

PROJECTE DE REFORMA I AMPLIACIÓ DEL LOCAL SOCIAL DEL CENTRE EXCURSIONISTA DE TERRASSA

EL PERQUÈ D'AQUESTA AMPLIACIÓ

Fundada el 1910, la nostra entitat ha tingut diferents seus socials, repartides per la nostra ciutat. Sant Antoni, Camí Fondo, Sant Pere i Raval de Montserrat han estat, en algun moment de la nostra història, les seus del Centre Excursionista de Terrassa.

Durant aquests cent deu anys, la manera de relacionar-se de les persones ha canviat molt. Antigament, la seu social era un espai imprescindible de trobada entre els socis. Arquitectònicament, l'espai estava dissenyat per aquesta funció.

Tanmateix, i sobretot amb la nova manera de comunicar-se, la realitat de les seus socials ha canviat. Segueixen essent imprescindibles, però ara han de ser més funcionals, oferint als seus associats espais més tangibles, més diàfans, buscant l'equilibri en la relació social, l'esportiu i el lleure.

Un gran tresor que té aquesta entitat és l'ampli ventall d'edats dels socis i sòcies. Tenim des de nadons fins a persones centenàries. Hem de ser capaços de trobar equilibri on, petits i grans, trobin en aquesta seu un espai ideal per les activitats que hi volen desenvolupar.

Us presentem aquest avantprojecte, pensat perquè tots i totes hi trobem el nostre espai, siguin quines siguin les necessitats de cadascú; mirant el present, però també el futur, on cada vegada les relacions socials tendiran a ser més virtuals.

No tan sols han canviat les relacions socials, sinó també les normatives tècniques, sobretot aquelles que fan referència a la seguretat de les persones. La nostra seu actual no compleix la normativa en matèria d'incendis ni accessibilitat, fet que ens obliga a adequar les nostres instal·lacions per la seguretat i benestar de tothom. Un motiu més per tirar endavant aquesta nova ampliació.

QUIN RECORREGUT HEM FET I QUIN CAMÍ ENS QUEDA

Després de poc més d'un any de negociacions amb la junta de l'Arxiu Tobella, vam arribar a l'acord de la compra d'una part del seu edifici, per un import de 275.000 €, quantitat resultant d'una taxació realitzada el gener del 2019.

Paral·lelament, vam negociar amb el BBVA la concessió d'una nova hipoteca, que finalment l'estiu passat se'ns va concedir, per un import de 192.500 €, resultat del 70% del preu de compra. Condició indispensable era que la hipoteca havia d'estar lligada a Avalis, entitat avaladora.

El 30% restant de l'import per poder comprar l'edifici s'ha negociat amb la junta directiva de l'Arxiu Tobella per poder pagar-ho a terminis durant 15 anys i sense interessos. Aprofitem per agrair públicament a la junta de l'Arxiu Tobella la seva deferència cap a la nostra entitat.

Mentrestant, també hem anat treballant conjuntament amb l'estudi RGA Arquitectes l'avantprojecte que avui us presentem.

Aquest avantprojecte defineix un pla director, dividit en 3 fases:

Nucli de connexió dels 2 edificis, construcció del bar social del CET i adequació de la resta d'espais. Aquesta primera fase vol unir els dos edificis i fer accessible les plantes superiors, amb la construcció d'una nova escala adaptada a normativa vigent i un ascensor amb 4 parades, donant servei als 4 nivells resultants de la unió dels 2 edificis.

La segona fase comprèn la construcció del nou bar social del CET, així com una nova sortida d'emergència ubicada a la planta primera del nou edifici, amb sortida directa al carrer de Sant Llorenç.

I la tercera fase contempla adequar la planta baixa de la seu social actual, ubicant-hi la biblioteca i els espais de les seccions, i deixant la planta primera com una gran sala diàfana per activitats múltiples. Per altra banda, la gran sala de la planta primera del nou edifici passarà a ser la sala d'actes, amb una capacitat gairebé per a 150 persones.

Preveiem poder inaugurar la 1ra i 2na fase a l'inici de la temporada 2021-2022



COM FINANÇAREM L'ADQUISICIÓ I LES OBRES

La compra de part de l'edifici de l'Arxiu Tobella.

La quota mensual de la compra de l'edifici, resultant de la suma de la quota de la hipoteca més la quota mensual a l'arxiu Tobella, pujarà aproximadament 1.800 €. Aquesta quantitat se sufragarà íntegrament amb el pagament mensual que rebrem pel lloguer de l'espai del bar, que serà de 2000 € mensuals.

La junta directiva té mot clar que aquesta operació d'ampliació no ha de suposar en cap cas una despesa addicional per l'entitat, exceptuant les despeses derivades de la constitució de la hipoteca.

1a fase d'obres. Nucli d'accessibilitat.

El finançament de les obres de la primera fase està prevista amb subvencions ja acordades amb l'Ajuntament de Terrassa i amb recursos propis de l'entitat. També contemplem realitzar campanyes de captació de fons, així com la col·laboració de tothom qui vulgui aportar el seu granet de sorra.

Aproximadament el cost serà de 35.000 €.

2a fase d'obres. Bar del CET.

El finançament de les obres anirà íntegrament a càrrec dels encarregats d'explotació del bar. Malgrat que l'explotació del bar anirà a càrrec de persones externes del centre, s'acordaran criteris de funcionament d'acord amb la idiosincràsia de la nostra entitat.

Aproximadament el cost serà de 45.000 €.

3a fase d'obres. Adequació resta d'espais.

I finalment, la tercera fase es finançarà a través de subvencions anuals, recursos propis i també campanyes de captació de fons.

Aproximadament el cost serà de 30.000 €.

Independentment del finançament exposat, estem treballant en nous projectes i iniciatives, que de ben segur faran que puguem ampliar la nostra massa social, aportant vida a la nostra entitat i més recursos per poder seguir treballant perquè no s'apagui mai la flama del centre.

....

Pròximament us anunciarem la data de la propera convocatòria de l'assemblea extraordinària -que malauradament haurà de ser de manera virtual- i en la qual procedirem a la votació per part dels socis i sòcies de l'entitat de l'aprovació de la continuïtat del projecte, si escau, o bé a la seva cancel·lació, si així surt reflectit.

Ens hauria agradat molt poder presentar-vos aquest projecte que tanta il·lusió ens fa de manera presencial i personal, però les circumstàncies ens obliguen a actuar d'aquesta manera.

Us agraïm molt, apreciats socis i sòcies, la vostra atenció en la lectura d'aquest avantprojecte i restem a la vostra disposició per aclarir qualsevol dubte, suggeriment o bé queixa que pugueu tenir al respecte.

La Junta Directiva del Centre Excursionista de Terrassa, desembre de 2020.



OBJECTIUS

- Captació de nous socis i sòcies d'edats, inquietuds i activitats diverses
- Evolució i interacció entre els membres de l'entitat amb la mateixa seu social
- Possibilitat d'activitats simultànies.
- Execució de nous projectes.
- Adequació de l'edifici actual a les normatives vigents de seguretat i utilització.

