



Ajuntament de Les Franqueses del Vallès

Estudi de viabilitat per a la licitació de la concessió del servei del Complex Esportiu Municipal Les Franqueses

Ajuntament de Les Franqueses del Vallès

11-6-2025



ÍNDEX

1. ANTECEDENTS.....	2
1.1. SITUACIÓ	2
1.2. GESTIÓ DELS SERVEIS DE LES INSTAL·LACIONS.....	2
1.3. MODEL DE GESTIÓ	2
2. ANÀLISI DE L'OFERTA I LA DEMANDA	3
2.1. ÀREA D'INFLUÈNCIA A PEU	3
2.2. ÀREA D'INFLUÈNCIA EN VEHICLE	4
2.3. PROJECCIÓ D'HABITANTS I DISTRIBUCIÓ SEGONS HÀBITS ESPORTIUS.....	5
2.4. EVOLUCIÓ PREVISTA DEL NOM D'ABONATS.....	6
3. CONTEXTUALITZACIÓ I JUSTIFICACIÓ DEL RISC OPERACIONAL.....	7
4. COST DE LA INVERSIÓ A REALITZAR	10
4.1. INVERSIÓ INICIAL	10
4.2. ACTUACIONS EN EL TRANSCURS DE LA CONCESSIÓ	12
4.3. RESUM DE LA INVERSIÓ.....	13
5. ASPECTES CONDICIONANTS DE L'ESTUDI ECONÒMIC	14
5.1. HORARIS DEL CEM LES FRANQUESES	14
5.2. PREUS PÚBLICS DELS SERVEIS.....	14
5.3. TEST QAF	16
5.4. SERVEI D'ACTIVITATS DIRIGIDES INCLÒS A LA QUOTA D'ABONAMENT.....	17
5.5. SERVEI D'ASSESSORAMENT A LA SALA DE FITNESS	17
5.6. SERVEI DE SOCORRISME	17
6. CàLCUL DELS INGRESSOS	18
6.1. CàLCUL DELS INGRESSOS PER PERSONES ABONADES	18
6.2. CàLCULS D'INGRESSOS PER CURSETS DE NATACIÓ	18
6.3. INGRESSOS D'ACTIVITATS COMPLEMENTÀRIES.....	19
6.4. INGRESSOS PISCINA D'ESTIU	19
6.5. INGRESSOS CASALS D'ESTIU.....	19
6.6. CàLCULS DELS INGRESSOS PER LA RESERVA DE PISTES DE TENNIS I PÀDEL.....	20
6.7. CàLCULS DELS INGRESSOS PER SERVEIS INDIVIDUALS.....	20
6.8. CàLCUL INGRESSOS ENTRADES PUNTUALS	21
6.9. CàLCUL INGRESSOS VENDA MATERIAL	21
6.10. CàLCULS D'INGRESSOS PER ARRENDAMENT BAR.....	21
7. CàLCULS DE LES DESPESES D'EXPLOTACIÓ	22
7.1. CàLCULS DE LES DESPESES EN RRHH	22
7.2. CàLCULS DE LES DESPESES EN CONSUMS.....	24
7.3. CàLCULS DE LES DESPESES EN COMPRES I SERVEIS.....	25
7.4. CàLCULS DE LES DESPESES D'ESTRUCTURA.....	25
7.5. CàLCULS DEL CÀNON	25
8. CàLCUL DELS INCREMENTS ANUALS	27
9. DURADA DEL CONTRACTE.....	28
10. CàLCULS DE LES DESPESES FINANCERES I AMORTITZACIONS	30
10.1. DESPESES FINANCERES.....	30
10.2. AMORTITZACIONS	30
11. COMPTE DE RESULTATS	32
12. DETALL DEL CàLCUL DEL CÀNON	33
13. VALOR ACTUAL NET I TAXA INTERNA DE TORNADA.....	34
14. ESTUDI D'IMPACTE AMBIENTAL.....	35
15. ESTUDI DE SEGURETAT I SALUT.....	37
16. EXISTÈNCIA D'UN POSSIBLE AJUT D'ESTAT	38
17. CONCLUSIONS.....	39



1. Antecedents

1.1. Situació

L'Ajuntament del municipi de les Franqueses del Vallès té la intenció de gestionar el servei de piscina, activitats aquàtiques i de fitness de manera indirecta mitjançant un contracte de concessió de serveis, en aplicació de la Llei de Contractes del Sector Públic i de la Llei de Bases de Règim Local.

Per aplicació de l'esmentada Llei de Contractes del Sector Públic a l'article 285, és de compliment obligat que en els contractes de concessió de serveis, aquests vagin precedits de la realització d'un estudi econòmic, a fi de poder fixar el cost i el resultat econòmic previst a l'explotació per poder determinar-ne la viabilitat econòmica.

1.2. Gestió dels serveis de les instal·lacions

L'àmbit de la nova concessió de serveis inclou la gestió de l'edifici de les instal·lacions del Complex Esportiu Municipal, situat a la direcció Zona Esportiva s/n de les Franqueses del Vallès, que compta amb piscina climatitzada i zona d'aigües, sales de fitness i activitats dirigides, piscina exterior, pista de tennis, pista de vòlei-sorra i pista de pa. A més, la concessió també inclou el servei de manteniment i gestió dels consums del camp de futbol (CAM-11 i CAM-7) i de les pistes poliesportives (PAV-3 i POL-2).

En conseqüència, el nou concessionari haurà d'encarregar-se de les actuacions següents per aconseguir el bon funcionament de les instal·lacions:

- El manteniment de les instal·lacions, maquinària i equipaments necessaris, així com la correcta conservació de l'edifici on es duen a terme les activitats.
- Neteja de totes les instal·lacions
- Atenció al públic i proporcionar informació de tots els serveis oferts.
- Recaptació de les taxes municipals fixades per poder accedir als serveis.
- Contractació del personal adequat per a la prestació de tots els serveis que s'hi ofereixen.
- La vigilància i control de les instal·lacions.

D'aquesta manera, el concessionari estarà obligat a tota actuació adreçada a què les instal·lacions estiguin en bon estat de funcionament i conservació, així com els corresponents equipaments esportius, mantenint i executant alhora totes les mesures necessàries per mantenir serveis i instal·lacions en les degudes condicions.

1.3. Model de gestió

El model de gestió proposat és el de gestió indirecta amb la concessió del servei.

Aquest model de gestió implica que els ingressos seran facturats a nom del futur concessionari mitjançant els recursos materials (programari de gestió i màquines automatitzades de cobrament) i els recursos humans propis de l'entitat concessionària.

