

ALBERGUE DE ESCALADORES DE EL CERRO DEL HIERRO

1.- PROPUESTA DE VALOR:

Transformar las ruinas de la antigua Estación en Albergue de Escaladores y Centro de Dinamización. La acción se considera de interés general, pues contribuye a proteger y conservar el patrimonio y a garantizar el disfrute ambiental de la población local y foránea.

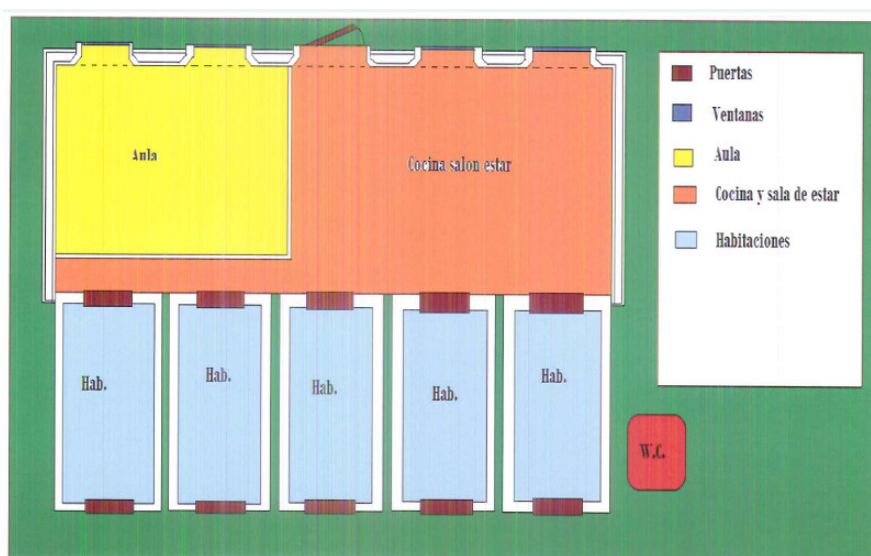
Los usuarios (escaladores, excursionistas, amantes de la naturaleza) dispondrán de un lugar donde pernoctar y desarrollar actividades lúdicas, culturales y formativas.

La solución (a)) consiste en la rehabilitación de los muros existentes y, en su interior, construir el Albergue.

Los muros a consolidar delimitan un solar de 165 m². En el interior se ubicará el Albergue, con una superficie construida de **136 m²**. La solución b) consiste en utilizar los muros, una vez consolidados, lo que nos llevaría a una superficie construida de **165 m²**.

La distribución espacial será la siguiente:

- 5 módulos de pernocta, para 5 pax cada uno (aprox 2,40 m x 6 m), con literas, taquillas y una mesa. Cada módulo tendrá acceso desde el interior del Albergue - puerta 1- y también desde el exterior- puerta 2.
- Cocina-estar, tipo refugio, con capacidad para 25 personas (aprox 6 m x 5 m), con mesas, sillas, cocina de butano y fregadero. Tendrá también librería y decoración montañera.
- Aula de dinamización para 25 personas (aprox 6 m x 5 m). Su uso consistirá en charlas, reuniones, cursos y otros eventos.
- El WC y las duchas estarán en módulo exterior.



Datos de la parcela: ver Anexo I.

2.- USOS POR TIPO DE USUARIO.

- Usuarios independientes; **pernocta + uso de la Cocina-estar.**
- Grupos de escalada con monitor: **pernocta + uso del Aula + uso de la Cocina-estar.**
- Excursionistas, ciclistas, usos vinculados a la Vía Verde; **pernocta + uso del Aula + uso de la Cocina-estar.**
- Grupos de naturalistas, micólogos, starlight, birding...; **pernocta + uso del Aula + uso de la Cocina-estar.**

3.- CÓMO SE DARÁ A CONOCER EL ALBERGUE:

- Sitio web único (ya creado). **Dominio propio www.alberguedeescaladores.com**
- Redes Sociales.
- Teléfono de atención e información.
- Enlace del sitio web a todas las webs que participen en la fase de construcción del Albergue:
 - * FAM/FEDME
 - * clubes de montaña
 - * empresas colaboradoras en la construcción
 - * grupos excursionistas
 - * grupos naturalistas
 - * otros

4.- RELACIÓN CON LOS USUARIOS:

1º.- Web y Redes Sociales: información clara, amable, que invite a visitar El Cerro y la Sierra Norte.

2º.- Teléfono permanente, con un discurso entrenado, sin titubeos en la información. Importante detectar las necesidades del usuario que llama.

3º.- Tener previstos servicios extra:

- Uso del aula
- Directorio de profesionales de escalada y/o naturaleza. El usuario que demande estos contactos podrá ser orientado, pues el Albergue dispondrá de un listado de Empresas, Tds y Monitores de Naturaleza capaces de dispensar el servicio correspondiente.
- Información sobre el entorno próximo: Cerro del Hierro y Sierra Norte en general.