FINALITATS

- Una nova seu més funcional i més adaptada a les necessitats actuals.
- Espais nous; més versatilitat i flexibilitat d'utilització.
- Nou espai de sala d'actes.
- Nou espai de cafeteria-bar que permeti una bona relació social dins la seu.
- Ampliació de les relacions socials, culturals, esportives i de lleure.



FINANÇAMENT

Import de l'adquisició parcial de l'edifici Arxiu Tobella: 275.000€

Forma de Pagament:

70% de l'import de la compra: (192.500€)

Hipotèca al BBVA, 15 anys, Tipus fix: 2,75% ...
(192.500€ + 42.580€ int.)

1.306€/mes

El 30% de l'import de la compra: (82.500€)

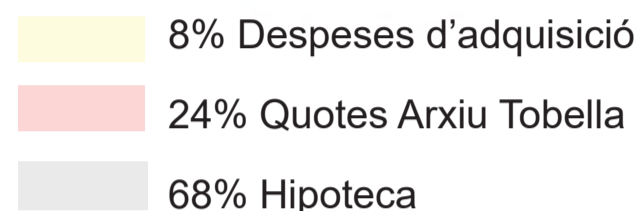
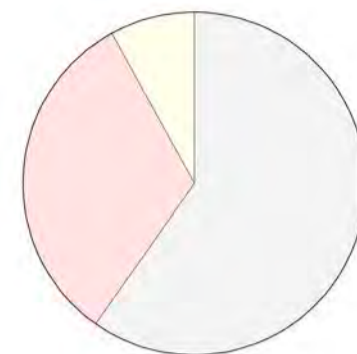
Pagament de quotes sense interessos
durant 15 anys a l'Arxiu Tobella
(82.500€ + 0€ int.)

458€/mes

Despeses de constitució de la hipoteca:

Pagament amb fons propis de la nostra entitat.

30.000 €



PAGAMENTS PER L'ADQUISICIÓ

Font principal d'ingressos per afrontar la compra:

Lloguer de l'espai destinat al bar del CET.

FASES D'OBRA

1ra FASE: **35.000€**

Accessibilitat als diferents nivells de la seu del CET, connectant els dos edificis.
Adequació al compliment normativa contra incendis.

Finançament:

Previsió de subvenció del 70% Ajuntament Terrassa.
Recursos propis del 30% de l'import.
Campanyes de captació de fons, verkamis, micromecenatges...

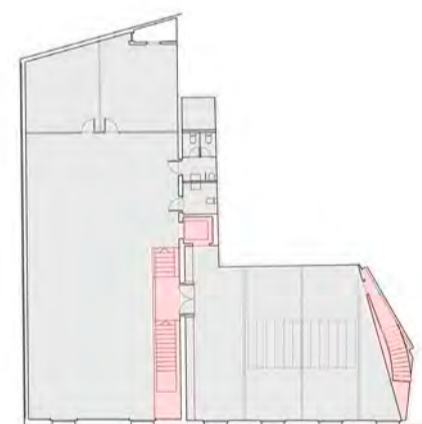
2na FASE: **45.000€**

Construcció del nou bar social de l'Entitat.

Finançament:

100% a compte de l'adjudicatari d'explotació del bar (contracte d'explotació prèviament signat).

La previsió d'inauguració de la 1a i 2a fase es preveu a l'inici de la temporada 2021-2022.



PLANTA PRIMERA

3ra FASE: **30.000€**

Reforma d'espais planta baixa de la seu actual (segons plànols de projecte).
Transformació en espai diàfan de la segona planta de la seu actual (segons plànols de projecte).
Nova sala d'actes de la planta primera del nou edifici.

Finançament:

Previsió subvencions de l'administració.
Recursos propis de l'entitat.
Campanyes de captació de fons, verkamis, micromecenatges...

