



Exp. Núm.2024/1360  
02.03 Secretaria  
1395.Contractacions de concessió dels serveis públics

Estudi de viabilitat economicofinancera  
del contracte de concessió per a  
l'exploració del complex esportiu  
municipal de la urbanització La  
Canyera de Llagostera  
Ajuntament Llagostera  
Setembre 2024




Signatura 1 de 1		
Jordi Pujolar Pané	13/12/2024	Tècnic Administració General _ Contractació

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001
	Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/Idi/arx/IdiArxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/Idi/arx/IdiArxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



<b>Signatura 1 de 1</b>		
<b>Jordi Pujolar Pané</b>	<b>13/12/2024</b>	<b>Tècnic Administració General Contractació</b>


	<b>Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web</b>	
	<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001</b>
	<b>Url de validació</b>	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	<b>Metadades</b>	<b>Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original</b>



## ÍNDEX

<b>1</b>	<b>OBJECTE DEL DOCUMENT</b> .....	<b>4</b>
	1.1 OBJECTIUS GENERALS I BREU DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE.....	5
<b>2</b>	<b>JUSTIFICACIÓ DEL TIPUS CONTRACTUAL I DEL RISC OPERATIU DE LA CONCESSIÓ</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>ANTECEDENTS</b> .....	<b>9</b>
	3.1 SITUACIÓ DEL MUNICIPI .....	9
	3.2 EVOLUCIÓ POBLACIONAL .....	10
	3.2.1 Dades demogràfiques.....	12
<b>4</b>	<b>OBRES, BÉNS I INSTAL·LACIONS OBJECTE DEL NOU CONTRACTE</b> .....	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>SERVEIS I INSTAL·LACIONS A EXPLOTAR PER PART DE L'ADJUDICATARI</b> .....	<b>16</b>
	5.1 HORARI COMPLEX ESPORTIU .....	17
<b>6</b>	<b>ANÀLISIS I PROJECCIONS ECONÒMIQUES</b> .....	<b>18</b>
	6.1 INGRESSOS PREVISTOS DE L'EXPLOTACIÓ .....	18
	6.1.1 Ingressos per l'ús de les instal·lacions esportives municipals que formen part del futur contracte.....	18
	6.1.2 Ingressos del bar-cafeteria .....	18
	6.1.3 Total ingressos previstos per a l'explotació del complex.....	20
	6.2 COSTOS PREVISTOS DE L'EXPLOTACIÓ.....	20
	6.2.1 Costos unitaris de Personal .....	20
	6.2.2 Costos generals d'explotació.....	23
	6.2.3 Despeses generals .....	24
	6.2.4 Benefici empresarial .....	24
	6.2.5 Total costos.....	24
	6.2.6 Inversions previstes .....	25
<b>7</b>	<b>RESULTAT DE LA VIABILITAT DE LA CONCESSIÓ</b> .....	<b>26</b>
<b>8</b>	<b>VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE</b> .....	<b>26</b>

<b>Signatura 1 de 1</b>		
Jordi Pujolar Pané	13/12/2024	Tècnic Administració General Contractació

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001
	Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original




## Índex de Taules

Taula 1 Evolució de la població de Llagostera del 2003 al 2023 .....	10
Taula 2 Relació d'instal·lacions al complex esportiu La Canyera .....	14
Taula 3 Horari previst per al complex Esportiu La Canyera.....	17
Taula 4 Previsió d'ingressos per l'ús de les instal·lacions esportives municipals i de lleure a la Canyera.....	18
Taula 5 Distribució actual de taules i cadires per estimar la capacitat d'ocupació prevista del bar .....	19
Taula 6 Previsió d'ingressos del bar-cafeteria .....	20
Taula 7 Ingressos totals previstos en el marc del futur contracte d'explotació del complex de la Canyera.....	20
Taula 8 Taula salarial de Coordinador/dinamitzador segons el V Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios .....	21
Taula 9 Taula salarial d'Ajudants de cambrer/a i Cuiners segons el Convenio colectivo interprovincial del sector de la industria de hostelería y turismo de Cataluña .....	21
Taula 10 Total costos de personal previst per al funcionament del servei esportiu del complex La Canyera.....	22
Taula 11 Total costos de personal previst per al bar-cafeteria .....	22
Taula 12 Total costos de personal previstos per a l'explotació del complex de la Canyera .....	23
Taula 13 Total costos d'explotació previstos en el complex de la Canyera .....	24
Taula 14. Total costos previstos per a l'explotació dels serveis i instal·lacions del complex esportiu La Canyera .....	24
Taula 15 Inversions previstes a realitzar pel concessionari.....	25
Taula 16 Import de l'amortització anual de les inversions a compte del concessionari. ....	26
Taula 17 Resultat i balanç econòmic de l'explotació dels serveis i equipaments del complex municipal de la Canyera.....	26
Taula 18 Previsió del valor estimat del contracte(VEC) de concessió per a l'explotació del complex de la Canyera.....	27

## Índex de Figures

Figura 1 Localització del municipi de Llagostera.....	9
Figura 2 Mapa topogràfic del municipi de Llagostera.....	10
Figura 3 Població del terme municipal de Llagostera del 2003 al 2023.....	12
Figura 4 Població per sexe, municipis i edat amb grups quinquennals del municipi .....	13

<b>Signatura 1 de 1</b>		
Jordi Pujolar Pané	13/12/2024	Tècnic Administració General Contractació


	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001
	Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



### Índex d'Il·lustracions

II·lustració 1 Plànol a color de la zona lúdica i esportiva de La Canyera .....	15
II·lustració 2 Vista aèria de la zona lúdica i esportiva La Canyera .....	15

<b>Signatura 1 de 1</b>		
Jordi Pujolar Pané	13/12/2024	Tècnic Administració General Contractació

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001
	Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadades	Origen: Origen administració    Estat d'elaboració: Original



## 1 OBJECTE DEL DOCUMENT

L'Ajuntament de Llagostera, municipi de la comarca del Gironès, disposa d'un complex esportiu municipal a la urbanització de la Canyera, conformat per pistes de tenis, de futbol i de voleibol, per un conjunt de piscines descobertes, per un parc infantil i per un espai recreatiu amb àrea de barbacoes, entre altres, a més d'un edifici de serveis amb vestidors i un bar que s'ha acabat de condicionar recentment. Actualment, el consistori gestiona aquestes instal·lacions amb personal propi i amb suport extern amb contractes de serveis o factures puntuals amb professionals per a determinades prestacions.

En el marc d'aquesta iniciativa, la Junta de Govern Local, en sessió de 16 de novembre de 2023, va acordar adjudicar PW Advisory & Capital Services (**PWACS** d'ara endavant), **l'estudi per a l'establiment dels serveis esportius municipals i la fase posterior sobre la implantació del model de gestió i explotació escollit.** Exp.Gen.:2023/2929.

Un cop tramitat l'Expedient administratiu d'Establiment de Servei Públic Municipal, aprovat pel ple municipal el 29 de febrer de 2024, en el qual s'acorda que la gestió més adequada del complex és a través de suport externalitzat mitjançant la licitació d'un contracte de concessió de serveis, cal preparar la implementació del sistema d'explotació escollit, és a dir una gestió indirecta.