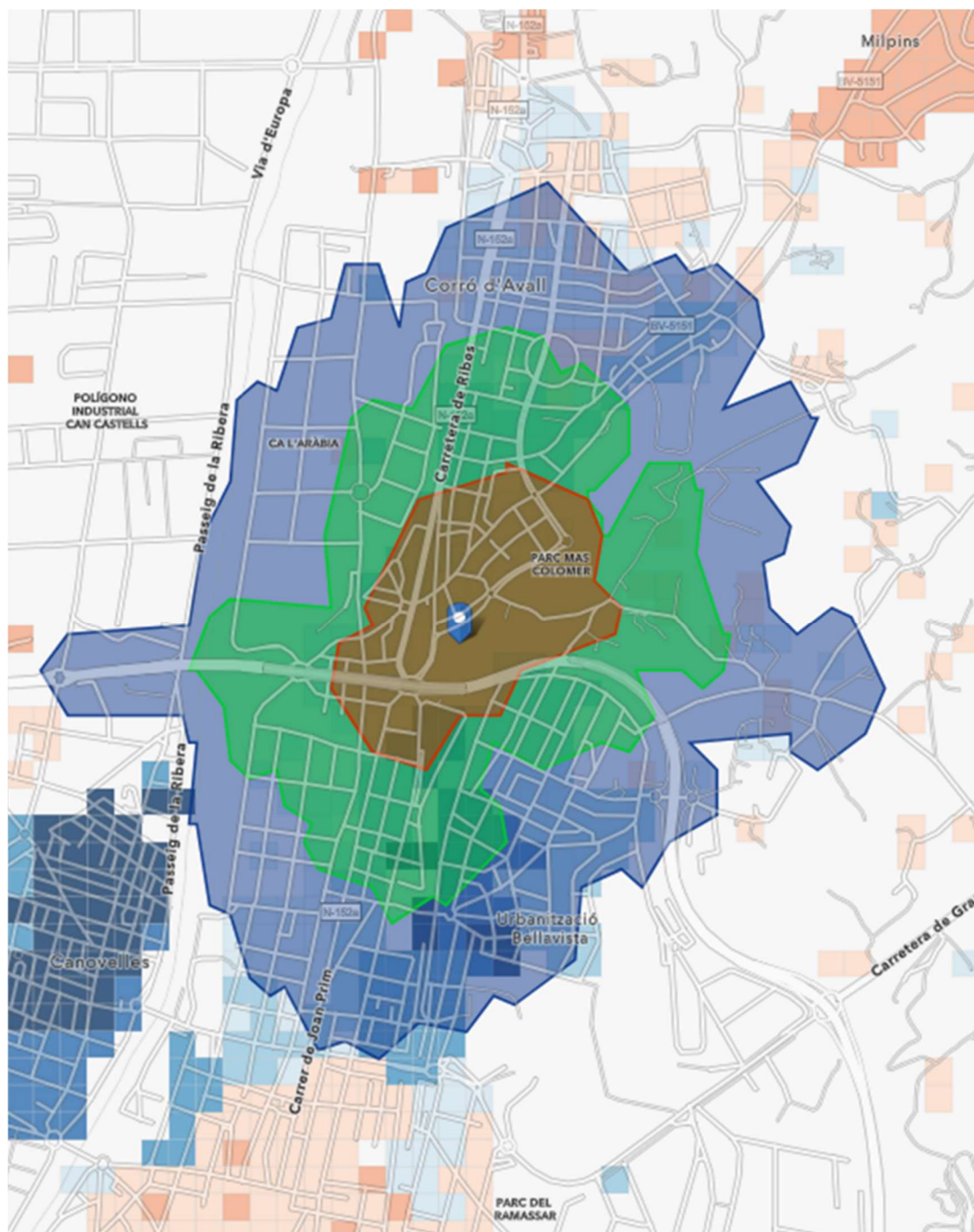
Les despeses de consum elèctric, gas i aigua, les despeses de RRHH i de compres i serveis seran assumides per l'empresa/entitat que es converteixi en guanyadora de la licitació.



2. Anàlisi de l'oferta i la demanda

2.1. Àrea d'influència a peu

El Complex Esportiu Municipal Les Franqueses està situat en un punt de confluència entre tres municipis (Les Franqueses, Granollers i Canovelles) de la comarca del Vallès Oriental. Des d'alguns punts d'aquests tres municipis es pot accedir amb menys de 15 minuts a peu fins al CEM, com es pot comprovar a la imatge següent de les isòcrones:



Il·lustració 1: Isòcrones a peu. Font, Unica 360



Els cinc nuclis urbans de l'àrea d'influència a 5', 10' i 15' a peu es distribueixen entre els tres municipis de la manera següent:

Les Franqueses del Vallès

- Corró d'Avall
- Bellavista

Granollers

- Can Mònic
- Lledoner

Canovelles

- Barriada Nova

L'accés a peu en menys de 15' és possible només des d'alguns punts d'aquests nuclis i barris, i per tant, no tots els seus habitants estan situats dins d'alguna de les tres isòcrones de 5', 10' i 15' a peu. isòcrones, mentre que només una petita porció del barri de la Barriada Nova té realment l'opció del desplaçament a peu fins al CEM de les Franqueses.

L'àrea d'influència més immediata (desplaçament a peu) compta amb una densitat de població prou elevada en comparació de la resta del municipi de les Franqueses:

- Isòcrons 5' a peu: 2.944 residents de 15 a 79 anys
- Isòcrons 10' a peu: 8.949 residents de 15 a 79 anys
- Isòcrons 15' a peu: 19.380 residents de 15 a 79 anys

Només trobem un centre de fitness privat en aquesta isòcrons de 15' a peu, concretament el Gimnàs Q que s'ubica a 13 minuts a peu del CEM Les Franqueses

2.2. Àrea d'influència en vehicle

L'àrea d'influència a 5', 10' i 15' amb vehicle abasta un total de 26 municipis:

a) 100% del municipi (Àrea 1)

- Les Franqueses del Vallès (Corró d'Avall, Bellavista, Llerona, Marata i Corró d'Amunt).
- Granollers
- Canovelles

b) Més del 50% del municipi (àrea 2)

- Parets del Vallès
- Montornès del Vallès
- La Roca del Vallès
- Lliçà d'Amunt
- Lliçà de Vall
- L'Ametlla del Vallès
- La Garriga
- Cardedeu
- Montmeló
- Vilanova del Vallès

c) Del 25% al 50% del municipi (àrea 3)

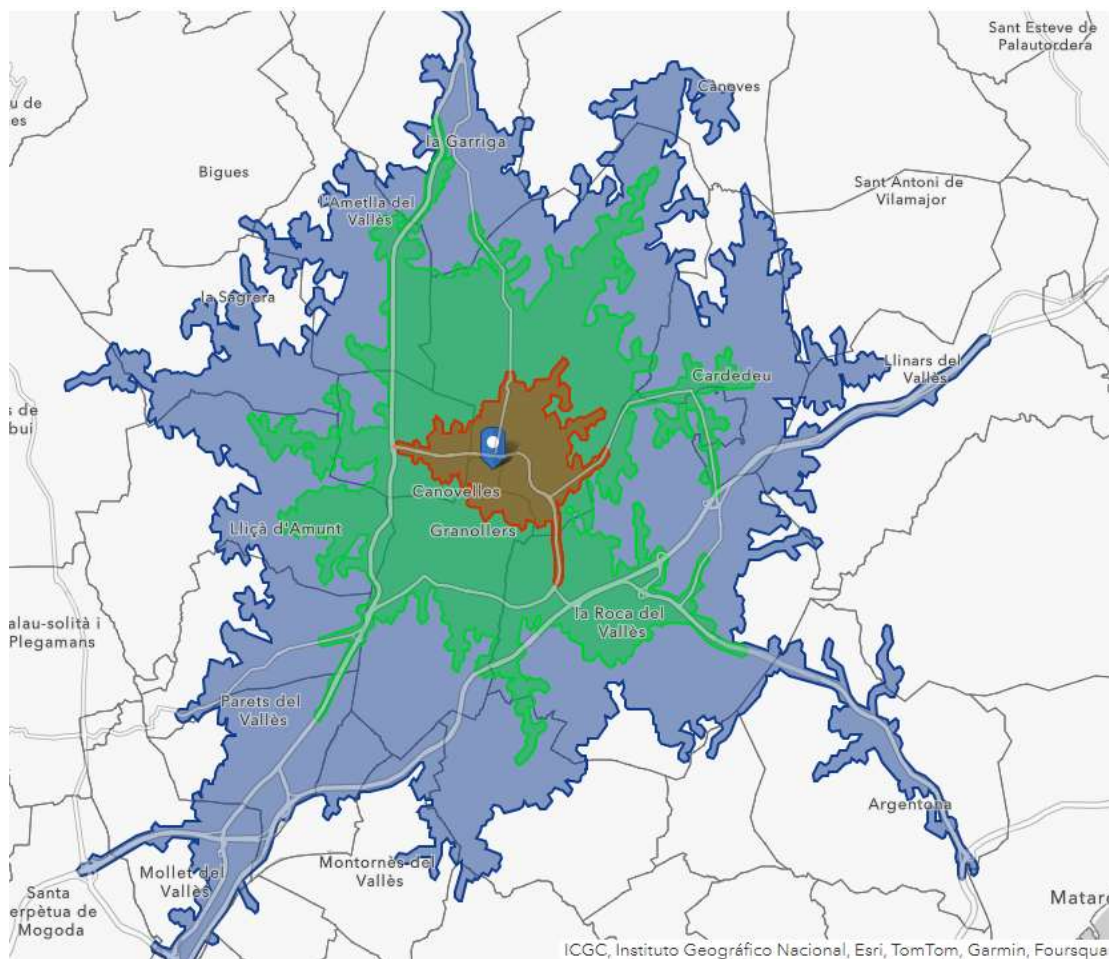
- Santa Eulàlia de Ronçana



- Llinars del Vallès
- Cànoves
- Mollet

d) Menys del 25% del municipi (àrea 4)