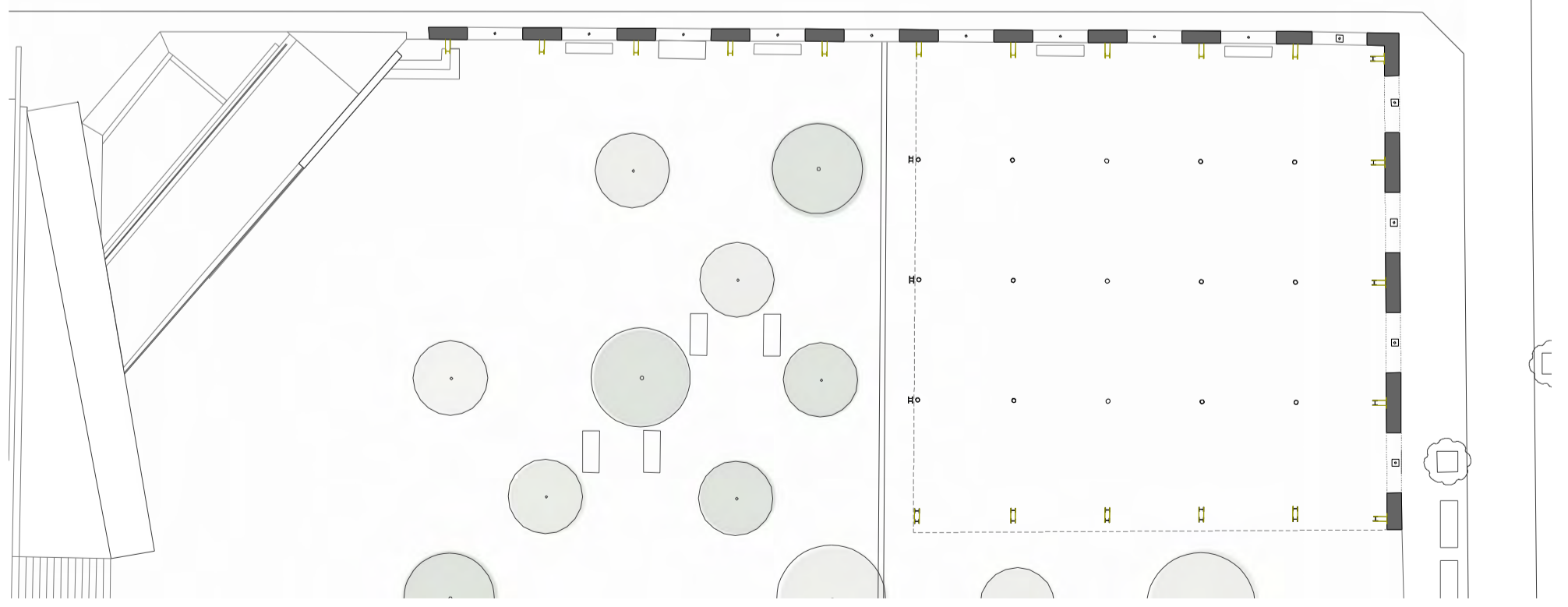


PLANTA BAIXA

ESTAT ACTUAL



CARRER DE SANT LLORENÇ

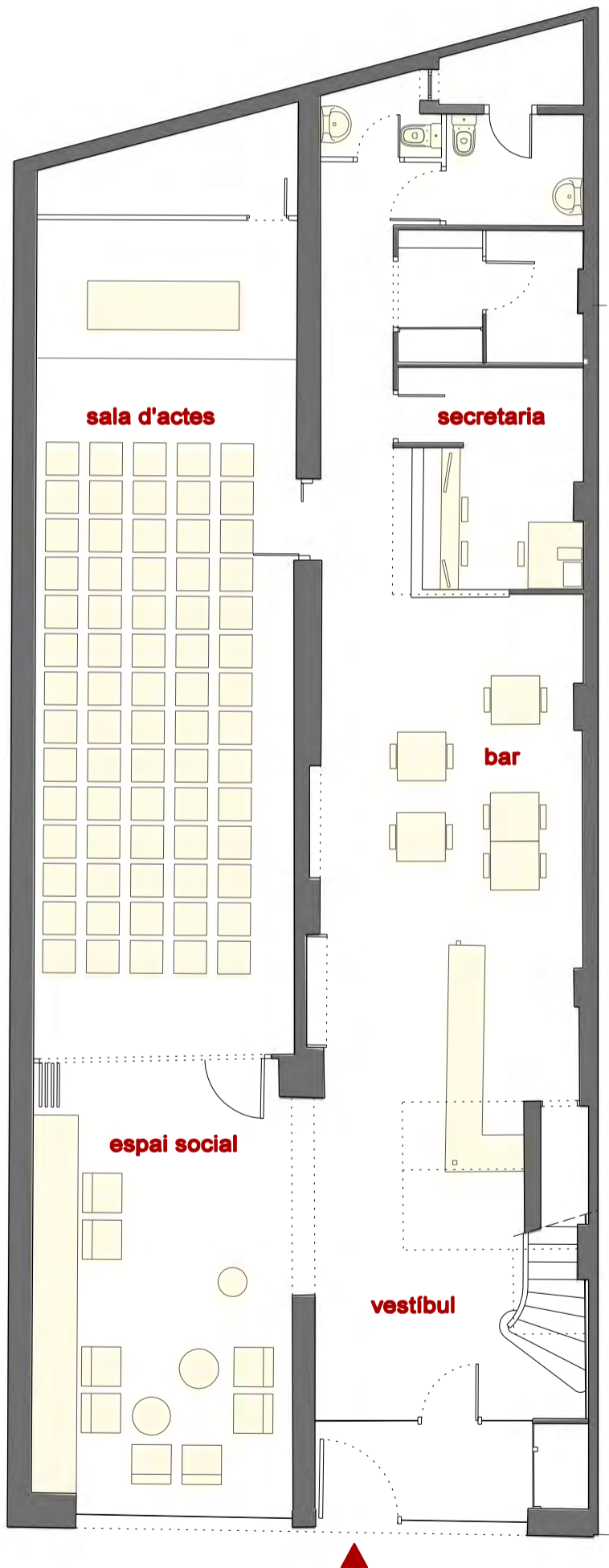


PLANTA EMPLAÇAMENT

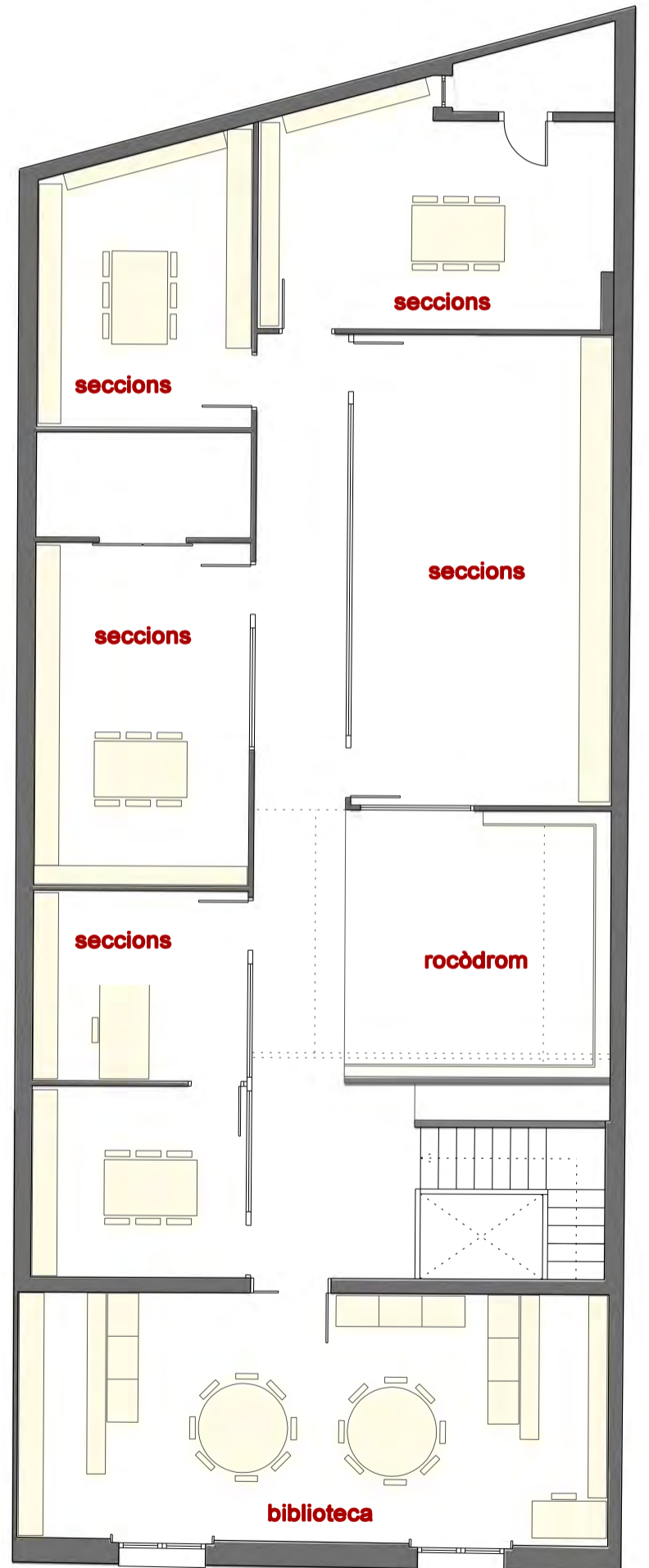
0 2.5 5



ESTAT ACTUAL



PLANTA BAIXA

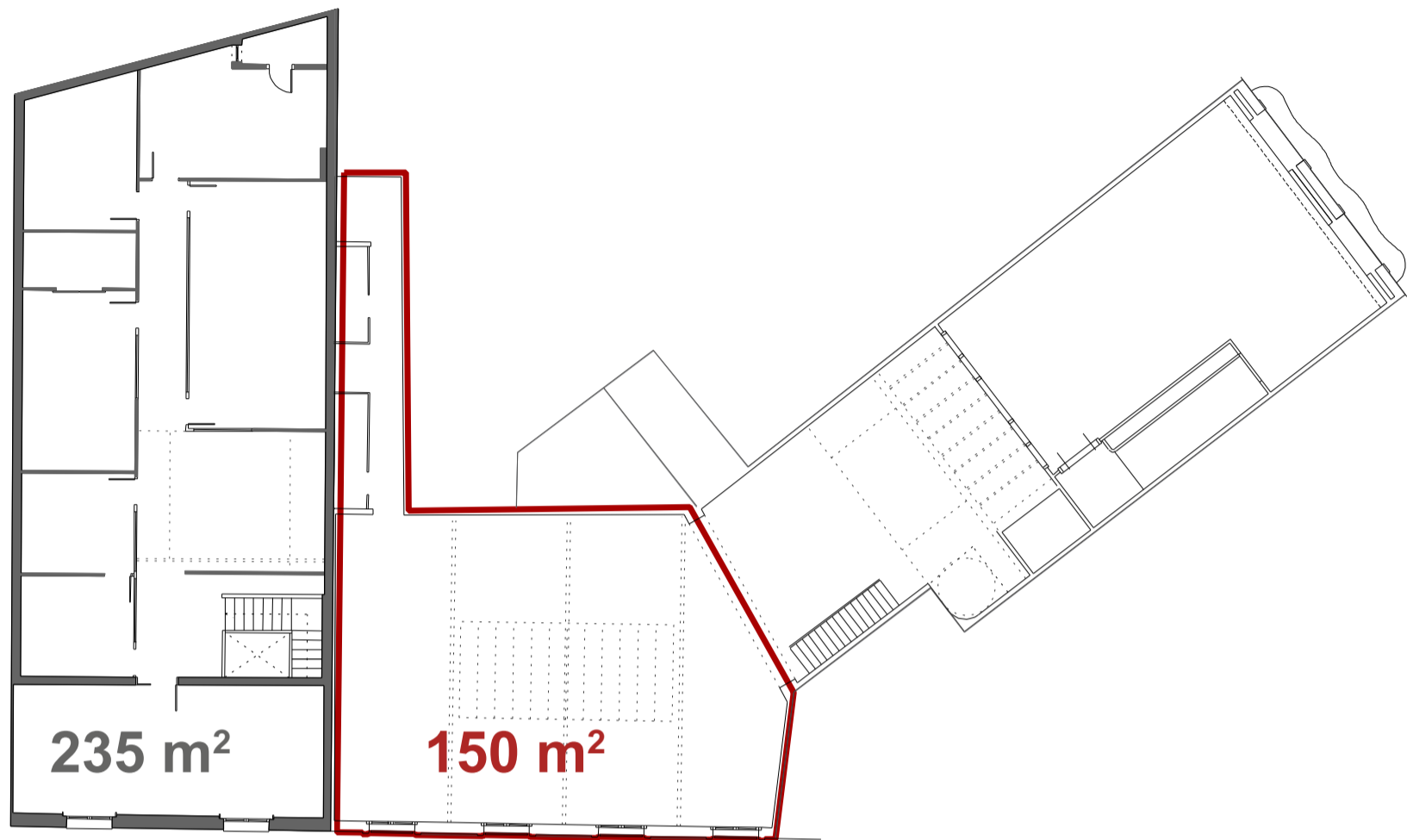


PLANTA PRIMERA

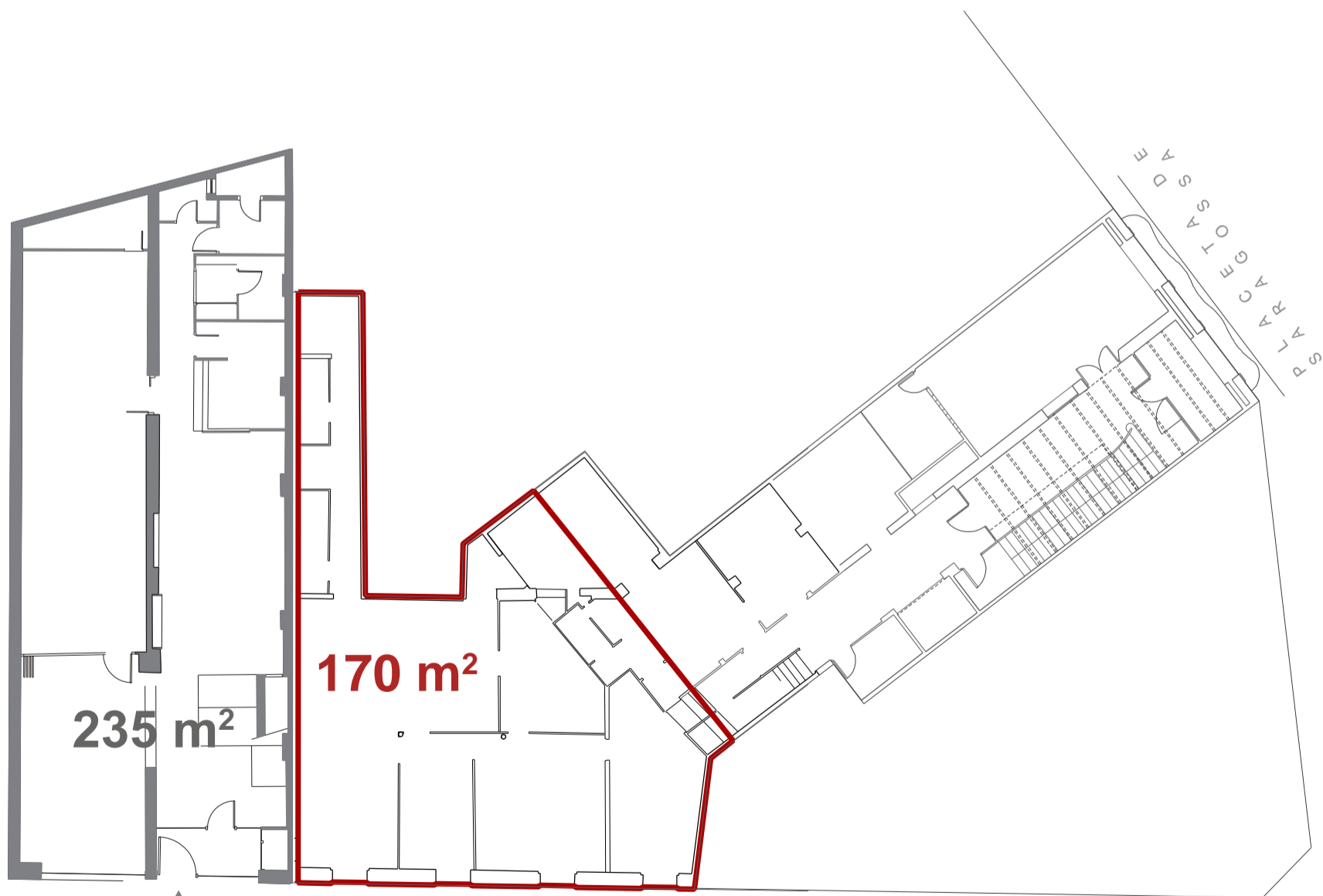
0 1 2



NOU ESPAI: EDIFICI ARXIU TOBELLA



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAIXA

0 2 4



PROPOSTA

SÚP. ÚTILS PLANTA BAIXA	PROJECTE	ESPAIS ACTUALS
ENTRADA	4.80 M2	4.80 M2
VESTÍBUL	30.05 M2	20.25 M2
ESPAI SOCIAL	30.95 M2	28.90 M2
BIBLIOTECA	40.20 M2	37.70 M2
SECRETARIA	17.20 M2	10.20 M2
SECCIONS	55.40 M2	102.70 M2
LAVABO	6.30 M2	6.30 M2
MAGATZEM	10.80 M2	12.40 M2
BAR	97.30 M2	35.75 M2
CUINA	23.80 M2	-
LAVABO	10.60 M2	-
TRASTER	4.35 M2	-
CIRCULACIONS	9.30 M2	9.30 M2
TOTAL ÚTIL PLANTA BAIXA	341.25 M2	