Així doncs, aquest informe conforma la segona fase de l'encàrrec dut a terme per l'Ajuntament de Llagostera a PWACS i comprèn la redacció de l'Estudi de Viabilitat econòmica i financera del futur contracte tal com estableix l'article 285 de la LCSP en el seu apartat 2:

*"En els contractes de concessió de serveis, la tramitació de l'expedient anirà precedida de la realització i aprovació d'un estudi de viabilitat dels mateixos o, en el seu cas, d'un estudi de viabilitat econòmica i financera que tindran caràcter vinculant en el suposat que conculquin en la inviabilitat del projecte"*


En l'estudi previ a l'expedient de licitació del nou contracte d'explotació del complex esportiu de la Canyera, en tant que servei públic municipal establert reglamentàriament, i de les instal·lacions complementàries, com el bar-cafeteria, que es configura com una explotació d'ús privat, cal establir la viabilitat econòmica de la gestió de tot l'equipament i, específicament:

- L'explotació i gestió de les instal·lacions del bar-cafeteria del complex de la urbanització de la Canyera.
- La gestió i projecció així com la conservació i manteniment de les instal·lacions esportives municipals detallades en l'Annex I.

El present document ha estat elaborat en funció de les dades que es disposen i amb extrapolacions de preus de mercat i en resulta una estimació dels ingressos i costos per a desenvolupar i explotar el servei i per a gestionar les instal·lacions annexes del complex esportiu municipal, tenint en compte que es contempla l'explotació en un mateix lot de cara a poder obtenir un estalvi de costos, mitjançant economies d'escala.

El cost final obtingut constitueix un preu de referència que, en cas de ser ratificat, s'incorporarà en la redacció definitiva dels plecs de condicions tècniques i de clàusules administratives

Signatura 1 de 1		
Jordi Pujolar Pané	13/12/2024	Tècnic Administració General Contractació

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001
	Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



particulars que seran els documents preceptius per a la licitació del contracte de concessió que durà a terme l'Ajuntament de Llagostera.

El document inclou els següents apartats:

- ✓ Ingressos previstos per a l'explotació del complex.
- ✓ Costos previstos per a l'explotació del complex.
- ✓ Resultat previst d'explotació.


### 1.1 OBJECTIUS GENERALS I BREU DESCRIPCIÓ DEL PROJECTE

L'Ajuntament de Llagostera vol convertir el complex esportiu de la urbanització La Canyera en un equipament esportiu, cultural i lúdic de referència del municipi i del seu entorn, recollint l'esperit dels reptes que afronten la major part dels equipaments esportius municipals per conformar-se com una oferta atractiva per a la ciutadania en el marc d'un context molt exigent amb factors com l'auge i la diversificació de la pràctica esportiva, la necessitat de millorar la qualitat dels serveis públics per ser competitius davant la competència del sector privat i les noves demandes socials centrades en l'oci, la salut i l'esport.

En termes generals, en el Projecte d'Establiment del Servei Municipal d'Esports del complex La Canyera es fixen els següents objectius a assolir, tenint present la finalitat d'oferir un servei públic a tota la ciutadania:

- Diversificació de l'Oferta Esportiva i incorporació de nova oferta complementària cultural, lúdica i comunitària:
  - Oferir una gamma àmplia i variada d'activitats esportives per satisfer les necessitats d'una població diversa.
  - Abordar els reptes derivats de l'increment de la popularitat de determinades disciplines esportives i de les activitats vinculades a la salut i a la pràctica i el lleure a l'aire lliure, a més d'altres activitats complementàries com poden ser esdeveniments de caràcter cultural, lúdic, social o comunitari.
- Qualitat i Accessibilitat dels Serveis:
  - Millorar la qualitat dels serveis esportius municipals.
  - Cal assegurar l'accessibilitat dels serveis per a tots els ciutadans.
- Flexibilitat i Eficiència:
  - Desenvolupar serveis esportius més flexibles i adaptables.
  - Augmentar l'eficiència en la prestació dels serveis esportius municipals.
- Innovació, Col·laboració i Participació Ciutadana:
  - Apostar per la innovació en la planificació i execució dels serveis esportius.
  - Fomentar la col·laboració i la participació de la ciutadania en el disseny i desenvolupament dels serveis esportius municipals.

Signatura 1 de 1		
Jordi Pujolar Pané	13/12/2024	Tècnic Administració General Contractació

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001
	Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



- Consolidar el complex de La Canyera com un nou espai a gaudir pels veïns i veïnes de la urbanització i de la resta del municipi i que pugui ser referència per atraure visitants i usuaris de l'entorn, en una aposta de "marca" i promoció del municipi.

En resum, podem definir com a objecte del contracte l'explotació, promoció i dinamització de la zona esportiva La Canyera, i la prestació complementària, en tant que ús privatiu, del bar, amb els següents serveis:

- Explotar el bar/cafeteria durant l'horari d'obertura de la piscina municipal i mentre hi hagi activitat esportiva al complex.
- Ampliar l'oferta de bar/cafeteria en horaris en què la piscina no està en funcionament ni hi hagi activitat esportiva.
  - El bar és un component essencial per a la dinamització i gestió eficient de la zona esportiva, constituint-se com a punt de trobada social per als participants i espectadors.

Mitjançant iniciatives específiques, com esdeveniments temàtics i promocions vinculades a les activitats esportives, el bar busca no només enfortir la seva relació amb la zona esportiva sinó també impulsar la participació i l'interès general. Aquesta sinergia entre l'oferta del bar i les dinàmiques de la zona esportiva no només millora l'experiència global dels usuaris, sinó que també actua com a motor per a la captació de nous públics, consolidant el paper integral del bar en la vitalitat i prosperitat de la comunitat esportiva local.

- Realitzar activitats que dinamitzin i permetin un millor aprofitament de la zona esportiva.
- Mantenir en perfecte estat de funcionament, neteja i conservació les instal·lacions.

## 2 JUSTIFICACIÓ DEL TIPUS CONTRACTUAL I DEL RISC OPERATIU DE LA CONCESSIÓ

L'article 197 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, en endavant LCSP, estableix el principi general sobre el risc i ventura de la contractació pública:


*"Article 197. Principi de risc i ventura.*

*L'execució del contracte es realitzarà a risc i ventura del contractista [...]"*

Per la seva banda, l'article 15 de la LCSP defineix el que s'entén per contracte de concessió de serveis com:

*"1. El contracte de concessió de serveis és aquell en virtut del qual un o varis poders adjudicadors encomanen a títol onerós a una o varies persones, naturals o jurídiques, la gestió d'un servei la prestació del qual sigui de la seva titularitat o competència, i la*

Signatura 1 de 1		
Jordi Pujolar Pané	13/12/2024	Tècnic Administració General Contractació

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001
	Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



contrapartida del qual vingui constituïda bé pel dret a explotar els serveis objecte del contracte o bé per aquest dret acompanyat del de percebre un preu.

**2. El dret d'exploració dels serveis implicarà la transferència al concessionari del risc operacional, en els termes assenyalats en l'apartat quart de l'article anterior.**

I, en aquest apartat 4 de l'article 14 de la LCSP que, tot i que dedicat als contractes d'obres és necessàriament aplicable al contracte de concessió de serveis com estableix l'apartat 2 de l'article 15, defineix el risc operacional com:

*“Es considerarà que el concessionari assumeix un risc operacional quan no estigui garantit que, en condicions normals de funcionament, aquest recuperi les inversions realitzades ni a cobrir els costos en que hagués incorregut com a conseqüència de l'exploració de les obres que siguin objecte de la concessió. La part dels riscos transferits al concessionari ha de suposar una exposició real a les incerteses del mercat que impliqui que qualsevol pèrdua potencial estimada en que incorri el concessionari no és merament nominal o menyspreable.”*

Així mateix l'article 285 de la LCSP dedicat als Plecs i avantprojectes d'obres dins de l'apartat d'actuacions preparatòries del contracte de concessió de serveis, estableix en el seu apartat 1 que:

*“1. Els plecs de clàusules administratives particulars i prescripcions tècniques hauran de fer referència, almenys, als següents aspectes:*


- c) *Regularan també la distribució de riscos entre l'Administració i el concessionari en funció de les característiques particulars del servei, si bé en tot cas el risc operacional li correspondrà al contractista.”*

D'acord amb l'anterior, perquè sigui legalment possible la figura del contracte de concessió de servei, és condició *sine qua non* que es produeixi la translació del **risc operacional des de l'Administració contractant al concessionari**, en cas contrari estaríem davant d'una altra figura contractual com pot ser el contracte de servei, en el que no existeix aquesta transferència del risc operacional, ja que el contractista tindria assegurada la rendibilitat econòmica del servei.