- Argentona
- Caldes de Montbui
- Dosrius
- Òrrius
- Bigues i Riells
- Martorelles
- Vallromanes
- Figaró
- Tagamanent



il·lustració 2: Isòcrons amb vehicle. Font, Unica 360

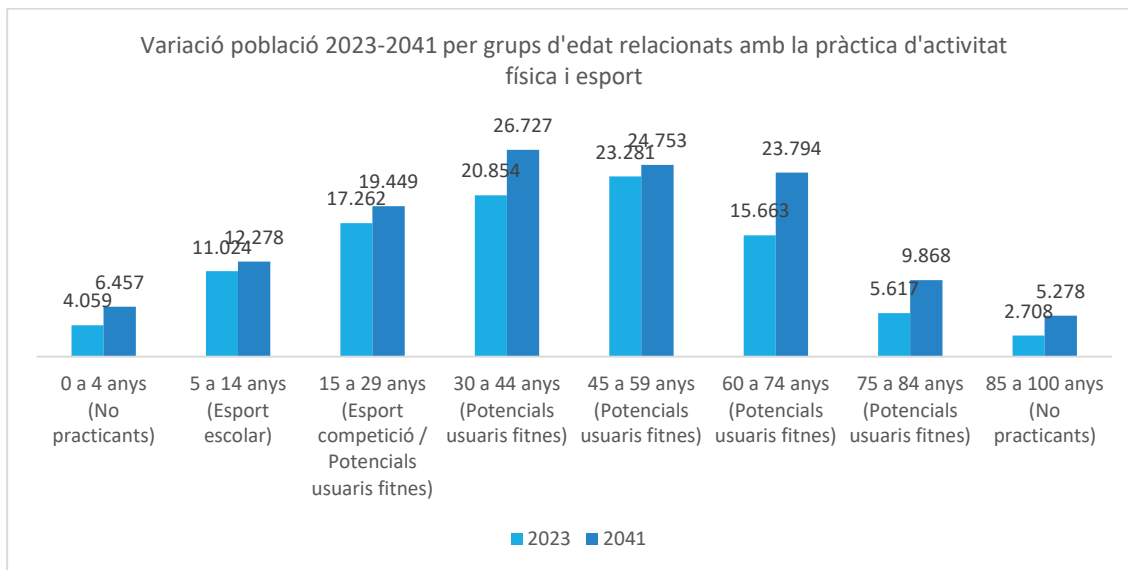
L'àrea d'influència (15' amb vehicle) compta amb un elevat nombre d'equipaments esportius (41), encara que a la isòcrons de 15' a peu només n'hi ha un.

2.3. Projecció d'habitants i distribució segons hàbits esportius

La projecció d'habitants de l'àrea d'influència indica que el nombre d'habitants de les edats d'activitats de fitness augmentarà molt el proper quart de segle.



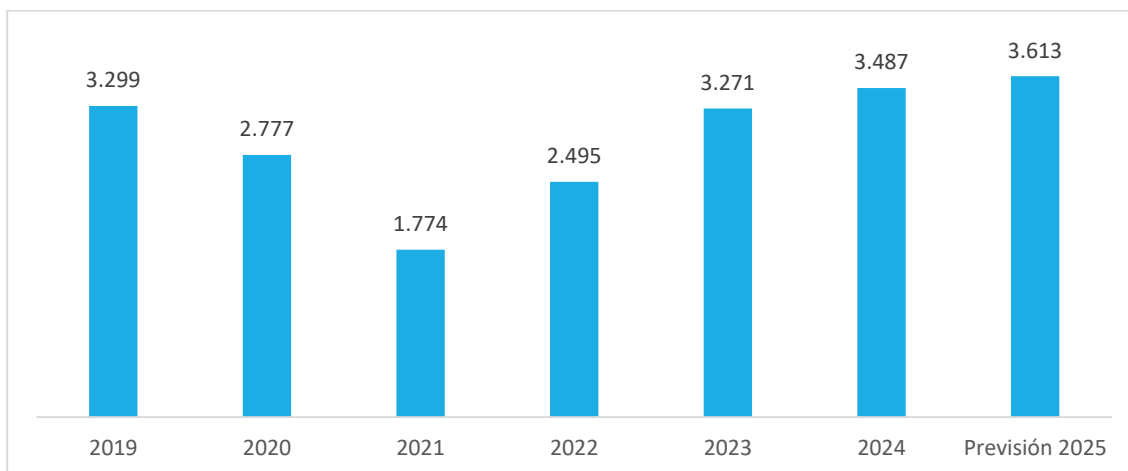
A la gràfica següent es quantifica aquest increment de forma consolidada als tres municipis de l'àrea d'influència primària (Les Franqueses, Canovelles i Granollers).



il·lustració 3: Població projectada àrea influència primària. Font, Idescat

2.4. Evolució prevista del nom d'abonats

L'històric del Complex Esportiu Municipal de les Franqueses amb les dades disponibles és el següent:



il·lustració 4: Evolució històrica del nom de persones abonades. Font, Ajuntament de les Franqueses del Vallès

L'estudi de mercat permet establir el supòsit que el nom de persones abonades es pot situar en una forquilla entre les 3.600 i les 4.100, amb un creixement evolutiu constant.



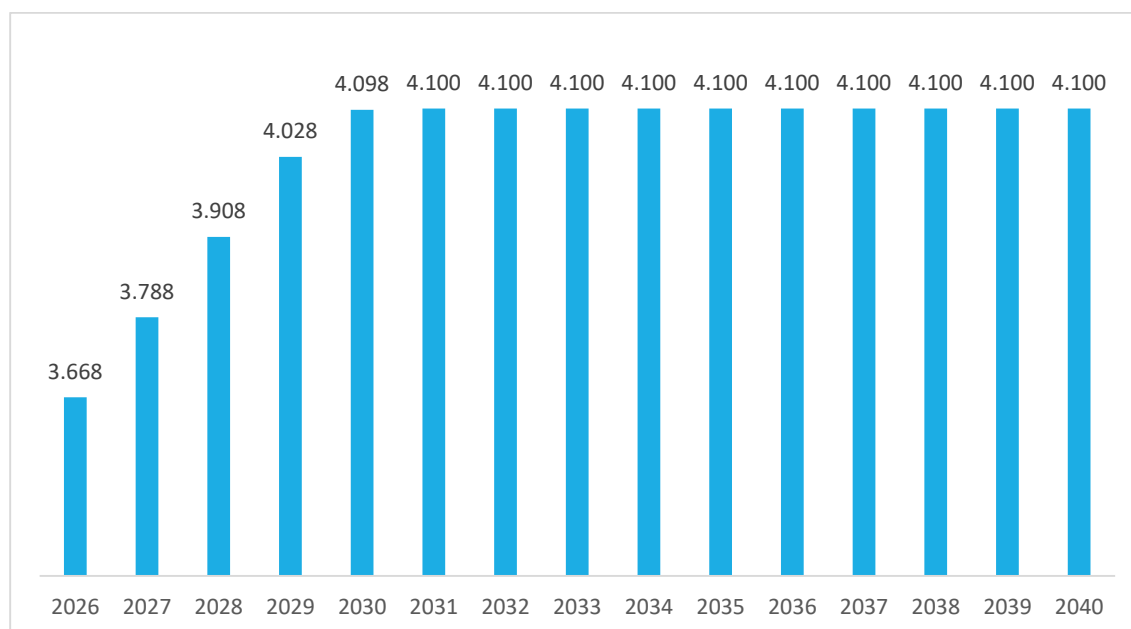
3. Contextualització i justificació del risc operacional

La instal·lació Complex Esportiu Municipal Les Franqueses és gestionada fins avui per Serveis d'Ensenyament i Assessorament Esportiu (SEAE, SCCL), actualment SEAE, SA, d'acord amb el contracte de gestió de serveis formalitzat amb l'Ajuntament de les Franqueses en data 2 de febrer de 2011 novembre de 2012.