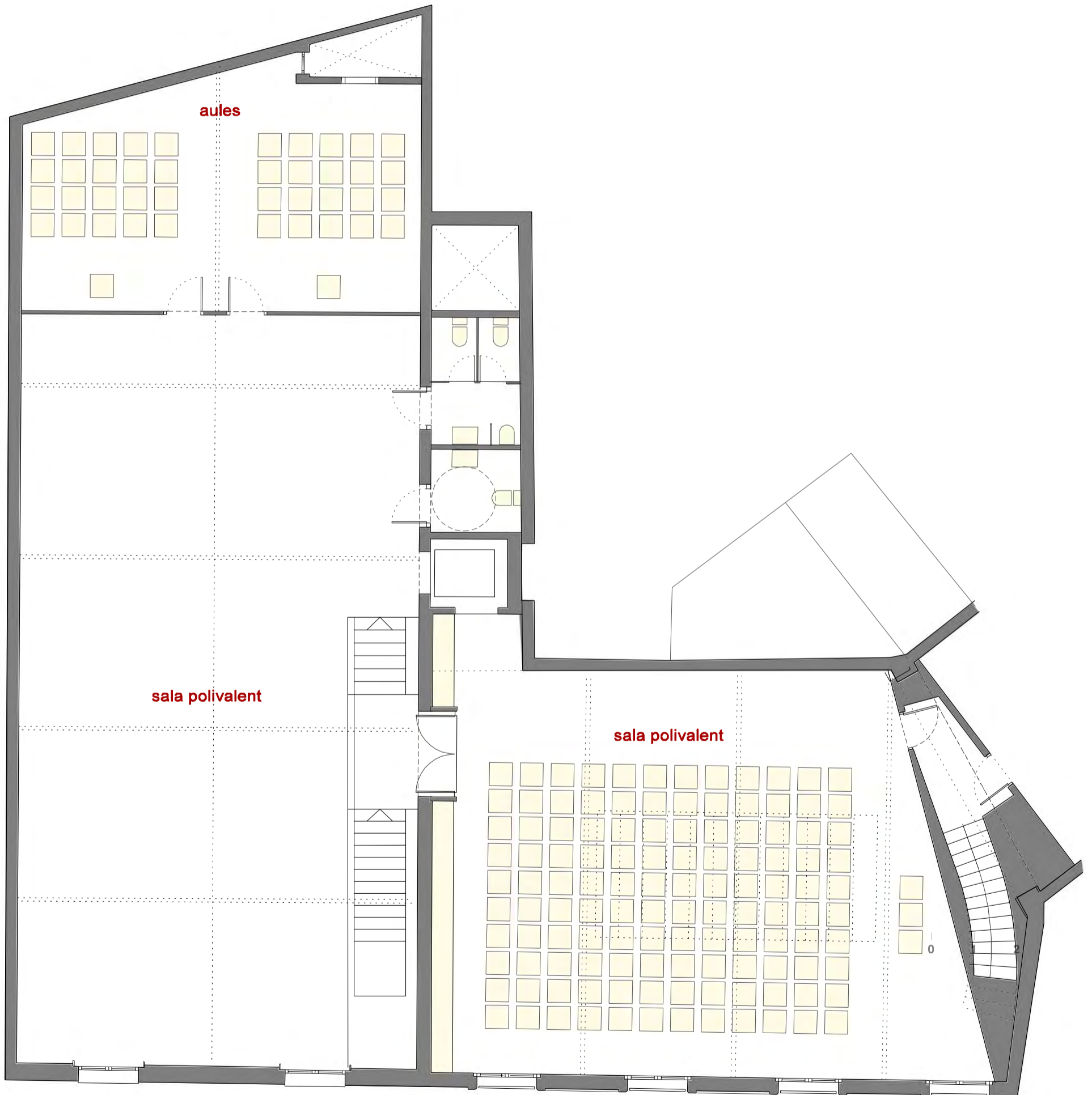
PLANTA BAIXA

0 1 2



PROPOSTA

SÚP. ÚTILS PLANTA PRIMERA	PROJECTE	ESP AIS ACTUALS
SALA POLIVALENT 1	144.00 M2	18.40 M2
SALA POLIVALENT 2	105.00 M2	61.50 M2
MAGATZEM	3.70 M2	-
AULES	48.80 M2	-
DESPATX	-	10.60 M2
CIRCULACIONS	-	29.90 M2
LAVABOS	10.90 M2	-
TOTAL ÚTIL	312.40 M2	199.30 M2