Aquesta translació implica la transferència al concessionari d'un risc operacional en l'exploració d'aquest servei abastant el risc de demanda o el de subministrament, o ambdós. S'entén per **risc de demanda** el que es deu a la demanda real del servei objecte del contracte per part dels usuaris (“ús efectiu pels consumidors finals”) i **risc de subministrament** el relatiu al subministrament del servei objecte del contracte, en particular el risc que la prestació del servei no s'ajusti a la demanda existent en cada moment. Per tant, el risc de subministrament tampoc depèn del compliment de les obligacions contractuals assumides pel concessionari, sinó de les preferències dels consumidors finals o usuaris d'un servei públic, des d'un punt de vista de la qualitat del servei, és a dir, de la manera en què els usuaris volen que sigui el servei.

El risc de demanda és un risc que no depèn de l'actuació del concessionari i no és altra cosa que el risc econòmic habitual al qual se sotmeten les entitats privades en una economia de mercat.

Signatura 1 de 1		
Jordi Pujolar Pané	13/12/2024	Tècnic Administració General Contractació

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001
	Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



És a dir, el risc operacional suposa que el concessionari no té assegurat un benefici per la gestió del servei que es tradueix en la possibilitat real que incorri en guanys inferiors als previstos per ell i fins i tot a pèrdues econòmiques.

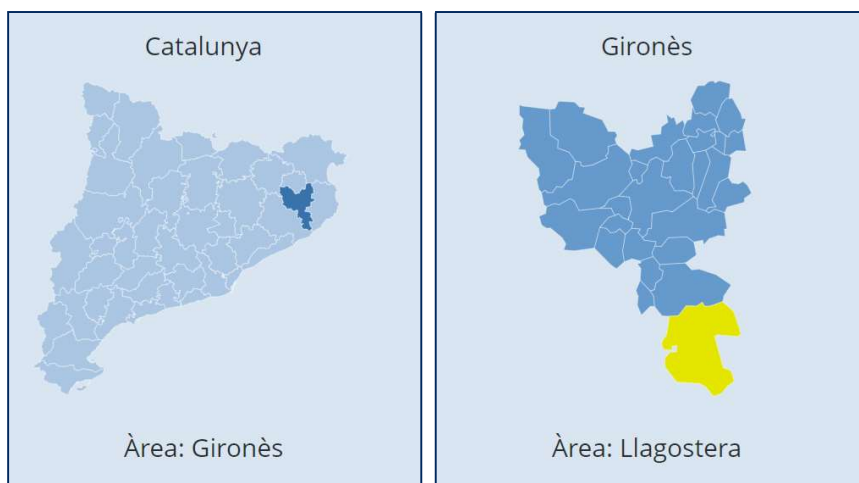
El concepte de risc operacional està íntimament lligat a la naturalesa explotable del servei. És a dir, el qualificatiu operacional fa referència al risc inherent a l'explotació econòmica d'un servei en una economia de mercat. És per això que el dret d'explotació dels serveis implica la transferència al concessionari d'un risc operacional en la mesura que queda exposat a les incerteses del mercat, és a dir, un risc d'oferta i/o demanda., i ha de quedar acreditat en l'expedient de contractació.

### 3 ANTECEDENTS

#### 3.1 SITUACIÓ DEL MUNICIPI

El municipi compta amb una superfície territorial de 76,4 km<sup>2</sup>. Aquesta superfície fa de Llagostera el municipi més gran de la comarca del Gironès.

Figura 1 Localització del municipi de Llagostera




El terme municipal limita amb els municipis de Santa Cristina d'Aro, Caldes de Malavella, Tossa de Mar i Cassà de la Selva. La situació estratègica del municipi l'ha convertit en terra de pas i de connexió de l'interior gironí amb la Costa Brava centre. A Llagostera s'hi pot arribar per les carreteres C-65, de Girona a Sant Feliu de Guíxols, per la GI-674 de Caldes de Malavella o per la C-35 de Tossa de Mar i Vidreres, via que enllaça amb l'autopista AP-7.

En relació amb el clima, Llagostera disposa d'un clima mediterrani, amb hiverns suaus i relativament secs, primaveres i tardors força humides i estius eixuts i càlids. La pluviositat de la zona és variable, però la mitjana anual és d'entre 650 i 750 mm. El vent típic de la zona és la tramuntana.

La ubicació del complex esportiu municipal a la urbanització de La Canyera és estratègica, trobant-se a una distància de 2 km de l'entrada de Llagostera i a només 3 minuts en transport privat. Aquesta proximitat ofereix una gran accessibilitat per als residents i visitants.

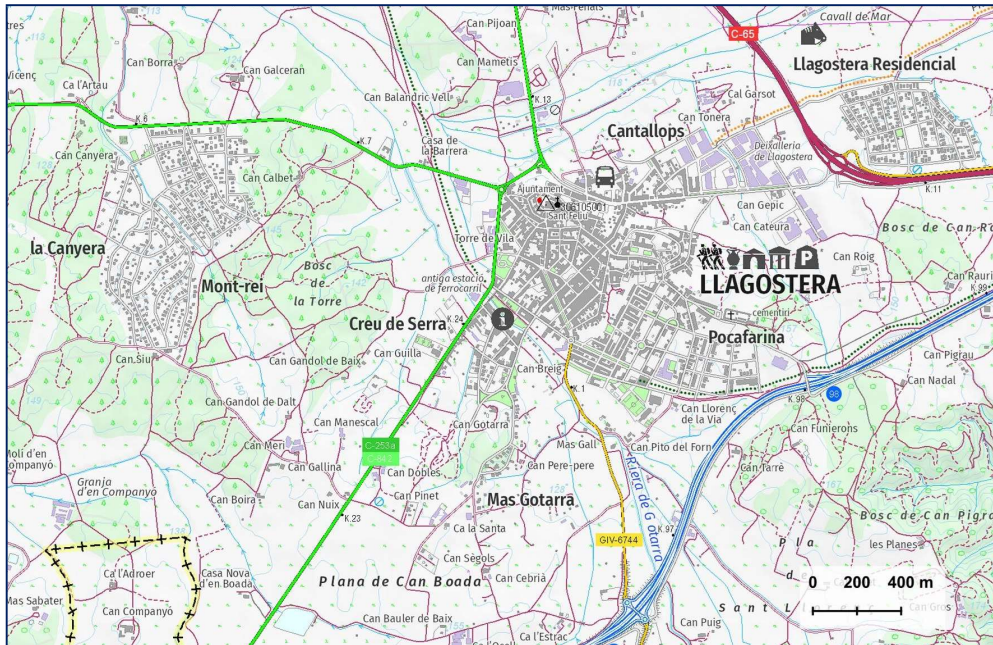
Signatura 1 de 1		
Jordi Pujolar Pané	13/12/2024	Tècnic Administració General Contractació

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001
	Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



A més a més, la facilitat d'aparcament al voltant del complex contribueix a una millor experiència per als usuaris. La disponibilitat d'espais d'aparcament pot afavorir potencialment a un augment en la participació dels usuaris.

*Figura 2 Mapa topogràfic del municipi de Llagostera*




### 3.2 EVOLUCIÓ POBLACIONAL

Llagostera compta amb 9.208 habitants, segons les últimes dades publicades per l'Institut Nacional d'Estadística (INE), corresponents a 2023.