En data 12 de febrer del 2018 va finalitzar el contracte de la concessió, entenent-se per prorrogat fins que un nou adjudicatari es faci càrrec de la gestió, de conformitat amb el Decret d'Alcaldia 2018-0071, de 15 de gener.

El centre consta de diferents espais esportius, entre els quals s'inclouen, piscina coberta amb zona d'aigües (sauna, banys de vapor i hidromassatge), piscina exterior, pista de tennis, pàdel i vòlei/handbol sorra, sala de fitness i sales d'activitats dirigides. A més, trobem adjacents uns camps de futbol i un pavelló poliesportiu amb una pista poliesportiva coberta.

A partir de les dades de població projectada exposades al capítol anterior, s'ha calculat una evolució de creixement de 120 persones abonades cada any, partint dels 3.600 al gener de 2026, assolint la màxima dels 4.100 de mitjana en el sisè exercici tal com es reflecteix a la gràfica següent:



il·lustració 5: Evolució prevista del número mitjà anual d'abonats CEM Les Franqueses. Font, elaboració pròpia

Preveiem aquesta concessió amb una inversió per part del concessionari, cosa que permetrà una durada superior als 5 anys, temps que es calcularà, en el capítol corresponent, com a mínim suficient perquè el concessionari pugui amortitzar la inversió prevista al plec de clàusules administratives particulars i que està contemplada en el pla de viabilitat que justifica aquest informe.

L'estudi econòmic demostrarà que la instal·lació és capaç d'autofinançar-se pel total de la durada del contracte i que no caldrà cap aportació municipal per al manteniment del seu equilibri econòmic així que no hi ha contemplada cap subvenció al dèficit d'explotació, ni de capital ni per cobrir despeses per subministraments.

L'Ajuntament de les Franqueses, amb la construcció del CEM Les Franqueses a principis d'aquest segle, assumirà la competència d'oferir serveis esportius per a tota la ciutadania dins d'una instal·lació esportiva d'ús públic. Es va atorgar, en concurs públic, la concessió de la gestió a una entitat experta



en gestió esportiva, alhora que es proposava garantir l'accés a la pràctica esportiva de tots els ciutadans i les ciutadanes.

El model, durant el temps que ha durat el contracte, ha esdevingut un èxit, i la ciutadania del municipi (i dels municipis adjacents) han gaudit d'un servei de qualitat que ha contribuït a millorar la seva salut i qualitat de vida. Per això, es creu adequat donar continuïtat al model de concessió de servei en aquesta nova etapa.

El model es basa en la gestió indirecta i, en aquesta nova etapa, també es basa en la mobilització d'inversió privada vinculada a concessions a llarg termini, que complementa la inversió municipal i permet un equilibri entre la pràctica esportiva col·lectiva, l'especial atenció a determinats grups de població, i la comercialització individual de l'esport. El model de gestió del CEM Les Franqueses ha generat un gran benefici als ciutadans, amb més de 4.500 persones usuàries (de les quals 3.600 actualment són abonades).

Els centres esportius municipals en general aporten, en comparació dels seus competidors del sector privat, altres formes de funcionar més concordants amb els objectius dels ens locals, ja que aquestes administracions poden modular el funcionament del centre per maximitzar els beneficis per a tota la ciutadania, independentment de la idiosincràsia del municipi on s'ubiqui la instal·lació esportiva.

Aquest objectiu es pot assolir tant si la gestió és directa com si es fa mitjançant contractes establerts amb operadors privats.

Entre altres, cal destacar els objectius següents:

- Promoure l'activitat física, l'aprenentatge i la pràctica esportiva de la població en edat escolar
- Ser un recurs per a clubs i grups esportius per a entrenaments i competició
- Promoure l'esport base i la participació igualitària de dones i homes a l'esport
- Promoure l'activitat esportiva com a instrument de cohesió social
- Potenciar dinàmiques socials i valors cívics mitjançant propostes d'actuació diferents
- Donar suport a iniciatives que es plantegin des de les entitats del propi territori
- Promoure l'activitat física per a la gent gran

El sistema en què molts d'aquests municipis (com és el cas de l'Ajuntament de les Franqueses) han articulats els seus centres esportius municipals és a través de concessions públiques, fomentant que siguin els operadors privats els encarregats de la gestió dels centres, i són aquests els que assumeixen la pràctica totalitat dels riscos associats a la gestió d'un centre esportiu durant la vida del contracte.

Aquesta administració no vol assumir tots aquests cingles i prefereix que sigui un operador privat qui, a través de la figura de la concessió de serveis, qui els assumeixi, i que a canvi, es retribueixi en cas d'una bona gestió a través dels ingressos del centre, que haurà d'incentivar i fomentar en competència amb altres operadors de mercat, tant privats com públics.

El centre esportiu haurà de dur a terme la promoció esportiva contemplada al contracte al territori donant acollida al Club de Natació Les Franqueses i al Club Tennis Les Franqueses, que són usuaris de les instal·lacions en condicions que afavoreixen i impulsen la pràctica esportiva i les activitats de titularitat municipal de les escoles esportives municipals de natació sincronitzada, tennis i pàdel. També haurà de tenir en compte la possibilitat d'acollir el futur Club de Triatló de les Franqueses que actualment està en procés de constitució.

Com que aquesta és una instal·lació en funcionament, aquesta administració disposa d'una base de dades auditades importants sobre les seves despeses i ingressos, i és sobre la base d'aquestes que s'ha realitzat el pla de viabilitat sobre la base de les nostres prediccions.



El pla inclou un hipotètic benefici del contractista que aquesta administració considera òptim per a la correcta execució del contracte, i que actua com l'incentiu que necessita el sector privat per estimular la correcta gestió eficient i econòmica d'aquest contracte a conseqüència del trasllat del risc operacional de la gestió al concessionari, per la qual cosa la retribució està directament relacionada de forma proporcional. ari i per tant la possibilitat o no de retribuir-se.

D'acord amb allò anteriorment escrit, aquest benefici no està en cap cas garantit ni genera cap dret d'exigència davant d'aquest ajuntament.

En resum, el contractista només generarà beneficis si la seva gestió produeix prou demanda per equilibrar el compte d'explotació del centre esportiu, i per tant el risc de no generar beneficis, o fins i tot obtenir pèrdues en cas de no fer una gestió correcta de l'equipament és perfectament possible.

És important esmentar que tots els riscos associats a la gestió de l'equipament tal com està configurat el contracte corresponen al contractista, ja que no sols és responsable de tenir una demanda alta sinó del control de costos que pugui generar la instal·lació durant el període concessional. L'explotació es pot veure afectada per possibles augments salarials per millora de convenis col·lectius, possibles augments del cost dels subministraments o altres possibles modificacions que minimitzin els resultats positius que aquesta administració considera adequats per a la gestió de l'equipament durant la durada del contracte, calculada més endavant d'acord amb la normativa vigent.

També és important considerar que el pla de viabilitat que presentem només serveix a nivell orientatiu perquè el gestor presenti el seu propi pla de viabilitat que serà el que s'adjunti al contracte i el que en determini l'equilibri, per tant aquest haurà quedat superat automàticament en el moment en què s'adjudiqui el contracte. A més, cal esmentar que els criteris puntuables del plec de clàusules administratives particulars i, atès que poden accedir al contracte actual un nombre significatiu d'empreses, fan que el risc operacional sigui evident, ja que seran determinants les ofertes dels licitadors a l'hora d'establir la situació economicofinancera de la concessió.