Esta relación con los usuarios puede empezar a cultivarse incluso antes de que el Albergue esté operativo. La página web también ha de servir para ello.

5.- FUENTES DE INGRESO:

5.1.- Durante la Fase de construcción:

Existe un díptico creado para la Semana de la Montaña de Sevilla 2017.

* Empresas contactadas, con las que se firmaría el correspondiente Convenio (modelo redactado): Aires Creativos; Alventus; Cabañas del Pintado; ES-Aventura; Natures; Rock and Wall; Rusvel, Servicios Sierra Norte.

Modelo de Convenio: ver Anexo II.

* Empresas por contactar: (existe tabla excel).

* Técnicos deportivos contactados: 12.

* Bomberos contactados: 8.

* Mecenas de Alta Concienciación (MACs): 32.

* Clubes: Elbruz, Arándano, Alpino, Arahal, Con Botas, S.Exc. Huelva (básicamente, son los asistentes a la semana de la montaña de 2017, donde hubo un stand).

* Administración: PN Sierra Norte, Diputación, Grupo de Desarrollo Rural.
Pendiente conocer la postura de la nueva admon en la Junta de Andalucía (Turismo y Deporte).

* FAM/FEDME

* Crowdfunding: borrador preparado en la plataforma Ulule.

* Colecta presencial en Ifni y en otros puntos de concentración de escaladores.

5.2.- Durante la Fase de funcionamiento:

* Ingresos por pernoctas

* Ingresos por uso del Aula

* Ingresos por otros usos puntuales.

Los ingresos generados por el Albergue deben al menos igualar los gastos de mantenimiento en la "**fase de arranque**". En la "**fase meseta**" se debe asegurar, además, la remuneración de un empleo a tiempo parcial.

Los cálculos realizados estiman unos ingresos de 7.500 euros anuales. **Ver Anexo III (Cálculos económicos para un año).**

6.- RECURSOS CLAVES:

6.1.- En la fase de construcción:

- Listado de control y agenda de personas/entidades claves de la fase de construcción (ver punto 5.1)
- Dinamización Pre- del sitio web del Albergue y de las Redes Sociales.
- Dípticos: ver díptico elaborado. Ya repartido en la Semana de la Montaña de Sevilla 2017.

6.2.- En la fase de funcionamiento:

- Gestor web para reserva de pernocta, uso del Aula y otros servicios, vinculado al sitio web del Albergue **www.alberguedeescaladores.com**
- Publicidad en internet y Redes Sociales, dirigida a escaladores, TD's, entidades excursionistas o ambientalistas y empresas de turismo activo.

7.- ACTIVIDADES CLAVES:

7.1.- Durante la Fase de construcción:

- Dinamización permanente de la financiación.
- Dinamización permanente del equipo de voluntarios en la AUTOCONSTRUCCIÓN.

Ver Anexo IV: Presupuesto de Ejecución orientativo

7.2.- Durante la Fase de funcionamiento:

- Toda la gestión se realizará por el sitio web.
- En la "**fase de arranque**": creación de un Comité de Voluntarios del Albergue (CUADRANTE ANUAL).
- En la "**fase meseta**": gestión de un empleo a tiempo parcial.

8.- SOCIOS CLAVES:

8.1.- En la Fase de Construcción:

- **Club Elbruz:** 6.000 euros + Voluntarios-Autoconstrucción. Alta del club en el Registro de Entidades de Voluntariado, dentro del Programa "construcción del Albergue" + Suscripción de los seguros para los voluntarios.

- **Equipo facultativo:**

Arquitecto Redactor + Arquitecto Director de Obras (pueden ser la misma persona). Contamos con **Ezequiel Rius**. En abril de 2020 recibió el encargo firme por parte de la FAM. En julio de 2020 se confirma que está elaborando toda la documentación.

Arquitecto Técnico Director de Ejecución + Arquitecto Técnico coordinador de seguridad y salud (pueden ser la misma persona). Contamos con el apoyo de **Pilar Correa (AT) + Procarión (EBSS)**.

- **Crowdfunding Ulule** (en el box de salida).

- **Empresas de Turismo Activo:** en una primera fase: 8; en una segunda fase: 8 más. Total empresas colaboradoras previstas: 16.

- **Técnicos Deportivos (TD):** 12.

- **Bomberos:** en una primera fase 8. Se podrían alcanzar también los 16.

- **Mecenas de Alta Concienciación (MACs):** 32.

- **Otros clubes:** Arándano, Alpino, Arahal, Con Botas, S. Exc. Huelva.

- **Colecta** presencial en Ifni y en otros puntos de concentración de escaladores.