*Taula 1 Evolució de la població de Llagostera del 2003 al 2023*

Evolució de la població de Llagostera des del 2003 fins al 2023		
Any	Població	Variació
2003	6.293	
2004	6.461	2,67%
2005	6.764	4,69%
2006	7.062	4,41%
2007	7.314	3,57%
2008	7.614	4,10%
2009	7.764	1,97%
2010	7.915	1,94%

Signatura 1 de 1		
Jordi Pujolar Pané	13/12/2024	Tècnic Administració General Contractació

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001
	Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absiscloud.com/absis/idi/ax/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

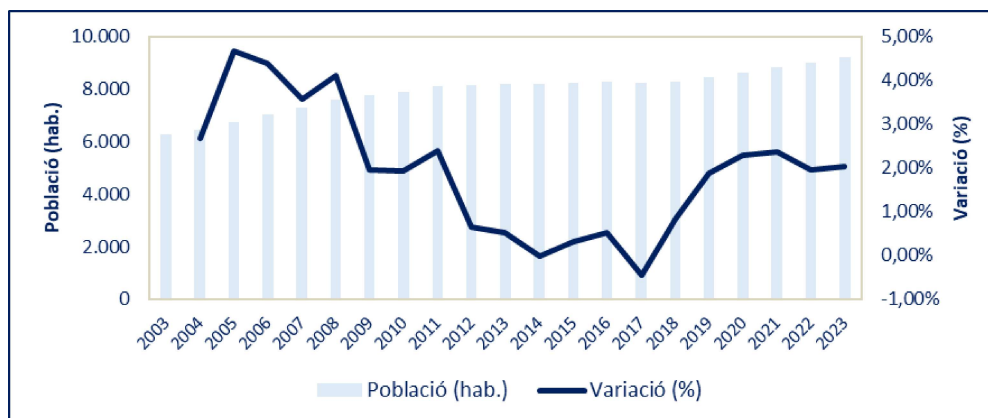


Evolució de la població de Llagostera des del 2003 fins al 2023		
Any	Població	Variació
2011	8.105	2,40%
2012	8.157	0,64%
2013	8.200	0,53%
2014	8.198	-0,02%
2015	8.224	0,32%
2016	8.266	0,51%
2017	8.229	-0,45%
2018	8.297	0,83%
2019	8.453	1,88%
2020	8.647	2,30%
2021	8.851	2,36%
2022	9.024	1,95%
2023	9.208	2,04%

A la **Error! Reference source not found.**, es presenta l'evolució de la població total del municipi des del 2003 fins al 2023. A la Figura 3, s'il·lustra aquesta evolució, acompanyada de la mitjana de la variació anual en aquest període.

Aquesta representació gràfica permet visualitzar de manera clara els canvis de la població en els últims vint anys, destacant les diferents tendències produïdes. La inclusió de la mitjana de la variació anual proporciona una perspectiva addicional, facilitant la identificació de les taxes de creixement o decreixement en els diferents anys.

Figura 3 Població del terme municipal de Llagostera del 2003 al 2023



Com es pot apreciar a la figura anterior, el municipi va experimentar un notori creixement de població al començament de la dècada dels 2000. No obstant això, a partir de l'any 2008, es detecta un estancament en aquest creixement, arribant fins al punt de registrar una variació de població negativa en l'any 2017. Malgrat aquesta desacceleració, és remarcable que al llarg

Signatura 1 de 1		
Jordi Pujolar Pané	13/12/2024	Tècnic Administració General Contractació

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001
	Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

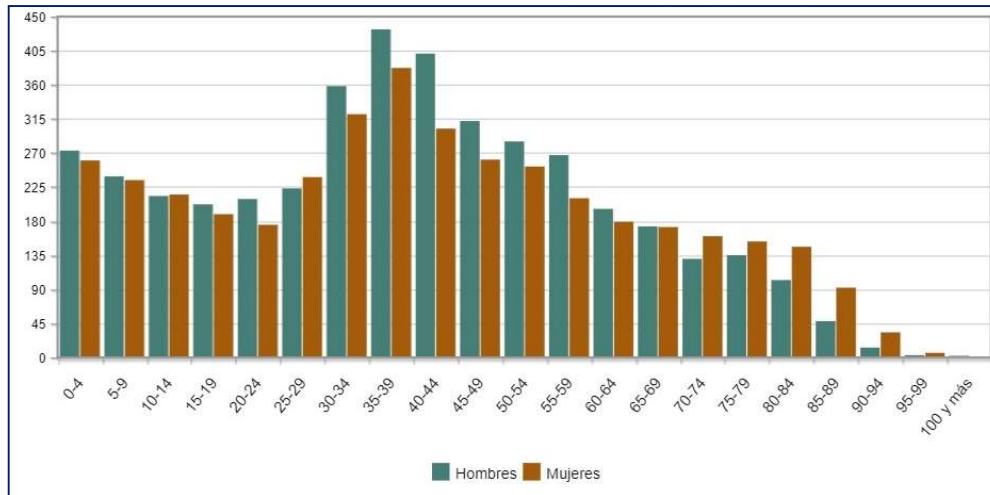


d'aquestes dues dècades, la població del municipi ha experimentat un increment de 2.915 habitants, assolint una xifra actual de 9.208 habitants, el que suposa una densitat de població de 118,2 habitants/km<sup>2</sup>.

### 3.2.1 Dades demogràfiques

A la Figura 4 es mostra una comparativa poblacional entre homes i dones i les franges d'edat agrupades de forma quinquennal al municipi de Llagostera, amb l'objectiu de comprovar la seva relació al municipi:

*Figura 4 Distribució i caracterització de la població del municipi de Llagostera*




Les conclusions obtingudes reflecteixen que els grups més nombrosos es troben entre les edats de 30 a 44 anys. Les persones que practiquen esport en aquesta franja d'edat ho fan principalment amb l'objectiu de mantenir o millorar la seva salut i condició física, sigui en instal·lacions esportives o a l'aire lliure i solen disposar d'una pràctica esportiva força integrada, podent determinar que en un futur pròxim probablement continuaran mantenint una vida activa.

Aquesta informació és fonamental per anticipar-se i adaptar els programes esportius futurs, preveient una perspectiva d'envelliment actiu i saludable.

En relació amb l'índex d'envelliment, cal destacar que aquest es calcula com el quocient entre el nombre de persones majors de 65 i el nombre de joves menors de 15 anys. Així doncs, quan aquest índex supera el valor de 100 indica que la població major de 65 anys supera en nombre la població menor de 15 anys; en cas contrari, quan és inferior a 100, succeeix el fenomen invers. A Catalunya, aquest índex s'estableix en 136,90. No obstant això, a Llagostera, la situació és diferent, amb un índex inferior a 100, concretament 96,57. Aquesta variació es deu principalment a la notable disparitat entre el resultat dels homes (86,98) i de les dones (106,11).

D'altra banda, un altre indicador rellevant que proporciona informació significativa sobre els tipus d'activitats esportives que podrien desenvolupar-se en un context determinat és l'edat mitjana de la població. A Llagostera l'edat mitjana se situa en 41,83 anys, mentre que a Catalunya és de 43,4 anys.

<b>Signatura 1 de 1</b>		
<b>Jordi Pujolar Pané</b>	<b>13/12/2024</b>	<b>Tècnic Administració General Contractació</b>

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	<b>Codi Segur de Validació</b>	<b>36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001</b>
	<b>Url de validació</b>	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	<b>Metadades</b>	<b>Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original</b>



En conclusió, aquestes dades subratllen la importància de comprendre la composició demogràfica d'una població per anticipar-se a les preferències i tendències en l'àmbit de les activitats esportives. En el cas de Llagostera es pot considerar que les dades presenten nivells òptims, suggerint que es tracta d'una població activa i adaptable a l'escenari i ús previst pel complex esportiu La Canyera.