També cal tenir en compte que, tal com està prevista la distribució dels excedents econòmics previstos en aquest estudi de viabilitat, el concessionari haurà de liquidar, abans de l'obtenció de l'excedent el cànon previst. Qualsevol augment d'ingressos o disminució de despeses que tingui la concessió i que produís resultats positius extraordinaris també repercutirà de manera proporcional al cànon a liquidar, per la qual cosa és difícil que el concessionari s'enriqueixi per sobre del límit raonable establert per aquesta administració.

Al nostre entendre, el plantejament de les clàusules econòmiques que regeixen aquest Plec determina el risc de la concessió. convenis de personal, etc. En resum, el contractista s'ha de fer càrrec, i així ho estableixen els plecs, de qualsevol risc associat al contracte i ha de continuar prestant el servei amb els estàndards fixats per aquesta administració.

Aquesta no és una instal·lació nova, i des d'aquesta administració s'ha realitzat el seguiment del contracte des de l'any 2001, i per tant el coneixement del funcionament és complet i considerem que el pla de viabilitat que acompanya el present concurs presenta la seguretat necessària per ser publicat.



4. Cost de la inversió a realitzar

4.1. Inversió inicial

Serà necessària una posada a punt de la instal·lació. L'Ajuntament, juntament amb aquest estudi de viabilitat, ha encarregat una auditoria tècnica de l'estat de conservació de l'edifici que s'ha dut a terme el maig del 2024. L'objectiu d'aquesta auditoria és descriure l'estat actual del conjunt d'instal·lacions i les necessitats de millora.

Es preveu que el nou concessionari porti part de la inversió en millores identificada en aquest mateix treball. Aquestes actuacions de millora tenen l'objectiu de no perdre mercat, no de guanyar-lo, és a dir, que no es planteja com un recurs que suposi una millora en els ingressos sinó un manteniment dels mateixos.

Conceptualment, l'Ajuntament i l'actual concessionari s'hauran de fer càrrec de les obres de rehabilitació dels elements que hagin finalitzat la vida útil.

Mentrestant, el concessionari s'encarregarà de les actuacions que puguin millorar el servei del Complex Esportiu Municipal i siguin susceptibles de millorar la fidelització d'usuaris actuals o la captació de nous usuaris.

L'assumpció de les obres de millora per part del concessionari obliga a allargar la durada de la concessió més enllà dels 5 anys (article 29.6 de la LCSP). Cal tenir en compte que a partir del primer any de la concessió s'executaran les obres inicials de millora previstes. Aquestes actuacions s'han de planificar de manera que es redueixi la inevitable molèstia als usuaris, i per tant no afectin la previsió econòmica desenvolupada en aquest estudi de viabilitat.

D'altra banda, també es preveu fer altres actuacions de millora durant els primers cinc anys del nou contracte. Aquestes inversions, que es defineixen com a actuacions en el transcurs del contracte, es periodifiquen en el temps dins de la durada de la concessió de servei i seran amortitzades comptablement abans de finalitzar el període estipulat, és a dir sense comptar les eventuais pròrrogues.

Actuacions a càrrec de l'Ajuntament i el concessionari actual

Per tant, l'Ajuntament i l'actual concessionari realitzaran les actuacions de rehabilitació, substituint els elements obsolets i fora de servei detectats a l'auditoria de manteniment, conservació i higiene efectuada.

Per part del concessionari actual, caldrà que dugui a terme les obligades actuacions de reposició pendents en diferents àmbits del manteniment recollides i detallades a diferents informes tècnics elaborats per l'Oficina d'Equipaments Esportius de la Diputació de Barcelona. Aquestes actuacions han d'estar finalitzades al moment en què es formalitzi la reversió de l'equipament en finalitzar la relació contractual actual.

Per part de l'Ajuntament, les actuacions que es duren a terme són les de rehabilitació dels espais exteriors, força danyats, que també estan recollides i detallades als mateixos informes tècnics elaborats per l'Oficina d'Equipaments Esportius de la Diputació de Barcelona ja esmentats. Aquestes reformes s'han de licitar i executar en el moment de la posada en marxa del nou contracte de concessió de servei.

Així mateix, l'Ajuntament també es farà càrrec de la inversió en la millora de l'eficiència energètica, ja que compta amb un projecte amb l'objectiu d'estalviar consums tant a nivell mediambiental com econòmic. Entre les diferents mesures proposades, aquest pla contempla tant la implementació de



noves fonts d'energia renovable, noves incorporacions d'elements, així com altres mesures d'estalvi energètic passives.

Actuacions inicials a càrrec del concessionari

Pel que fa a les actuacions que es preveuen que dugui a terme el concessionari, aquest haurà de millorar el servei de la sala de fitness, de les activitats dirigides, dels vestidors (interiors i exteriors), de les pistes de raqueta, de la zona termal, a més d'aportar solucions per millorar el control de l'accés i la imatge del centre o el sistema de depuració de l'aigua de les piscines. En conseqüència, està previst que el futur concessionari pugui executar una inversió per aconseguir les millores següents:

Millores sala de fitness: ampliar l'espai disponible, millorar equipament i l'estructura. Ampliació de la sala de fitness ocupant la zona exterior adjacent (116 m^2), així com renovar l'equipament de la sala al moment que arribi al final de la seva vida útil. També cal tenir en compte els honoraris tècnics de l'arquitecte i l'enginyer

Millores sales d'activitats dirigides: ampliar el nom de sales actual, millorar l'equipament l'estructura. Sobre la terrassa adjacent a la sala 1, construcció d'una sala 2 d'activitats dirigides. (120 m^2). També cal tenir en compte els honoraris tècnics de l'arquitecte i l'enginyer

Millores vestidors interiors: Ampliar els vestidors i millorar l'equipament en dues actuacions que s'hauran de fer seqüencialment:

a) Sobre l'ampliació de la sala de fitness esmentada anteriorment, construcció de nous vestuaris per donar servei a fitness i activitats dirigides, restant els actuals per a piscina (116 m^2)

b) Reforma dels vestidors actuals d'abonats i col·lectius, amb nou paviment més fàcil de netejar, nou enrajolat, renovació de les dutxes, i aportació de nou mobiliari (bancs i taquilles) que permeti augmentar l'aprofitament de l'espai augmentant la capacitat dels vestidors amb les taquilles al mateix espai.

També cal tenir en compte els honoraris tècnics de l'arquitecte i l'enginyer

Millores piscina i espais aquàtics: Renovació i millora de la depuració de les aigües de piscina amb nous sistemes de filtratge més eficaços, eficients i mediambientalment més avançats, instal·lant un sistema de depuració de les piscines de tipus UV o de cloració salina en cadascun dels gots existents. Substitució de l'hidro-massatge. Incorporació d'un sistema de vigilància automàtica de piscina.

Millores imatge del CEM: La imatge ha quedat força antiquada i cal una millora de la cartelleria a tota la instal·lació. És necessari redactar un projecte d'actualització de la imatge del Centre Esportiu que inclogui, entre d'altres, una reforma de la senyalètica, un nou mobiliari de recepció i la rehabilitació del paviment.

Millores control d'accessos i recepció: És imprescindible millorar i automatitzar el control de l'accés, especialment dels espais exteriors mitjançant la integració de 5 sistemes d'identificació dels usuaris (mòbil, bluetooth, targetes de proximitat, codi QR, codi pin) i una aplicació mòbil (App) que faciliti el control mòbil d'entrades, reserves i abonament.

Aquesta inversió es valora inicialment al següent desglossament ¹, encara que cada licitador haurà d'aportar una proposta d'inversió en aquests espais que serà valorada en els termes que es concreten als capítols corresponents dels Plecs de Condicions Administrativa i Tècniques.

¹Preus amb Pressupost Estimat per Contracte (PEC), és a dir, inclou el 19% de despesa general i benefici industrial, sense IVA



RESUM INVERSIÓ INICIAL	TOTAL INICIAL (PEC sense IVA)
Ampliació zona fitness	665.675,44 €
Reforma vestidors interiors	293.549,20 €
Milliores depuració d'aigua	189.616,58 €
Implementació sistema de vigilància automàtica piscina ²	18.000,00 €
Canvi vas hidro-massatge	18.390,00 €
Automatització control d'accés	10.900,00 €
Reforma recepció i senyalètica	46.945,54 €
Honoraris tècnics projecte i direcció d'obra	88.927,32 €
Total general	1.332.004,08 €

Taula 1: Resum inversió inicial concessionari futur. Font, elaboració pròpia

4.2. Actuacions en el transcurs de la concessió

Inversió a càrrec del concessionari

Es preveu que caldran diverses intervencions en el transcurs del contracte, ja sigui per la finalització de la vida útil de l'equipament com per augmentar el nivell de qualitat de l'oferta.