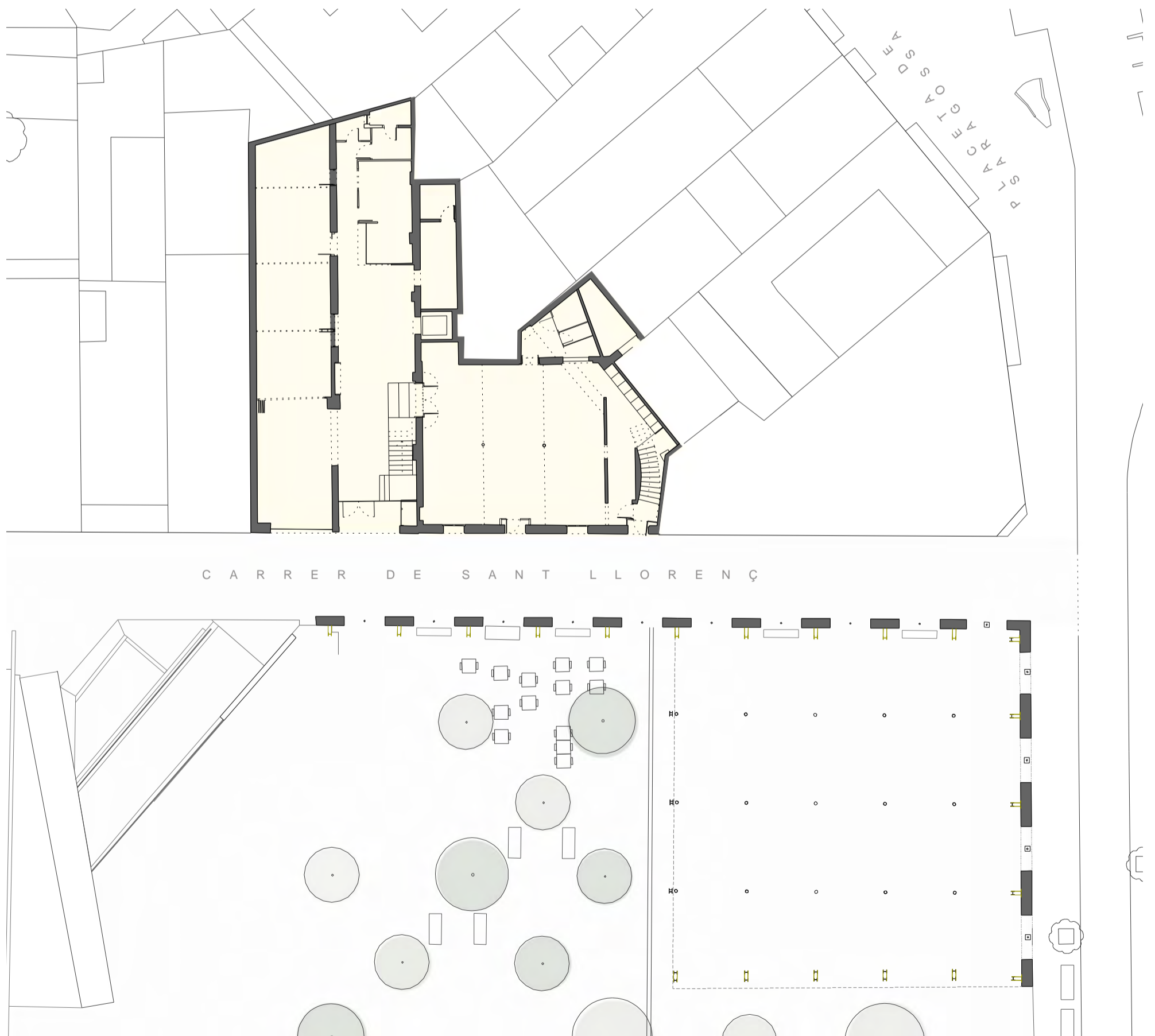


PLANTA PRIMERA

0 1 2



PROPOSTA

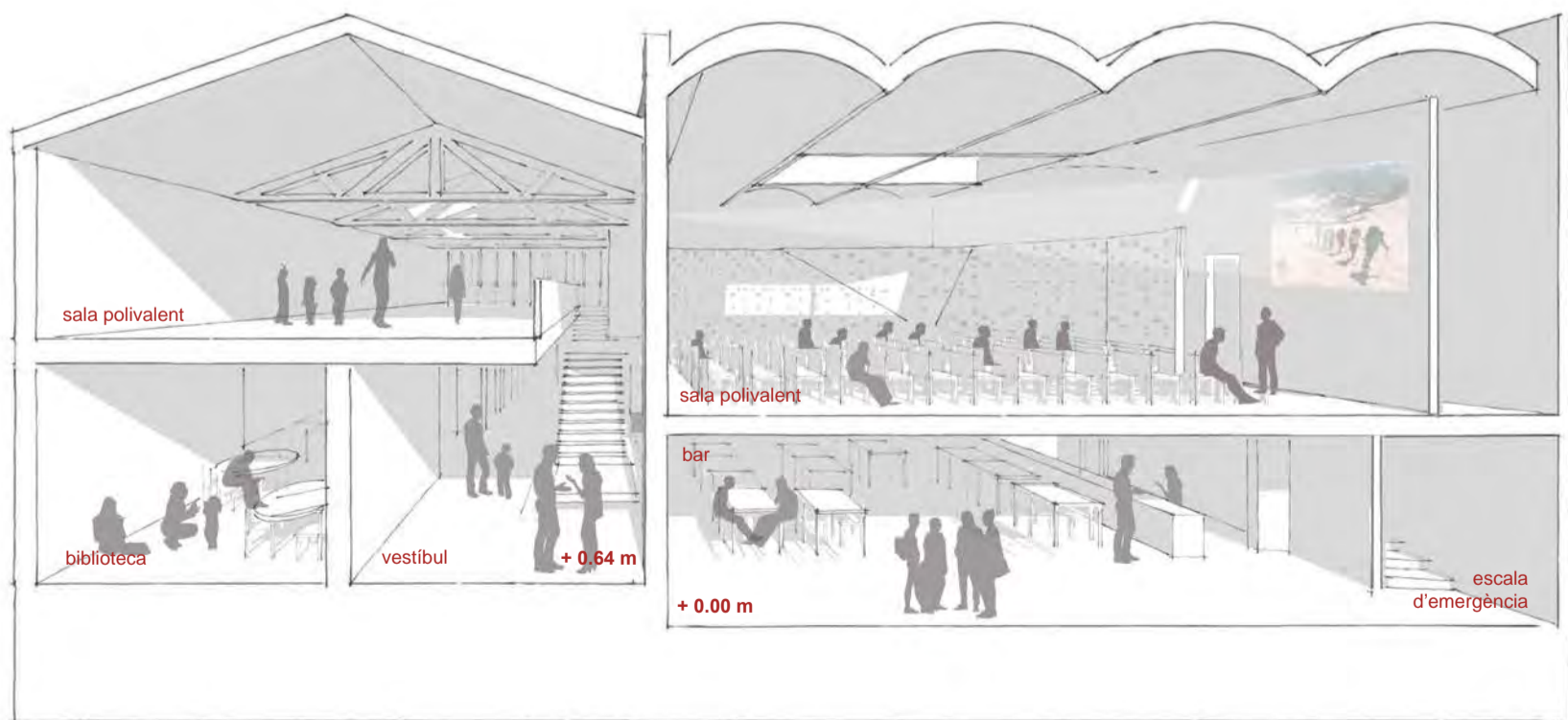
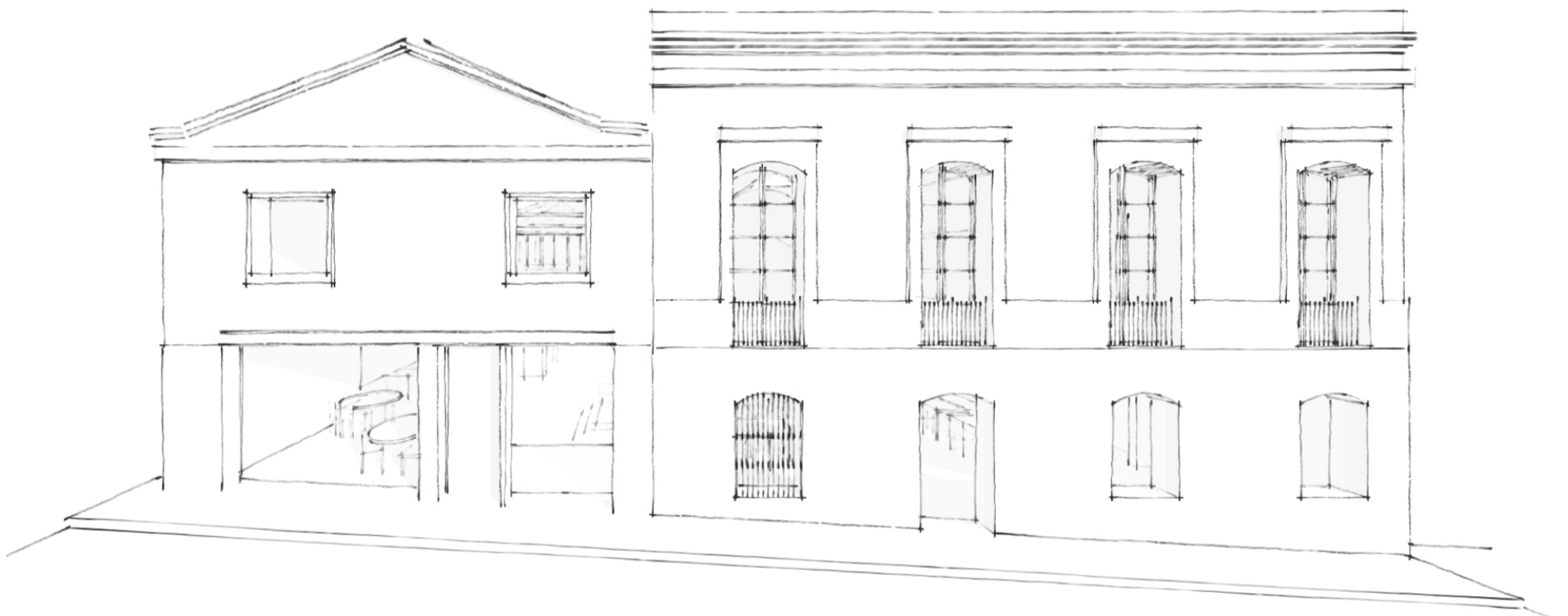