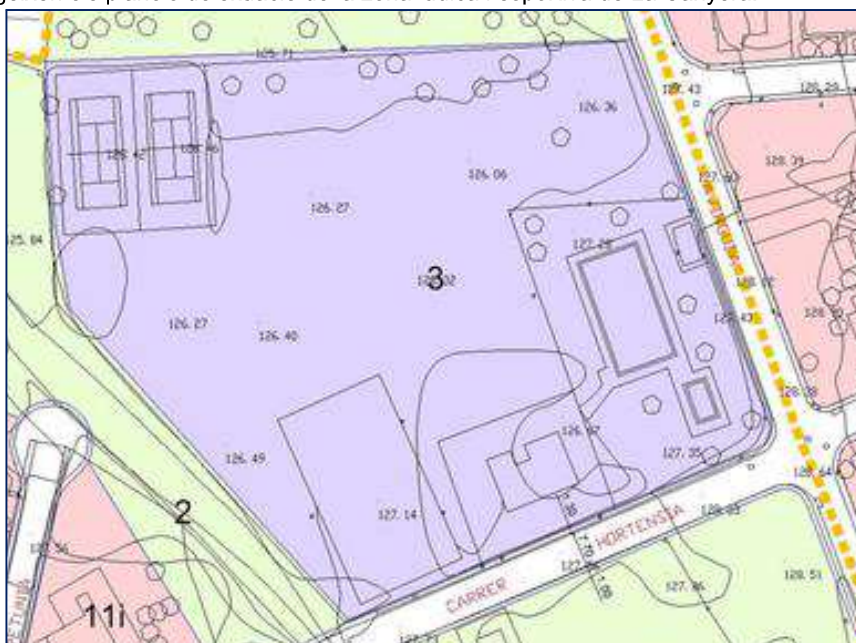
#### 4 OBRES, BÉNS I INSTAL·LACIONS OBJECTE DEL NOU CONTRACTE

A continuació, es descriuen tècnicament les instal·lacions esportives que conformen la zona lúdica i esportiva de La Canyera que es posen a disposició de la concessió:

*Taula 2 Relació d'instal·lacions al complex esportiu La Canyera*

Nom de la instal·lació
Pistes de tenis
Camp de futbol 5
Camp de futbol 7
Pistes de petanca
Pista de voleibol
Zona de barbacoes
Àrea exterior amb gespa i parc infantil
Edifici de bar/cafeteria

S'afegeixen els plànols de situació de la zona lúdica i esportiva de La Canyera:



*Il·lustració 1 Plànol a color de la zona lúdica i esportiva de La Canyera*

Signatura 1 de 1		
Jordi Pujolar Pané	13/12/2024	Tècnic Administració General Contractació

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web
	Codi Segur de Validació: 36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001
	Url de validació: <a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadades: Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





*Il·lustració 2 Vista aèria de la zona lúdica i esportiva La Canyera*


Al complex també s'ubica un conjunt de piscines municipals, que formen part del servei municipal d'esports de La Canyera tot i que la seva gestió i explotació no forma part d'aquesta licitació, ja que se seguirà duent a terme amb personal propi del consistori, per tant, quedarà exclòs del contracte de concessió per a la gestió i explotació del complex. Tot i això, sí que correspondrà a l'adjudicatari la neteja i gestió dels vestidors, que són d'ús compartit per a la piscina i les instal·lacions esportives, i així es reflectirà adequadament en els plecs de condicions que han regit la licitació.

En canvi, l'explotació del bar-cafeteria i de l'edifici de serveis sí que s'integrarà en la nova modalitat de gestió mitjançant la concessió que es planteja.

Per la seva part, les inversions que està previst que assumeixi i executi directament l'Ajuntament durant l'any 2024 en la millora del complex són les següents:

- Millora de les barbacoes: es contempla una inversió destinada a l'adequació i millora de les àrees de barbacoes municipals amb la finalitat de realitzar les reparacions i inversions de millora necessàries de l'espai, amb l'objectiu d'afavorir un ús més eficient i segur.
- Millora de l'accés al complex esportiu: es contempla una intervenció en la rampa d'accés actual amb l'objectiu d'actualitzar la infraestructura existent per garantir un accés universal i segur.
- Millora de l'enllumenat exterior: es contempla una modernització del sistema d'enllumenat exterior. Aquesta acció implica la implementació de tecnologies d'il·luminació eficients i l'ampliació de la cobertura lumínica, amb l'objectiu d'augmentar la visibilitat.

<b>Signatura 1 de 1</b>		
Jordi Pujolar Pané	13/12/2024	Tècnic Administració General Contractació

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001
	Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



## 5 SERVEIS I INSTAL·LACIONS A EXPLOTAR PER PART DE L'ADJUDICATARI

Les instal·lacions esportives municipals del complex esportiu La Canyera fan referència als següents espais i es referencien mitjançant fotografies a l'Annex I i amb plànols a l'Annex II:

- **Zona Esportiva i de lleure Municipal:**
  - Dues pistes de tennis reformades l'any 2015
  - Un camp de futbol 5
  - Un camp de futbol 7
  - Unes pistes de petanca
  - Una pista de voleibol
  - Una zona de barbacoes amb taules per pícnic
  - Una àmplia zona exterior, amb gespa i parc infantil

Es preveu que el futur concessionari dugui a terme les següents tasques destinades a la gestió, explotació i manteniment de les instal·lacions esportives municipals:


- ✓ Dinamitzar les instal·lacions mitjançant una variada oferta esportiva i lúdica en els espais corresponents.
- ✓ Exercir el control i la custòdia de les claus d'accés a les instal·lacions.
- ✓ Responsabilitzar-se de la neteja, conservació i manteniment de tots els espais compresos en l'equipament, incloent-hi els espais enjardinats i els vestidors/lavabos compartits de les piscines.
- ✓ Gestionar l'enllumenat de les instal·lacions.
- ✓ Vetllar per l'eficiència en l'ús de les instal·lacions i garantir el compliment dels criteris d'estalvi energètic.
- ✓ Vetllar perquè els usuaris del recinte compleixin les normes d'ús del mateix, d'acord amb el **"REGLAMENT DE LES INSTAL·LACIONS I SERVEIS DEL COMPLEX ESPORTIU MUNICIPAL DE LA URBANITZACIÓ "LA CANYERA" DE LLAGOSTERA"** aprovat per l'Ajuntament, així com les instruccions complementàries que pugui disposar l'Ajuntament.

- **Zona de bar-cafeteria:**

L'Ajuntament posa a disposició del futur concessionari per a la seva gestió i explotació les instal·lacions del bar que es troba ubicat a l'entrada del complex esportiu, d'acord amb els plànols presentats a l'Annex II i les fotografies mostrades a l'Annex I, així com els bens i estris de l'inventari detallats en l'annex III.

L'adjudicatari, per la seva part, haurà de disposar de tot allò que sigui necessari per al correcte funcionament del bar-cafeteria, essent de la seva propietat tot allò que aporti com a material, estris i equipament complementari a l'existent.