Amb aquesta finalitat, es proposen les intervencions de millora següents durant el transcurs del contracte supeditades a l'evolució de les previsions econòmiques contingudes en aquest estudi:

Milliores de les pistes de tennis, pàdel i pistes de sorra: Cobertura i renovació del paviment de les pistes de pàdel, renovació del paviment i dels marcatges i del tancament perimetral de les pistes de tennis, i renovació del tancament perimetral de les pistes de sorra. També inclou la formació de rampes d'accés a les pistes exteriors de tennis i el canvi dels focus a LED (mantenint els mateixos bàculs) de totes les pistes (3 de tennis, 3 de pàdel i 1 de sorra). Cal tenir en compte els honoraris tècnics.

Milliores vestidors exteriors de la piscina d'estiu: Rehabilitació de l'edifici des vestidors de piscina (217 m²) i del quiosc - bar de piscina (50 m²). Cal tenir en compte els honoraris tècnics.

Milliores de la sala de fitness: Renovació dels aparells de la sala de fitness.

Milliores dels camps de futbol: Renovació tanca perimetral i canviar a LED l'enllumenat del camp de futbol set (CF-7), incorporació d'una pantalla/marcador i canvi de l'equip de megafonia del camp de futbol onze (CF-11).

Milliores del pavelló i pista poliesportiva: Any 4: Incorporació d'una pantalla/marcador, i de noves cortines separadores automàtiques del pavelló poliesportiu (PAV-3). **Any 5:** Tancament lateral perimetral i renovació del paviment i marcatges de la pista poliesportiva (POL-2). En aquest cas, els honoraris d'arquitecte seran assumits directament per l'Ajuntament, ja que el projecte arquitectònic correrà al seu càrrec.

Milliores a la zona termal: Canvi de les dues saunes i dels dos banys de vapor per una sauna gran i un bany de vapor gran unisex.

² Es comptabilitza com a inversió només l'entrada, la resta es comptabilitza com una quota de rènting a repercutir entre tots els anys de duració del contracte.



Aquesta inversió es valora i es periodifica inicialment al desglossament següent, encara que cada licitador haurà d'aportar una proposta d'inversió en aquests espais que serà valorada en els termes que es concreten als capítols corresponents dels Plecs de Condicions Administrativa i Tècniques.

En aquesta mateixa taula s'han actualitzat els imports de la inversió en el transcurs de la concessió tenint en compte que aquestes inversions es produiran l'any 4 i l'any 5, i que el darrer IPC conegut en aquests moments és el corresponent al març del 2025, que a Catalunya puja al 2,2%.

RESUM INVERSIÓ TRANSCURS	Any 4	Any 5	TOTAL (PEC sense IVA)
Camps de futbol	51.238,21 €	0,00 €	51.238,21 €
Pavelló i pista poliesportiva	36.293,73 €	611.752,80 €	648.046,53 €
Pistes raqueta i sorra exteriors	192.143,28 €	0,00 €	192.143,28 €
Rehabilitació edifici vestidors piscina i bar	138.770,14 €	0,00 €	138.770,14 €
Canvi de sauna i bany de vapor	69.385,07 €	0,00 €	69.385,07 €
Renovació equipament fitness	0,00 €	381.831,39 €	381.831,39 €
Honoraris tècnics projectes i direcció d'obra	46.327,88 €	0,00 €	46.327,88 €
Total general	534.158,31 €	993.584,19 €	1.527.742,49 €

Taula 2: Resum inversió transcurso concessionari futur. Font, elaboració pròpia

4.3. Resum de la inversió

La inversió total, sumant la inversió inicial i la inversió en el transcurs de la concessió, es veu reflectida a la taula següent.

INVERSIÓ TOTAL	Any 1	Any 4	Any 5	TOTAL (PEC sense IVA)
Ampliació zona fitness	665.675,44 €	0,00 €	0,00 €	665.675,44 €
Reforma vestidors	293.549,20 €	0,00 €	0,00 €	293.549,20 €
Millores depuració d'aigua	189.616,58 €	0,00 €	0,00 €	189.616,58 €
Vigilància automàtica piscina	18.000,00 €	0,00 €	0,00 €	18.000,00 €
Canvi vas hidro-massatge	18.390,00 €	0,00 €	0,00 €	18.390,00 €
Automatització control d'accés	10.900,00 €	0,00 €	0,00 €	10.900,00 €
Reforma recepció i senyalètica	46.945,54 €	0,00 €	0,00 €	46.945,54 €
Camps de futbol	0,00 €	51.238,21 €	0,00 €	51.238,21 €
Pavelló i pista poliesportiva	0,00 €	36.293,73 €	611.752,80 €	648.046,53 €
Pistes raqueta i sorra exteriors	0,00 €	192.143,28 €	0,00 €	192.143,28 €
Rehabilitació edifici vestidors piscina i bar	0,00 €	138.770,14 €	0,00 €	138.770,14 €
Canvi de sauna i bany de vapor	0,00 €	69.385,07 €	0,00 €	69.385,07 €
Renovació equipament fitness	0,00 €	0,00 €	381.831,39 €	381.831,39 €
Honoraris tècnics	88.927,32 €	46.327,88 €	0,00 €	135.255,20 €
Total general	1.332.004,08 €	534.158,31 €	993.584,19 €	2.859.746,58 €

Taula 3: Total inversió actualitzada. Font, elaboració pròpia



5. Aspectes condicionants de l'estudi econòmic

5.1. Horaris del CEM Les Franqueses

Es proposen els següents horaris del CEM Les Franqueses:

1 setembre a 14 juny	HORARIS CEM	HORS DIA	HORS SETMANA	SETMANES ANY	FESTIUS TANCATS	DIES ANY	Nº HORES ANY
DILLUNS A DIVENDRES	6:00 a 22:30	16,5	101	41,14	10	193	3.185
DISSABTE	8:00 a 20:00	12			0	41	492
DIUMENGE	8:00 a 14:30	6,5			0	41	267
Vespres festiu (5 gener, 24 i 31 desembre)	6:00 a 14:30	8,5				3	26
Festius oberts: l'Ascensió, la Festa Major i el 12 d'octubre	8:00 a 14:30	6,5				3	20
15 juny a 31 d'agost	HORARIS CEM	HORS DIA	HORS SETMANA	SETMANES ANY	FESTIUS TANCATS	DIES ANY	Nº HORES ANY
DILLUNS A DIVENDRES	6:00 a 22:30	16.5	104,5	11	0	53	875
DISSABTE	8:00 a 20:00	12			0	11	132
DIUMENGE	9:00 a 19:00	10			0	11	110
Festius oberts: (24 juny, 15 agost)	9:00 a 19:00	10				2	20
TOTAL				52,14	12	353	5.125

Taula 4: Horaris CEM Les Franqueses. Font: Elaboració pròpia a partir dels horaris actuals.

15 juny a 31 d'agost	HORARIS PAL	HORS DIA	HORS SETMANA	SETMANES ANY	FESTIUS TANCATS	DIES	Nº HORES ANY
DILLUNS A DIVENDRES	10:00-20:00	10	29	11	0	53	530
DISSABTE	10:00-20:00	10			0	11	110
DIUMENGE	10:00-19:00	9			0	11	99
Festius oberts: (24 juny, 15 agost)	10:00-19:00	9				2	18
TOTAL				11	0	77	757

Taula 5: Horaris PAL Les Franqueses. Font: Elaboració pròpia a partir dels horaris actuals.

Durant 10 festius anuals el CEM romandrà tancat, només s'obriran els festius 24 de juny i 15 d'agost, mentre que els festius de l'Ascensió, Festa Major i 12 d'octubre el centre obrirà de 8.00 a 14.30.