8.2.- Fase de Funcionamiento:

a) Arranque: Voluntariado del Club Elbruz organizado en cuadrante anual. Importancia del correcto funcionamiento del sitio web del Albergue.

b) Meseta: posibilidad de un empleo a tiempo parcial, cuyas funciones serán: gestión de la web, atención telefónica, gestión del Albergue in situ: alojamientos, llaves, atención a grupos de escaladores o naturalistas liderados por un TD/Monitor. Otros usos.

9.- ESTRUCTURA DEL COSTE:

9.1.- Fase de construcción: (ver cálculos orientativos en el **Anexo IV: presupuesto de Ejecución orientativo**)

* Fase 0: conseguir un PEM visado y la Licencia de obras del Ayuntamiento de San Nicolás del Puerto.

* Fase 1: Consolidación + adecuación básica. (sostenimiento de muros y respeto de la impronta del edificio).

* Fase 2: Preparación del Albergue

* Fase 3: Módulos de dormitorios + Módulo de cocina-estar + Módulo de Aula + Módulo de aseo externo.

* Fase 4: Instalaciones: "sostenibilidad total".

* Fase 5: Mobiliario:

- Para las pernoctas, cada módulo de 5 pax dispondrá de literas, taquillas y una mesa.
- Para la cocina-estar: se necesitarán mesas, sillas, fregadero, cocina de butano, librería...
- Para el Aula de dinamización: se necesitará mobiliario para 25 pax.

9.2.- Fase de funcionamiento:

Filosofía:

Durante la fase "**arranque**", se tenderá al autosostenimiento económico, pues el trabajo de gestión y dinamización correrá a cargo del Voluntariado del Albergue.

Durante la fase "**meseta**" existe la posibilidad de creación de un empleo, mantenido gracias al uso consolidado por parte de Empresas de Turismo Activo, Educadores Ambientales y Técnicos Deportivos, además de las pernoctas independientes de escaladores y otros usuarios.

Anexo I. Datos de la parcela

Catastrales:

Ref: 41088A004000340000KO
San Nicolás del Puerto
Polígono 4
Parcela 34
Subparcela a: pastos. S=12.907 m²
Subparcela b: improductivo. S=113 m²

SigPac:

San Nicolás del Puerto
Polígono 4
Parcela 34
Recinto 1: improductivo. S=0,0148 ha
Recinto 2: Pastizal. S=1,2872 ha

Anexo II: Modelo de Convenio con Empresas



ACUERDO DE COLABORACIÓN ENTRE LA FEDERACIÓN ANDALUZA DE MONTAÑISMO Y LA ENTIDAD (_____) PARA LA CREACIÓN DEL ALBERGUE DE ESCALADORES DE EL CERRO DEL HIERRO.

En Sevilla, a xx de xx de xxxx.

De una parte, la Federación Andaluza de Montañismo (en adelante, la FAM), con CIF Q-6855020-A, inscrita en el Registro Andaluz de Entidades Deportivas con el número 99.022, representada en este acto por su Presidente, xxx, con DNI xxx;

De otra, la Entidad (_____), con CIF (_____), representada en este acto por (_____), con DNI (_____), en calidad de (_____),

EXPONEN:

1.- La FAM, Entidad Deportiva privada, de utilidad pública y sin ánimo de lucro, tiene por objeto la promoción, reglamentación, organización y desarrollo del deporte de montaña en el ámbito de la Comunidad Autónoma Andaluza.

Con el citado objetivo, desarrolla múltiples líneas de actuación, destacando, a efectos del presente Convenio, el apoyo y la colaboración en la construcción, acondicionamiento y mantenimiento de infraestructuras del tipo *refugios* y *albergues* de montaña.

A este respecto, la FAM también está facultada estatutariamente para la gestión de dichas infraestructuras, en beneficio no sólo de sus federados sino también del resto de la sociedad, con el fin último de promocionar los deportes de montaña en Andalucía.

Actualmente, la FAM tiene en proyecto la creación del **Albergue de Escaladores y Montañeros de El Cerro del Hierro** (en adelante el Albergue), que se ubicará en la antigua estación del monte público del mismo nombre, sito en el término municipal de San Nicolás del Puerto (Sevilla).

La antigua estación, en actual estado de ruina, ha sido objeto de concesión administrativa a la FAM por parte de la Delegación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (en adelante DT CMAOT), con efectos desde marzo de 2017 y una vigencia de 10 años prorrogables.

Tras una primera intervención de desescombro y eliminación de vegetación invasora, se ha elaborado el correspondiente anteproyecto técnico de rehabilitación y construcción del Albergue, que estima un presupuesto de ejecución material (en adelante PEM) de **106.964 €**.

Para la financiación de ese PEM, la FAM ha puesto en marcha un conjunto de mecanismos que permitirán la obtención de recursos económicos y la diversificación social y de uso del futuro Albergue.