Signatura 1 de 1		
Jordi Pujolar Pané	13/12/2024	Tècnic Administració General Contractació

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001
	Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



## 5.1 HORARI COMPLEX ESPORTIU

L'horari d'obertura del recinte de les instal·lacions del complex esportiu La Canyera que es planteja és el següent:

*Taula 3 Horari previst per al complex Esportiu La Canyera*

Període de l'any	Horari dilluns a divendres	Horari dissabte	Horari diumenge
2 SETEMBRE - 23 JUNY	12:00-21:30 - 1 dia tancat/setmana	9:00-23:00	9:00-21:30
24 JUNY - 1 SETEMBRE	8:00-23:00	8:00-00:00	8:00-23:00

Per al funcionament del bar s'ha previst, a efectes del càlcul per les projeccions econòmiques, un mínim d'ús diari de sis dies a la setmana durant el període en què la piscina municipal està tancada. En canvi, en el període en què la piscina està oberta, és a dir durant l'estiu, és previst que pugui funcionar tots els dies de la setmana.

## 6 ANÀLISIS I PROJECCIONS ECONÒMIQUES

### 6.1 INGRESSOS PREVISTOS DE L'EXPLOTACIÓ

6.1.1 Ingressos per l'ús de les instal·lacions esportives municipals que formen part del futur contracte

Es prenen com a referència els imports que determina l'Ordenança fiscal Núm. 28 Taxa per la utilització dels equipaments esportius municipals, actualment vigent, per a determinar el preu del lloguer de la pista de tennis (10,00 €/hora i 12,00 €/hora amb il·luminació), així com de l'Ordenança fiscal Núm. 14 Reglamentació general dels preus públics municipals.


Així doncs, per als ingressos del complex esportiu s'ha realitzat una planificació per estimar la possible recaptació, preveient i quantificant les ocupacions potencials d'ús de les instal·lacions esportives amb l'objectiu de plantejar els possibles ingressos que se'n derivarien:

*Taula 4 Previsió d'ingressos per l'ús de les instal·lacions esportives municipals i de lleure a la Canyera*

Concepte	Unitats	Hores servei	% Ocupació	Hores/unitats ocupació	Tarifa	Ingressos
Lloguer tennis	2	6.370,86	30%	1.911,26	10,00 €	19.112,57 €
Barbacoa	396,00		75%	297,00	8,00 €	2.376,00 €
<b>TOTAL INGRESSOS PREVISTOS PER L'ÚS DEL COMPLEX ESPORTIU</b>						<b>21.488,57 €</b>

Signatura 1 de 1

Jordi Pujolar Pané	13/12/2024	Tècnic Administració General Contractació
--------------------	------------	---

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001
	Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



## 6.1.2 Ingressos del bar-cafeteria

Els càlculs realitzats per obtenir una projecció plausible sobre els ingressos que es poden obtenir de l'explotació del bar cafeteria del complex s'han fet a partir d'una estimació d'usuaris i clients potencials de l'equipament d'hostaleria de la Canyera, tenint en compte les seves característiques, la ubicació, l'entorn...i altres paràmetres, ja que no es disposen de dades històriques.

En primer lloc, es considera que els dies d'obertura anuals seran 321 dies, ja que s'ha partit de la premissa que el complex esportiu La Canyera estarà obert tot l'any (menys els festius assenyalats com l'1 i 6 de gener, 1 de maig, 11 de setembre i 25 de desembre) i que el bar podria tancar un dia entre setmana durant el període comprès entre el 2 de setembre i 23 de juny, és a dir la temporada baixa.

Tot seguit, es té en compte la distribució de taules i cadires que es disposen actualment per tal de poder extrapolar les dades d'ocupació possibles:

*Taula 5 Distribució actual de taules i cadires per estimar la capacitat d'ocupació prevista del bar*


CAPACITAT PREVISTA	TAULES	CADIRES
Zona Bar	3	12
Terrassa	8	32
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>44</b>

A efectes del càlcul de les ocupacions es distingeix entre els dies laborables i caps de setmana d'estiu i els laborables i caps de setmana fora de temporada d'estiu, ja que l'ocupació i ingressos del bar en el primer cas vindran derivats en bona part pels esdeveniments que es puguin organitzar durant la temporada estiuenca, mentre que en el segon cas podran ser els esportistes que fan us de la resta del complex, de veïns de la urbanització i del municipi o de visitants o usuaris ocasionals, principalment.

Així doncs, les previsions d'ocupació es basen en l'afluència de persones que es preveu que hi puguin anar diàriament, sempre sent rigorosos amb la capacitat de que disposa el complex esportiu i el bar. Així doncs, amb aquesta premissa es realitza una estimació detallada dels possibles consums diaris dels usuaris que ens permet assolir els ingressos previstos a partir de les previsions i comparatives de mercat amb altres establiments de característiques similars, segons categoria i superfície, així com pels preus estimats de la oferta dels productes que podrà oferir el bar, siguin menús, entrepans, begudes i/o vendes diverses, entre d'altres.

Un cop obtingudes les ocupacions que es projecten per al bar-cafeteria, es calcula l'ocupació mitjana per a cada un dels mesos de l'any amb l'objectiu d'obtenir les previsions d'ingressos que es desenvolupen i detallen tot seguit:

Signatura 1 de 1		
Jordi Pujolar Pané	13/12/2024	Tècnic Administració General Contractació

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001
	Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



*Taula 6 Previsió d'ingressos del bar-cafeteria*

Mes	Ocupació	Ingressos
Gener	45%	6.089,06 €
Febrer	35%	4.209,72 €
Març	45%	6.089,06 €
Abril	55%	7.166,55 €
Maig	65%	9.471,87 €
Juny	80%	10.824,99 €
Juliol	95%	14.759,07 €
Agost	100%	15.535,87 €
Setembre	70%	9.121,06 €
Octubre	45%	6.089,06 €
Novembre	35%	4.560,53 €
Desembre	45%	6.089,06 €
<b>TOTAL INGRESSOS PREVISTOS BAR</b>		<b>100.005,88 €</b>

### 6.1.3 Total ingressos previstos per a l'explotació del complex

El total dels ingressos anuals previstos derivats de l'explotació i gestió dels diferents equipaments del complex de la Canyera són les següents:

*Taula 7 Ingressos totals previstos en el marc del futur contracte d'explotació del complex de la Canyera*

Concepte	Import
Total ingressos Bar	100.005,88 €
Total Ingressos Complex Esportiu	21.488,57 €
<b>TOTAL INGRESSOS</b>	<b>121.494,46 €</b>


## 6.2 COSTOS PREVISTOS DE L'EXPLOTACIÓ

### 6.2.1 Costos unitaris de Personal

En aquest estudi econòmic el cost de personal que hauria de destinar l'empresa adjudicatària per dur a terme la gestió i explotació del complex s'ha realitzat partint de càlculs de la plantilla mínima que s'estima necessària, prenent com a referència:

- La *Resolució de 16 de enero de 2024, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el V Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios (Código de convenio número 99015105012005)* per als treballadors encarregats del funcionament del complex esportiu.

Signatura 1 de 1		
Jordi Pujolar Pané	13/12/2024	Tècnic Administració General Contractació

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001
	Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



- La **RESOLUCIÓN EMT/4203/2022**, de 27 de diciembre, por la que se dispone la inscripción y la publicación del Convenio colectivo interprovincial del sector de la industria de hostelería y turismo de Cataluña (código de convenio núm. 79000275011992) per als treballadors encarregats del bar.

Aquesta indicació és pren merament a efectes de càlculs, no prejutja el conveni laboral que hi sigui d'aplicació.