5.2. Preus públics dels serveis

Els preus públics del CEM Les Franqueses són els vigents per a l'any 2025 i estan aprovats i publicats: A les taules següents figuren els preus finals venda públic (amb IVA) de cadascuna de les diferents tipologies, modalitats i opcions.

Tots els preus públics de Gent Gran també inclouen jubilats, discapacitats, família nombrosa i monoparental.

Els preus públics per a l'any 2026 i els posteriors per a aquest estudi es preveu que s'incrementin amb una previsió del 2,2% anual.



MODALITAT I TIPOLOGIA		PREU FINAL (IVA inclòs)	
Inscripció	Adult (18 a 64 anys)	79,97 €	
	Familiar (a partir del 2n membre) **	49,83 €	
	Jove (6 a 17 anys)	37,84 €	
	Infantil (fins a 5 anys)	0,00 €	
	Gent Gran (+65 anys)	35,80 €	
	Federat Entitat Esportiva de les Franqueses Adult *	79,97 €	
	Federat Entitat Esportiva de les Franqueses Jove *	37,84 €	
Quota mensual	Adult (18 a 64 anys)	41,87 €	
	Familiar (a partir del 2n membre) **	32,49 €	
	Jove (6 a 17 anys)	29,48 €	
	Infantil (fins a 5 anys)	0,00 €	
	Gent Gran (+65 anys)	26,16 €	
	Federat Entitat Esportiva de les Franqueses Adult *	29,48 €	
	Federat Entitat Esportiva de les Franqueses Jove *	26,53 €	
Entrada (només d'aigües)	Adult (18 a 64 anys) laborables	6,07 €	
	Adult (18 a 64 anys) DS, DG i Festius	7,19 €	
	Jove (6 a 17 anys) laborables	4,69 €	
	Jove (6 a 17 anys) DS, DG i Festius	5,76 €	
	Persones Majors (+65 anys) laborables	4,69 €	
	Persones Majors (+65 anys) DS, DG i Festius	5,76 €	
		Persones abonades	Persones NO abonades
Activitats complementàries	Manteniment adults (trimestral)	63,55 €	63,55 €
	Activitat Física Persones Majors (trimestral)	21,17 €	21,17 €
	Activitat física dirigida especialitzada 2 dies setmana (trimestral)	98,84 €	125,77 €
	Activitat física dirigida especialitzada 1 dia setmana (trimestral)	49,42 €	62,88 €
	Entrenador personal Individual (60')	48,09 €	55,85 €
	Entrenador personal Duo (60')	72,06 €	86,90 €
	Abonament 5 sessions entrenador personal Individual (60')	192,12 €	230,47 €
	Abonament 5 sessions entrenador personal Duo (60')	288,20 €	345,58 €
	Abonament 10 sessions entrenador personal Individual (60')	216,14 €	259,79 €
	Abonament 10 sessions entrenador personal Duo (60')	324,26 €	389,64 €
	Gravity system (trimestral)	49,42 €	62,88 €
Serveis de Salut	Exploració mèdica (test QAF negatiu)	51,00 €	
	Fisioteràpia (15')	9,95 €	15,50 €
	Aqua-salus	60,79 €	
Cursets natació	Baby trimestral o intensiu estiu	100,32 €	100,32 €
	Kids (3 a 5 anys) trimestral o intensiu estiu	103,17 €	130,71 €
	Kids (3 a 5 anys) temporada sencera	152,54 €	194,97 €
	Júnior (6 a 14 anys) trimestral o intensiu estiu	84,66 €	108,02 €
	Júnior (6 a 14 anys) temporada sencera	117,15 €	151,27 €
	Sport (12 a 16 anys) trimestral o intensiu estiu	84,66 €	108,02 €
	Senior (Més de 16 anys) trimestral/intensiu estiu 2 dies setmana	103,17 €	130,71 €
	Tot el mes de juliol (4 setmanes) 9:00 a 13:00 1er germà	142,80 €	142,80 €
	Tot el mes de juliol (4 setmanes) 9:00 a 13:00 resta germans	122,40 €	122,40 €

Taula 6: Preus públics aprovats espais indoor CEM Les Franqueses. Font, Ajuntament de les Franqueses del Vallès



MODALITAT I TIPOLOGIA		PREU ANUAL FINAL (IVA INCLÒS)
Natació escolar (octubre a maig) 1 sessió setmanal de 45'	Educació Infantil	102,41 €
	Primària	87,57 €
	Secundària	87,57 €
	Graus Formació Professional/Batxillerat	87,57 €
	Educació especial	87,57 €
	Guarderia	110,16 €

Taula 7: Preus públics aprovats activitats per escoles CEM Les Franqueses. Font, Ajuntament de les Franqueses del Vallès

MODALITAT I TIPOLOGIA		PREU FINAL (IVA inclòs)		
		Persones abonades	Persones NO abonades	
Pàdel (preu per pista)	1 hora Dilluns a Divendres fins a 18:00	10,91 €	10,91 €	
	1 hora Dilluns a Divendres a partir 18:00	15,81 €	15,81 €	
	1 hora Caps de setmana	13,11 €	13,11 €	
	30 minuts enllumenat pàdel	2,81 €	2,81 €	
	Lloguer pals	1,58 €	1,58 €	
	Lloguer pilots	0,51 €	0,51 €	
Tennis (preu per pista)	1 hora majors 18	8,42 €	9,49 €	
	1 hora menors 18	6,89 €	7,70 €	
	10 hores majors 18	60,64 €	77,98 €	
	10 hores menors 18	52,07 €	52,07 €	
	Socis CT Les Franqueses	62,12 €	62,12 €	
	30 minuts enllumenat tennis	2,81 €	2,81 €	
		Horari complet	A partir de les 15:00	10 entrades
Piscines exteriors	Adult (18 a 64 anys) i familiar laborables	5,92 €	3,67 €	50,90 €
	Adult (18 a 64 anys) i familiar DS, DG i Festius	6,94 €	4,18 €	50,90 €
	Jove (6 a 17 anys) laborables	4,69 €	3,16 €	36,57 €
	Jove (6 a 17 anys) DS, DG i Festius	5,76 €	3,67 €	36,57 €
	Persones Majors (+65 anys) laborables	4,69 €	3,16 €	36,57 €
	Persones Majors (+65 anys) DS, DG i Festius	5,76 €	3,67 €	36,57 €

Taula 8: Preus públics aprovats espais exteriors CEM Les Franqueses. Font, Ajuntament de les Franqueses del Vallès

5.3. Test QAF

Els abonats al CEM Les Franqueses, actualment, no ofereixen cap informació al Centre Esportiu sobre el seu estat físic a l'hora d'inscriure's al CEM. Aquest fet pot comportar una sobreexposició a la càrrega física en aplicar algun programa esportiu que pot posar en risc la seva salut.

Per al nou període es proposa que, en el moment de la inscripció, els abonats hauran de respondre un qüestionari breu i ràpid (QAF) que identifica les persones de risc potencial. Les persones que obtinguin una sola resposta negativa al QAF han de fer una revisió mèdica amb prova d'esforç.

La revisió mèdica es farà en un centre mèdic concertat. El diagnòstic de la revisió mèdica determinarà el programa esportiu que ha de seguir l'abonat.



5.4. Servei d'Activitats Dirigides inclòs a la quota d'abonament

Les inversions de millora contemplades contemplen la construcció d'una tercera sala d'activitats. Aquesta millora permetrà programar un nombre més gran de sessions Activitats Dirigides incloses dins la quota d'abonament.

El programa d'activitats dirigides actual consta de 74 sessions setmanals, 5 virtuals i 69 presencials, totes de dilluns a divendres.

Es tracta d'un programa diversificat, amb possibilitat d'atendre totes les tipologies d'usuaris, però que a l'hora punta resulta insuficient, per la qual cosa és necessària la construcció d'una tercera sala d'activitats, cosa que permetrà incrementar el nombre d'activitats en hora punta es poden preveure 15 sessions setmanals més.