Los primeros recursos proceden de fondos propios de la FAM y del tejido asociativo constituido por sus clubes federados. A esta partida se añadirán otras fuentes de financiación procedentes de cualquier entidad pública o privada que comparta los objetivos del Albergue y desee participar en su futura diversificación.

2.- La Entidad (_____), que dentro del ámbito (público/privado) promueve y/o desarrolla actividades relacionadas con los contenidos del Albergue, manifiesta su interés por el proyecto, estando en disposición de colaborar económicamente para su creación, así como en participar de la futura diversificación social y de uso.

En relación con lo anterior la FAM y La Entidad (_____)

ACUERDAN:

Firmar el presente Convenio de Colaboración para la creación del Albergue de Escaladores y Montañeros de El Cerro del Hierro, con los siguientes compromisos:

a) **La Entidad (_____)**, que conoce el proyecto y sus objetivos, se compromete a aportar la cantidad de (_____) euros, que se ingresarán en la cuenta bancaria (IBAN_____) abierta por la la FAM exclusivamente para la creación del Albergue.

b) **La FAM** se compromete a construir y poner en marcha el Albergue, con los contenidos que figuran en el proyecto, permitiendo a la Entidad (_____) la participación social y de uso que corresponde a su aportación económica.

La participación social y de uso que disfrutará la Entidad (_____) se concreta en:

1.- Tarifas reducidas (50%) para las personas relacionadas con la Entidad (_____) que pernocten en el Albergue, sea como clientes de ésta, sea como personas designadas por la misma. El número global de pernoctas con tarifa reducida será de XXXXXX.

2.- La Entidad (_____) podrá ocupar las plazas de pernocta que necesite hasta un máximo del 25%,, condicionado a la demanda puntual de utilización.

3.- La Entidad (_____) tendrá prioridad en las pernoctas sobre usuarios no federados o Entidades ajenas a convenio de colaboración con la FAM.

4.- La Entidad (_____), con carácter gratuito, podrá utilizar el Aula de Educación Ambiental del Albergue dentro del calendario de uso que se elaborará, teniendo prioridad sobre entidades no conveniadas con al FAM.

El presidente de la Federación Andaluza de Montañismo	El (_____) de la Entidad (_____)

Anexo III: Cálculos económicos para un año.

Máximo:

a) 52 fines de semana x 2 noches x 25 plazas = 2.600 pernoctas anuales.

A 10 euros: **26.000 euros**

b) Una reunión mensual en el Aula: 25 personas. 12 reuniones anuales.

A 80 euros: **960 euros.**

(Se considera que el coste por asistente podría rondar los 3,5 euros, importe que tendría que recaudar o asumir el organizador de la reunión).

Estimación máxima de ingresos: $26.000 + 960 = 26.900$ euros.

Mínimo:

a) 52 fines de semana x 1 noche x 5 plazas = 260 pernoctas anuales.

A 10 euros: **2.600 euros**

b) 4 reuniones al año en el Aula.

A 80 euros: **320 euros.**

Estimación mínima de ingresos: $2.600 + 320 = 2.920$ euros.

Probable:

a) 52 fines de semana x 1 noche x 7 plazas = 364 pernoctas anuales.

A 10 euros: **3.640 euros**

b) 5 reuniones al año en el Aula.

A 80 euros: **400 euros.**

Estimación probable de ingresos: $3.640 + 400 = 4.040$ euros.

Resumen: $26.900 + 2.920 + 4 \times 4.040 / 6 = 7.500$ euros anuales.

Anexo IV: Presupuesto de Ejecución orientativo

El coste de este tipo de obras puede estimarse en **786,50 €/m²** (obra completa terminada, IVA 21% incluido).

Superficie a construir: **136 m²**

$136 \times 786,50 = \mathbf{106.964 \text{ €}}$ (Obra completa terminada, IVA incluido).

Considerando que el 60% de la obra se ejecuta por contrata (empresa constructora), y que el 40% puede ejecutarse mediante voluntariado, los recursos monetarios necesarios serían:

Presupuesto de ejecución material a pagar a la constructora (PEM constructora): **64.178,40 €** (60%).

Estimación de Honorarios, visados, licencias y tasas municipales (H+V+L+T):

Honorarios Arquitecto (IVA inc):	6.022,69
Honorarios Arquitecto técnico (IVA inc)	3.242,99
Visados (2 colegios)	1.500,00
Tasas y licencia municipal	1.861,35
Estudio Geotécnico	1.000,00
TOTAL H+V+L+T	13.627,03

$\text{PEM constructora} + (\text{H+V+L+T}) = 64.178,40 + 13.627,03 = \mathbf{77.805,43 \text{ €}}$.

El resto se ejecutará mediante voluntariado y servicio puntual de profesionales. Esta partida (40% del PEM) se valora teóricamente en **33.800,62 €**.