En aquest sentit, es presenta la taula salarial amb la relació de costos de la categoria professional de **Coordinador/dinamitzador segons el V Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios**:

*Taula 8 Taula salarial de Coordinador/dinamitzador segons el V Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios*

Categoria	Salari base	Salari Anual	SS	Salari + SS
Coordinador/dinamitzador	1.304,09 €	18.257,26 €	6.390,04 €	24.647,30 €

Tot seguit, es presenta la taula salarials de les categories professionals d'**Ajudants de cambrer/a** i **Cuiners** segons el **Convenio colectivo interprovincial del sector de la industria de hostelería y turismo de Cataluña**:


*Taula 9 Taula salarial d'Ajudants de cambrer/a i Cuiners segons el Convenio colectivo interprovincial del sector de la industria de hostelería y turismo de Cataluña*

Categoria	Salari base	Salari Anual	SS	Salari + SS
Ajudant Cambrer/a	1.327,11 €	18.579,54 €	6.502,84 €	25.082,38 €
Cuiners	1.362,29 €	19.072,06 €	6.675,22 €	25.747,28 €

El pas següent passar per calcular els costos laborals previstos en el complex esportiu municipal a la urbanització de La Canyera en funció del personal que es preveu destinar-hi:

- Es contempla, segons els costos definits en el *Convenio colectivo estatal de instalaciones deportivas y gimnasios*, la necessitat de la figura d'un coordinador/dinamitzador amb 500 hores de dedicació, tenint en compte que la jornada anual marcada pel mateix conveni és de 1.752 hores de jornada efectiva, dada que permet calcular el cost hora. Es tracta de la projecció de personal mínim a destinar-se, sense tenir en compte la dedicació d'altres professionals per a tasques de manteniment, neteja o conservació del complex, mitjançant recursos propis o subcontractes, que el concessionari haurà d'assumir i que a efectes de l'actual estudi de viabilitat es comptabilitzin dins l'apartat de costos d'explotació i manteniment i despeses generals.

Signatura 1 de 1		
Jordi Pujolar Pané	13/12/2024	Tècnic Administració General Contractació

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001
	Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



*Taula 10 Total costos de personal previst per al funcionament del servei esportiu del complex La Canyera*

Categoria	Hores anuals	Cost hora	Cost personal
Coordinador/dinamitzador	500	14,07 €	7.034,05 €
<b>TOTAL COSTOS PERSONAL COMPLEX ESPORTIU</b>			<b>7.034,05 €</b>

- En relació al bar, de conformitat amb les disposicions establertes en el *Convenio colectivo interprovincial del sector de la industria de hostelería y turismo de Cataluña*, el qual fixa una jornada màxima anual de 1.791 hores de treball efectiu —dada emprada per calcular el cost hora segons categoria professional—, es realitza la previsió de personal mínim necessari a efectes del càlcul econòmic de costos:
  - Segons els paràmetres establerts en el conveni, s'ha determinat una necessitat de 1.926,29 hores en la categoria d'Ajudant de cambrer/a per a l'execució de les funcions pròpies de restauració, així com per a la gestió d'accés a les instal·lacions del complex esportiu.


La planificació del personal s'ha elaborat tenint en compte les necessitats particulars del servei. S'ha garantit un mínim de 4,83 hores diàries de mitjana per al servei de bar durant el període del 2 de setembre al 23 de juny. Així com també, un total de 10 hores diàries des del 24 de juny fins a l'1 de setembre, per assegurar la presència mínima d'un treballador durant l'horari de funcionament de la piscina.

- Segons els paràmetres establerts en el conveni, es preveu una necessitat de 1.088,86 hores en la categoria de Cuiner/a per a realitzar els serveis previstos de dinars/sopars de forma anual. Aquesta estimació pren en consideració la demanda previsible d'elaboració de menjars durant el període d'obertura habitual del bar.

*Taula 11 Total costos de personal previst per al bar-cafeteria*

Concepte	Hores anuals	Cost hora	Cost personal
Ajudant cambrer/a	1.926,29	14,00 €	26.977,01 €
Cuiner/a	1.088,86	14,38 €	15.653,33 €
<b>TOTAL COSTOS PERSONAL BAR</b>			<b>42.630,34 €</b>

<b>Signatura 1 de 1</b>		
Jordi Pujolar Pané	13/12/2024	Tècnic Administració General Contractació

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001
	Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorofirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorofirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



De les estimacions anteriors, en resulta un import de **49.664,39 € en concepte de costos de personal**, tal com s'indica a la taula següent:

*Taula 12 Total costos de personal previstos per a l'explotació del complex de la Canyera*

Concepte	Import
Total Costos personal Complex Esportiu municipal	7.034,05 €
Total Costos personal Bar	42.630,34 €
<b>TOTAL COSTOS PERSONAL</b>	<b>49.664,39 €</b>

#### 6.2.2 Costos generals d'explotació

D'acord amb les anàlisis fetes per **PWACS** i a partir de balanços econòmiques d'altres equipaments i serveis de similars característiques, els conceptes plantejats per als costos d'explotació són:


- **Consums:** Aquesta partida inclou els costos d'electricitat, aigua, gas i telefonia mòbil, basant-se en les dades històriques del servei i en un tant alçat.
- **Subministrament:** En aquest concepte s'inclouen els subministraments alimentaris necessaris per al funcionament del bar. Es preveu que aquests costos representaran un 38% dels ingressos previstos.
- **Manteniment:** Es destina un pressupost de 6.000 € per a tasques de manteniment, que cobreix les instal·lacions esportives i les àrees verdes i de lleure de la Canyera, les quals estaran a disposició de la concessió.
- **Altres:** Aquesta partida inclou el cost de tres neteges intensives i extraordinàries anuals, amb un import total de 590,00 € cadascuna, per un total de 1.770,00 € anuals.

L'estimació de costos d'explotació del complex esportiu La Canyera suposa **un import de 47.834,52 €** i a continuació es desglossa l'import que en resulta per a cada un dels conceptes desenvolupats anteriorment:

*Taula 13 Total costos d'explotació previstos en el complex de la Canyera*

COSTOS EXPLOTACIÓ			
CONSUMS	Unitats	Preu unitari	IMPORT
Electricitat			1.500,00 €
Aigua			1.200,00 €
Gas			900,00 €
Telefonia mòbil			500,00 €
SUBMINISTRAMENT	Unitats	Preu unitari	IMPORT

Signatura 1 de 1		
Jordi Pujolar Pané	13/12/2024	Tècnic Administració General Contractació

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001
	Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



COSTOS EXPLOTACIÓ			
Subministrament bar	38%	100.005,88 €	38.002,24 €
<b>MANTENIMENT</b>	<b>Unitats</b>	<b>Preu unitari</b>	<b>IMPORT</b>
Manteniments i reparacions	1,00	6.000,00 €	6.000,00 €
<b>ALTRES</b>	<b>Unitats</b>	<b>Preu unitari</b>	<b>IMPORT</b>
Neteja intensiva recinte	3,00	590,00 €	1.770,00 €
<b>TOTAL COSTOS EXPLOTACIÓ</b>			<b>49.872,24 €</b>

### 6.2.3 Despeses generals

S'inclou en aquest concepte altres despeses que no han estat contemplades en el quadre anterior, tals com assegurances, vestuari, despeses bancàries, administratives, neteja ordinària, etc.; es calcula un 6% dels costos directes per tots aquests conceptes.