PLANTA EMPLAÇAMENT PROPOSTA

0 2.5 5



PROPOSTA

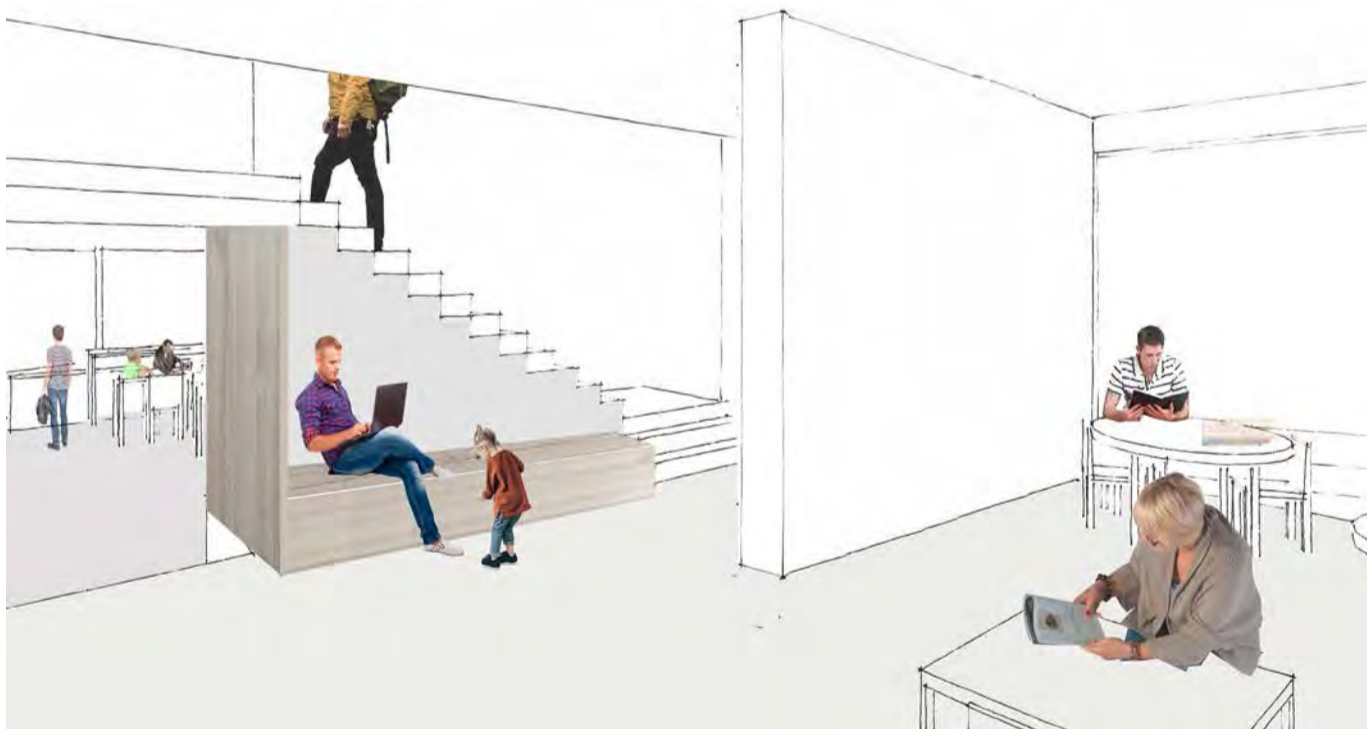
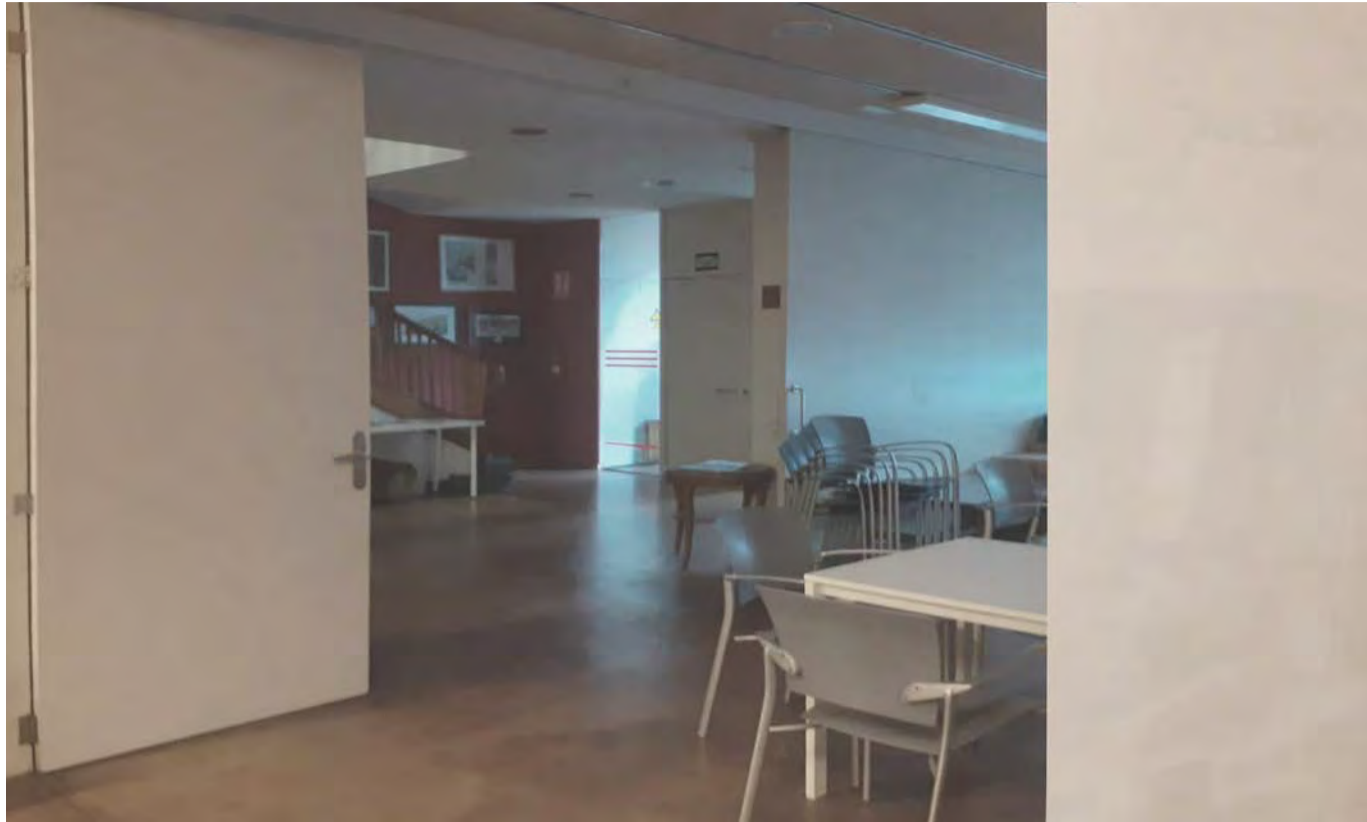


