloguer d'espais esportius	96.000	111.504	129.512	156.968	190.246	195.953	201.832	207.887	214.123	220.547
Organització de campus infantils	48.000	48.480	48.965	49.454	49.949	50.448	50.953	51.462	51.977	52.497
Inscripcions	29.752	4.351	4.426	744	744	751	759	766	774	782
	770.525	867.862	974.900	1.048.209	1.090.391	1.105.100	1.120.070	1.135.308	1.150.818	1.166.609

### 5.2.4.- Inversió a realitzar

Per treballar la viabilitat del projecte les dades utilitzades són les següents:

La construcció de 3.230 m<sup>2</sup> d'espais coberts, entre espais esportius, complementaris i altres (zona de welnes, circulacions...)

La construcció de 7.817 m<sup>2</sup> exteriors, tant en la parcel·la interior (pistes de pàdel, pista de vòlei platja), com la urbanització de la parcel·la exterior.

**Un total d'11.048 m<sup>2</sup>**

	M2
Total espais coberts	3.230,09
Total zona exterior	7.817,97
<b>Total interior i exterior</b>	<b>11.048,06</b>

La hipòtesi econòmica contempla que l'empresa adjudicatària aporti uns fons propis de **750.000 €** i un finançament de la resta de la inversió per mitjà **d'un préstec a quinze anys**. Es podria optar per la fórmula d'un préstec hipotecari. El total de la inversió prevista és de 5.680.987,75 € (IVA exclòs).

Fons propis	750.000,00	13,20%
Fiançament (préstec hipotecari 15 anys)	5.680.987,75	88,34%
<b>Total</b>	<b>6.430.987,75</b>	

En el cas de la inversió en equipament esportiu, **200.000 €**, s'ha previst un renting a renovar cada 7 anys

En el quadre següent queden explicats els costos de finançament (quinze anys) i les amortitzacions de la inversió prevista a recuperar en vint-i-cinc anys.

DESPESES FINANCERES	227.240	215.891	204.088	191.814	179.048	165.772	151.965	137.605	122.671	107.140
DOTACIONS A LES AMORTITZACIONS	257.240	257.240	257.240	257.240	257.240	257.240	257.240	257.240	257.240	257.240

### 5.2.5.- Compte Explotació (primers 10 anys)

La previsió del compte d'explotació del nou equipament esportiu dels primers deu anys és la que exposem a continuació:

	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5	ANY 6	ANY 7	ANY 8	ANY 9	ANY 10
NÚM. ABONATS (milijana)	885	1.440	1.620	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800
<b>INGRESSOS</b>										
INGRESSOS SERVEIS	770.525	867.862	974.900	1.048.209	1.090.391	1.105.100	1.120.070	1.135.308	1.150.818	1.166.609
<b>TOTAL INGRESSOS</b>	<b>770.525</b>	<b>867.862</b>	<b>974.900</b>	<b>1.048.209</b>	<b>1.090.391</b>	<b>1.105.100</b>	<b>1.120.070</b>	<b>1.135.308</b>	<b>1.150.818</b>	<b>1.166.609</b>
<b>DESPESES</b>										
COMPRES	36.562	36.731	36.902	36.938	36.974	37.011	37.440	37.481	37.523	37.565
SERVEIS EXTERNS	129.445	141.626	150.378	152.517	154.359	155.903	157.462	159.036	160.627	162.233
DESPESES DE PERSONAL	138.874	140.263	141.666	143.082	144.513	145.958	147.418	148.892	150.381	151.885
ALTRES DESPESES DE GESTIÓ	14.075	16.282	18.125	19.182	19.428	19.679	19.934	20.193	20.456	20.724
DESPESES FINANCERES	227.240	215.891	204.088	191.814	179.048	165.772	151.965	137.605	122.671	107.140
DOTACIÓ PER AMORTITZACIONS	257.240	257.240	257.240	257.240	257.240	257.240	257.240	257.240	257.240	257.240
<b>TOTAL DESPESES</b>	<b>803.435</b>	<b>808.032</b>	<b>808.399</b>	<b>800.773</b>	<b>791.563</b>	<b>781.562</b>	<b>771.457</b>	<b>760.447</b>	<b>748.897</b>	<b>736.786</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOTACIÓ</b>	<b>-32.910</b>	<b>59.830</b>	<b>166.501</b>	<b>247.436</b>	<b>298.828</b>	<b>323.538</b>	<b>348.613</b>	<b>374.861</b>	<b>401.921</b>	<b>429.823</b>
<b>Cànon</b>		<b>3.590</b>	<b>9.990</b>	<b>14.846</b>	<b>17.930</b>	<b>19.412</b>	<b>20.917</b>	<b>22.492</b>	<b>24.115</b>	<b>25.789</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOTACIÓ</b>	<b>-32.910</b>	<b>56.240</b>	<b>156.511</b>	<b>232.590</b>	<b>280.899</b>	<b>304.126</b>	<b>327.696</b>	<b>352.369</b>	<b>377.806</b>	<b>404.034</b>

Es pot observar que l'any 2 s'estableix un equilibri econòmic amb els paràmetres treballats en l'estudi.

- Creiem convenient que s'estableixi un cànon anual fix de 2.500 €/any amb un increment de l'IPC anual i un cànon variable del 6% del resultat econòmic previst.