**L'import resultant és de 5.972,20 €.**

### 6.2.4 Benefici empresarial

Com a cost indirecte es compta només amb el benefici industrial que s'ha calculat aplicant un 8% dels costos directes, resultant un import de **7.962,93 €.**

### 6.2.5 Total costos


*Taula 14. Total costos previstos per a l'explotació dels serveis i instal·lacions del complex esportiu La Banyera*

Concepte	Import
Personal	49.664,39 €
Costos explotació	49.872,24 €
<b>COSTOS DIRECTES</b>	<b>99.536,62 €</b>
Despesa general	5.972,20 €
Benefici empresarial	7.962,93 €
<b>COSTOS DIRECTES + INDIRECTES</b>	<b>113.471,75 €</b>

### 6.2.6 Inversions previstes

En el present estudi s'han considerat diverses millores i inversions que es consideren necessàries per a l'adequada gestió i explotació del complex esportiu i del bar. Aquestes inversions se centren en la instal·lació elèctrica de les pistes de tennis i en la dotació de l'equipament necessari per al bar-cafeteria. Per a una anàlisi més detallada, s'han calculat els preus unitaris per a cada servei i s'han determinat les unitats necessàries, tot presentant els costos corresponents en la taula següent:

Signatura 1 de 1		
Jordi Pujolar Pané	13/12/2024	Tècnic Administració General Contractació

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001
	Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original




Taula 15 Inversions previstes a realitzar pel concessionari

INVERSIONS PREVISES A REALITZAR PEL CONCESSIONARI			
INVERSIONS COMPLEX ESPORTIU			
Concepte	Ut.	Preu unitari	Cost total
Pistes de tennis - Instal·lació elèctrica	2	2.000,00 €	4.000,00 €
<b>INVERSIONS COMPLEX ESPORTIU</b>			<b>4.000,00 €</b>
INVERSIONS BAR			
Concepte	Ut.	Preu unitari	Cost total
Obra tancament Terrassa	1	12.000,00 €	12.000,00 €
Cadires exterior	32	30,00 €	960,00 €
Taules exterior	8	130,00 €	1.040,00 €
Estufes	2	700,00 €	1.400,00 €
Taules interior	3	130,00 €	390,00 €
Cadires interior	12	30,00 €	360,00 €
Tamborets	8	70,00 €	560,00 €
Fregidores	1	450,00 €	450,00 €
Nevera/congelador	1	550,00 €	550,00 €
Cafetera	1	4.000,00 €	4.000,00 €
Coberts, plats, gots, tasses...	1	1.500,00 €	1.500,00 €
Estris de cuina	1	500,00 €	500,00 €
Tràmits, projectes...	1	1.000,00 €	1.000,00 €
Comunicacions i telèfon mòbil	1	500,00 €	500,00 €
<b>INVERSIONS BAR</b>			<b>25.210,00 €</b>
<b>TOTAL INVERSIONS</b>			<b>29.210,00 €</b>

Tot el material previst en el quadre anterior, tret de l'enllumenat de les pistes de tennis, serà propietat de l'adjudicatari, quedant en la seva propietat un cop finalitzada la concessió. Pel que fa que fa l'enllumenat de les pistes de tennis, el sistema instal·lat i els equips associats revertiran a l'Ajuntament un cop finalitzi la vigència del contracte de concessió.

Tot seguit, es mostra el càlcul de l'amortització anual per a la inversió prevista, calculant el període d'amortització en el mateix temps de duració que el contracte, és a dir 4 anys:

Signatura 1 de 1		
Jordi Pujolar Pané	13/12/2024	Tècnic Administració General Contractació

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001
	Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original



*Taula 16 Import de l'amortització anual de les inversions a compte del concessionari.*

Concepte	Anys de contracte	Total Inversió	Import
Amortització anual	4	29.210,00 €	7.302,50 €

## 7 RESULTAT DE LA VIABILITAT DE LA CONCESSIÓ

D'acord amb les previsions anteriors, es preveu un superàvit derivat de la gestió i explotació dels diferents serveis i equipaments que conformen el complex municipal esportiu de la Canyera que s'estima en **720,21 € anuals**. **Aquest import resultant és el que equivaldria al cànon mínim que l'adjudicatari hauria de liquidar a l'Ajuntament, quina composició (si es tracta d'un import fixe o variable i forma de pagament) es determinarà en els plecs que han de regir la licitació, i sobre el qual els possibles licitadors hauran de proposar una millora a l'alça.**

*Taula 17 Resultat i balanç econòmic de l'explotació dels serveis i equipaments del complex municipal de la Canyera*


Concepte	Import
Personal	49.664,39 €
Costos explotació	49.872,24 €
<b>COSTOS DIRECTES</b>	<b>99.536,62 €</b>
Despesa general	5.972,20 €
Benefici Industrial	7.962,93 €
<b>COSTOS DIRECTES + INDIRECTES</b>	<b>113.471,75 €</b>
Amortització	7.302,50 €
<b>COSTOS TOTALS + AMORTITZACIÓ</b>	<b>120.774,25 €</b>
<b>INGRESSOS</b>	<b>121.494,46 €</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>720,21 €</b>

## 8 VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE

El valor estimat del futur contracte s'obté a partir de l'import dels ingressos anuals que s'estimen durant el període de durada del contracte, que s'ha fixat en 4 anys, és de **485.977,82 € IVA exclòs**, i que el futur concessionari ha de percebre directament per part dels usuaris del complex, tant de les instal·lacions esportives com del bar-cafeteria.

Aquesta quantitat en cap cas es refereix a la possible retribució de l'adjudicatari per part de l'Ajuntament, ja que l'adjudicatari serà retribuit amb les tarifes/preus que recapti directament dels usuaris del servei del complex esportiu municipal i pel ingressos que generi la seva explotació al bar/restaurant. Per tant, no existiran costos que assumeix l'Ajuntament en concepte de retribució al concessionari., per la qual cosa i en tractar-se d'una concessió a risc i

Signatura 1 de 1		
Jordi Pujolar Pané	13/12/2024	Tècnic Administració General Contractació

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001
	Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original




ventura de l'adjudicatari i amb transferència de risc operacional, l'impacte en l'estabilitat pressupostària de l'Ajuntament ha de considerar-se nul.

*Taula 18 Previsió del valor estimat del contracte(VEC) de concessió per a l'explotació del complex de la Canyera*

ANUALITAT	IMPORT
1 any	121.494,46 €
2n any	121.494,46 €
3r any	121.494,46 €
4rt any	121.494,46 €
<b>VALOR ESTIMAT DEL CONTRACTE</b>	<b>485.977,82 €</b>

<b>Signatura 1 de 1</b>		
Jordi Pujolar Pané	13/12/2024	Tècnic Administració General Contractació

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001
	Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/Idi/arx/IdiArxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/Idi/arx/IdiArxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original





PW Advisory & Capital Services S.L.  
CIF: B86834256

**MADRID**

**(SEU CENTRAL)**


Calle Otero y Delage, 17  
28035 Madrid (España)  
Tel +34 911 92 35 35

[www.pwacs.es/ca](http://www.pwacs.es/ca)

<b>ALICANTE</b> Ancha de Castelar 107, Entreplanta. 03690 San Vicente del Raspeig (Alicante)	<b>BARCELONA</b> Business Center Av. Josep Tarradellas, 38. 08029 Barcelona	<b>BILBAO</b> Alameda Mazarredo 69, 6ºA. 48009 Bilbao (Vizcaya)
<b>CÓRDOBA</b> Paseo de la Victoria, 25 14004 Córdoba	<b>LLEIDA</b> Rambla Ferran 30, 2.1. 25007 Lleida	<b>PALMA DE MALLORCA</b> Camí de Jesús, 55 07011 Palma
<b>SANTIAGO DE COMPOSTELA</b> Praza de Camilo Díaz Baliño, nº 1. 15704 Santiago de Compostela (A Coruña)		<b>SEVILLA</b> Avda. República Argentina, 24. 2ª p. Torre Remedios Business Center Sevilla 41011 Sevilla

Llagostera, a la data de la signatura electrònica

Signatura 1 de 1		
Jordi Pujolar Pané	13/12/2024	Tècnic Administració General _ Contractació

	Per verificar l'autenticitat d'aquest document podeu consultar la web	
	Codi Segur de Validació	36dd9e46e01c4ecd985d966151cee230001
	Url de validació	<a href="https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060">https://sedesimplifica03.absisccloud.com/absis/idi/arx/idiarxabsaweb/catala/asp/verificadorfirma.asp?NodeAbsisini=060</a>
	Metadades	Origen: Origen administració Estat d'elaboració: Original