FINCA ACTUAL

EDIFICI ARXIU TOBELLA



VESTÍBUL I BIBLIOTECA



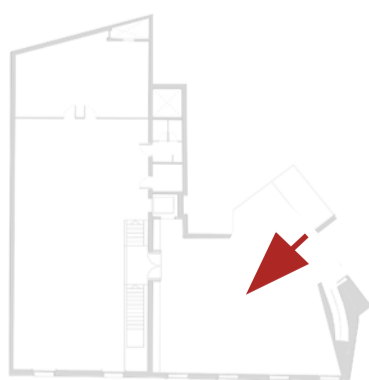
VESTÍBUL I BIBLIOTECA



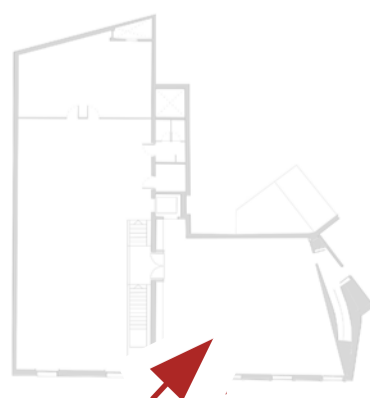
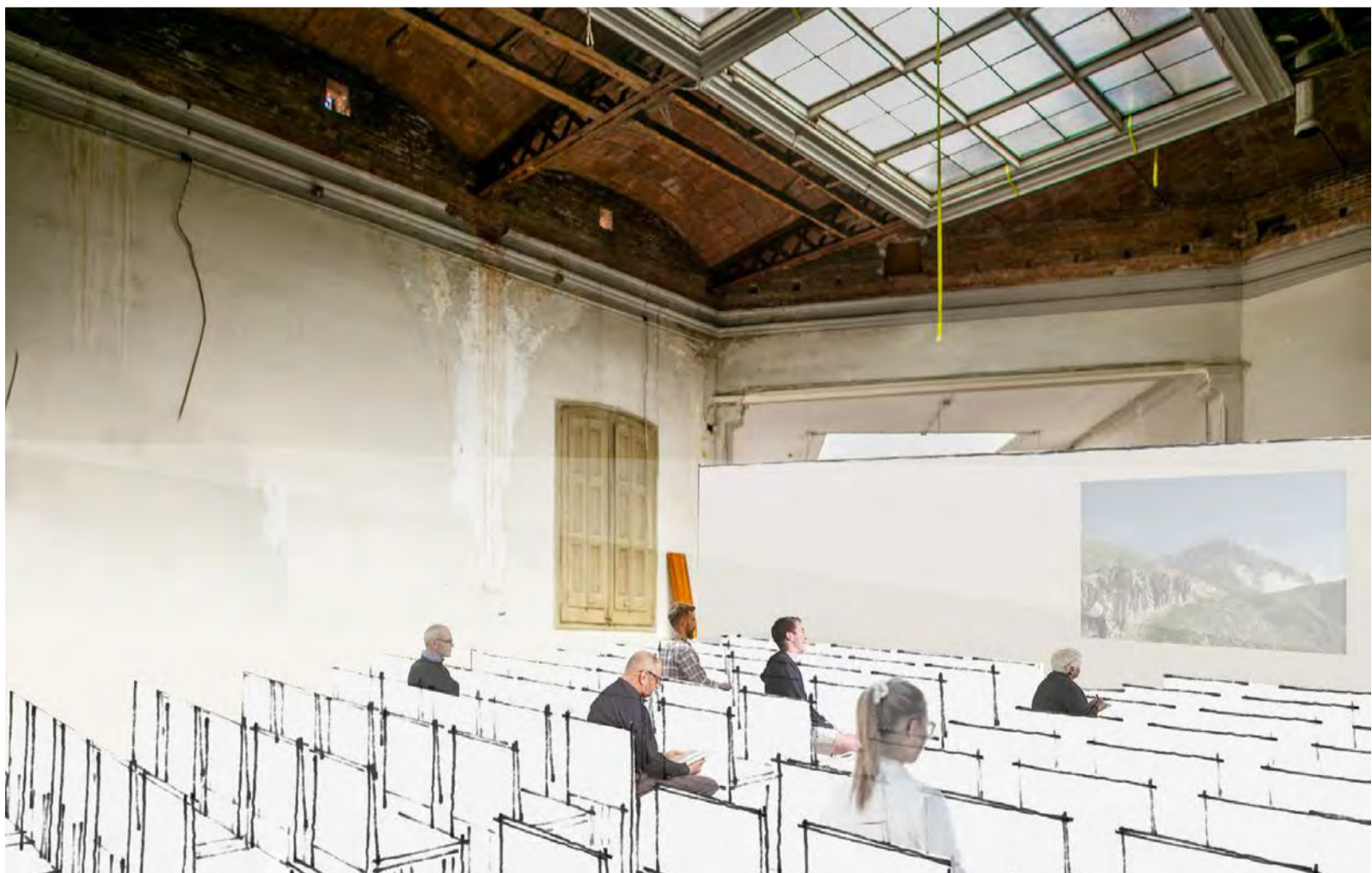
SALA D'ACTES



SALA POLIVALENT



SALA D'ACTES



GRAN SALA