Tanmateix, l'estudi s'enfoca a una gestió indirecta per part de l'Ajuntament. D'acord amb l'estructura organitzativa actual de l'Ajuntament, les necessitats operatives del nou equipament i el volum d'inversió a realitzar, es recomana una concessió administrativa, de construcció i gestió d'un equipament esportiu per mitjà de concurs públic.

Una gestió directa, per part l'Ajuntament, representaria afrontar una inversió molt important i un increment d'estructura organitzativa que faria inassolible la gestió i els costos que representarien per l'estructura municipal.

Ara bé, cal tenir en compte que s'ha de fer un seguiment existiu del nou equipament i l'Ajuntament ha de preveure en el concurs públic els mecanismes de control, tant des del punt de vista econòmic, com de garantia de qualitat del servei que s'ofereixi.

En el punt següent d'aquest document, es proposen una sèrie d'indicadors qualitius i quantitius com a referència i també la recomanació de la posada en marxa d'una comissió de gestió.

## 6.- Sugeriments al seguiment de la gestió

### 6.1.- Indicadors quantitativs i qualitativs

Els indicadors de gestió és l'eina que permet mesura l'evolució de l'equipament esportiu i actuar per millorar les prestacions o mantenir l'estàndard econòmic i social que l'Ajuntament s'ha fixat en els objectius del Pla de Gestió de Govern.

#### Indicadors Econòmics

- Evolució mensual dels costos energètics
- Evolució mensual dels costos de RRHH
- Evolució mensual dels costos de serveis contractats
- Evolució mensual dels ingressos d'abonats
- Evolució mensual dels ingressos de serveis i lloguers
- Seguiment semestral d'inversions
- .....

#### Indicadors d'estàndards de Qualitat

- Numero de suggeriments i queixes dels servei o dels programes.
- Tipologia dels suggeriments o queixes
- Nivell de resposta i solució dels problemes
- ....

#### Indicadors d'ús

- Usos diaris o setmanals per espais esportius
- Evolució del nombre d'usuaris dels diferents serveis i nombre d'abonats inscrits (seguiment d'altres i baixes)
- Tipologia dels usos (abonats, lloguers, activitats dirigides, ...)

### 6.2.- Comissió de seguiment

Pel seguiment del contracte, es pot constituïr una comissió de seguiment que vetllarà pel correcte funcionament del servei i en concret donarà el vistiplau a:

Que el Servei d'Esports designi un responsable del contracte pel control, seguiment i inspecció de les tasques a desenvolupar que es coordinarà amb la persona que l'empresa adjudicatària designi com a director/ra, la qual atindrà les indicacions que li siguin encomanades i les durà a terme.

Tanmateix, en la formalització del contracte es constituirà una comissió de seguiment amb la funció de vetllar pel correcte funcionament del servei i en concret supervisar i donar el vistiplau a:

- Seguiment trimestral de la gestió de la instal·lació.
- Revisió i seguiment de l'aplicació de les contraprestacions econòmiques a satisfer per els usuaris de la instal·lació.
- Seguiment del programa d'activitats esportives i calendari anual.
- Seguiment del manteniment i conservació de les instal·lacions.
- Seguiment del respecte i aplicació del Reglament del Servei del nou equipament.
- Revisió de campanyes de promoció, d'imatge i comunicació i propostes o suggeriments al respecte.
- Avaluació i seguiment de la qualitat del servei.
- Revisió i seguiment de la memòria econòmica anual presentada per l'empresa concessionària. La memòria econòmica ha d'estar auditada.
- Revisió periòdica de l'estat de comptes i el balanç de la instal·lació.
- Revisió dels horaris de funcionament de la instal·lació i validar o no les propostes de modificacions d'aquests.
- Revisar i donar vistiplau a l'aplicació de les possibles normes d'ús que regulin les activitats i el funcionament a la instal·lació.
- Vetllar pel compliment del plec de clàusules de la licitació.
- Vetllar especialment, per la gestió esportiva i econòmica de les instal·lacions.
- Informar sobre les propostes d'actuacions i millores que formuli l'entitat gestora.
- Vetllar perquè el servei, les obres, les instal·lacions i locals es prestin amb la continuïtat i regularitat normal en aquest tipus d'activitat.
- Comprovar i garantir l'autorització de la realització de les obres de millora, reforma o inversió a la instal·lació, fent un seguiment de la realització d'aquestes obres d'acord amb els projectes aprovats i els estudis tècnics corresponents.

Per al compliment de les seves funcions, la Comissió de Seguiment es reunirà preceptivament dues vegades a l'any de forma ordinària. De manera extraordinària i a petició de qualsevol de les parts la Comissió es reunirà sempre que es consideri necessari.

La Comissió de Seguiment serà paritària, amb 4 persones representants de l'Ajuntament i 4 de l'empresa concessionària amb un total de 8 membres. Les persones integrants de la comissió de seguiment seran designades una vegada hi hagi una empresa concessionària i una vegada formalitzat el contracte.

## **7.- Documentació gràfica**

7.1.- Plànol emplaçament, amb indicació del límit de la finca afectada a la construcció del nou equipament.

7.2.- Plànol de plantes amb distribució, espais esportius, entre altres característiques del nou equipament