A banda, actualment, la sala de bike indoor es comparteix amb sessions amb aparells de pilates reformer el que implica una sobrecàrrega de treball per al personal de manteniment, alhora que impedeix programar més sessions de bike indoor especialment a la tarda. Per això, es poden preveure 5 sessions setmanals més de bike indoor. Aquest canvi també permetrà preveure més sessions virtuals en tenir una sala exclusiva per a bike indoor.

També és recomanable programar alguna sessió durant el cap de setmana, combinant-la amb virtuals. Es poden preveure quatre sessions setmanals més (presencials), a més d'incrementar les virtuals.

Per tant, la proposta per al nou programa, una vegada realitzades les corresponents obres d'ampliació de la sala, passaria de 69 presencials a 93 sessions presencials (24 noves sessions presencials), que s'oferiran un cop finalitzada la construcció de la nova sala d'AADD, previst per al 3r any. Durant la meitat de juny i juliol es reduirien fins a 63 i agost a 3.

L'augment de la despesa en RH a causa de l'augment del programa d'activitats dirigides no es produirà fins a l'any 3.

5.5. Servei d'assessorament a la sala de fitness

Es preveuen 40 hores setmanals d'assessorament durant els mesos de setembre al 15 de juny, que del 15 de juny al 31 d'agost passarien a 20 hores setmanals.

5.6. Servei de socorrisme

Es preveuen 101 hores setmanals de socorrista (coincideix amb l'horari d'obertura) de l'1 de setembre al 15 de juny.

Des del 15 de juny al 31 d'agost, a causa de l'obertura de la piscina exterior durant aquest període, s'incrementaran en 83 hores setmanals més (69 d'obertura setmanal més 14 hores de reforç) i s'arribaria a les 184 hores.



6. Càlcul dels ingressos

6.1. Càlcul dels ingressos per persones abonades

El càlcul de les quotes mensuals i d'inscripció mitjana és el següent:

QUOTES 2026	Preu mensual	Preu inscripció	%	Mitjana mensual	Mitja inscripció
Adult (18 a 64 anys)	41,87 €	57,00 €	53,61%	22,45 €	30,56 €
Familiar (a partir del 2n)	32,49 €	33,00 €	10,18%	3,31 €	3,36 €
Jove (6 a 17 anys)	29,48 €	40,00 €	3,81%	1,12 €	1,52 €
Infantil (fins a 5 anys)	0,00 €	25,00 €	0,00%	0,00 €	0,00 €
Gent Gran (+65 anys)	26,16 €	14,00 €	30,48%	7,97 €	4,27 €
Federat LF Adult	29,48 €	33,00 €	1,33%	0,39 €	0,44 €
Federat LF Jove	26,53 €	18,00 €	0,59%	0,16 €	0,11 €
QUOTA MITJANA 2026 amb IVA 100%				35,40 €	40,25 €
QUOTA MITJANA 2026 sense IVA				29,26 €	33,27 €

Taula 9: Càlculs de les quotes mitjanes (mensual i d'inscripció) amb IVA inclòs. Font, elaboració pròpia.

La quota mitjana de la quota mensual es multiplica pel nom d'abonaments previstos cada mes de l'any per calcular l'import de la facturació anual. La quota mitjana de la quota d'inscripció es multiplica pel nom de persones que es donen d'alta cada mes per calcular l'import d'aquests ingressos. També caldrà restar els imports de les devolucions de les quotes mensuals. Els càlculs resultants es poden veure a la taula resum del capítol del compte de resultats. L'estudi econòmic s'ha realitzat amb una previsió de creixement des dels 3.600 abonaments el gener del primer any fins a les 4.100 persones abonades màximes previstes.

6.2. Càlculs d'ingressos per cursos de natació

Els cursos de natació inclouen escoles, nens i adults, la taula següent reflecteix el nombre d'usuaris (en línia amb els usuaris actuals) i els ingressos anuals per al primer any.

Cursos de natació	Nombre d'usuaris (pax)	Ingressos anuals Any 1
Escoles	975	24.059,73 €
Adults / Persones Majors	48	4.311,31 €
Wet baby	256	21.224,09 €
Wet kids	800	79.138,51 €
Wet junior	724	59.041,78 €
Wet sports	176	14.352,70 €
Total general	2.979	202.128,13 €

Taula 10: Càlculs dels ingressos anuals per cursos de natació (sense IVA).



6.3. Ingressos d'activitats complementàries

A les activitats complementàries es preveu mantenir la situació actual quant al nombre d'usuaris, amb els ingressos següents per al primer any de contracte.

Activitats complementàries	Nom d'usuaris	Ingressos anuals Any 1
Gravity system	112	4.260,62 €
Gim mante Persones Majors	300	2.623,76 €
Gim mante Adults	225	3.938,80 €
Entrenador personal individual	220	11.879,64 €
Entrenador personal duo	44	2.375,93 €
Total general	901	25.078,75 €

Taula 11: Càlculs dels ingressos per activitats complementàries (sense IVA). Font, elaboració pròpia.

6.4. Ingressos piscina d'estiu

La previsió és continuar amb un nombre similar d'usuaris respecte a la situació actual

Piscina d'estiu	Nom d'usuaris	Ingressos anuals Any 1
Abonaments 10 entrades	52	1.950
Entrades feiners Infantils	2.972	11.765
Entrades laborables Adults	2.972	14.760
Entrades feiners Gent Gran	993	3.932
Entrades festius Infantils	595	1.000
Entrades festius Adults	595	1.159
Entrades festius Persones Majors	201	338
Total general	8.380	34.904,23 €

Taula 12: Càlculs dels ingressos piscina d'estiu (sense IVA). Font, elaboració pròpia.

6.5. Ingressos casals d'estiu

S'espera mantenir la situació actual, amb una ocupació del 100%

Setmanes amb campus	Mes	Núm. nens primer germà	Nº nens germans	Ingressos (sense IVA) Any 1
Torn 1	Juliol	204	136	40.125 €
Torn 2	Juliol			
Torn 3	Juliol			
Torn 4	Juliol			
TOTAL				40.125,62 €

Taula 13 Càlculs dels ingressos per casals d'estiu (sense IVA). Font, elaboració pròpia.



6.6. Càlculs dels ingressos per la reserva de pistes de tennis i pàdel

Per calcular els ingressos per reserva d'espais de raqueta, es preveu que un 80% dels usuaris són abonats o abonats, i es pressuposa la següent ocupació setmanal estàndard, basada en les ocupacions actuals:

% ÚS	Hora vall	Hora punta
Pistes de tennis	3%	18%
Pistes de pàdel	13%	35%

Taula 14: % ocupació pàdel segons període. Font, elaboració pròpia.

A continuació, partint d'aquest ús setmanal estàndard, s'han establert uns percentatges de compliment d'aquesta ocupació en funció del mes de l'any, que ens permet calcular els ingressos per lloguer de les pistes:

Més	% tennis	Ingressos pista tennis	% pàdel	Ingressos pista pàdel	Ingressos llum	Total ingressos raqueta
Gener	80%	486,87 €	100%	3.487,41 €	404,59 €	4.378,87 €
Febrer	100%	608,58 €	100%	3.487,41 €	359,64 €	4.455,63 €
Març	100%	608,58 €	100%	3.487,41 €	269,73 €	4.365,73 €
Abril	100%	608,58 €	100%	3.487,41 €	179,82 €	4.275,82 €
Maig	100%	608,58 €	100%	3.487,41 €	89,91 €	4.185,91 €
Juny	80%	486,87 €	90%	3.138,67 €	44,95 €	3.670,49 €
Juliol	60%	365,15 €	80%	2.789,93 €	0,00 €	3.155,08 €
agost	40%	243,43 €	50%	1.743,71 €	44,95 €	2.032,10 €
Setembre	100%	608,58 €	100%	3.487,41 €	134,86 €	4.230,86 €
Octubre	100%	608,58 €	100%	3.487,41 €	269,73 €	4.365,73 €
Novembre	100%	608,58 €	80%	2.789,93 €	359,64 €	3.758,15 €
Desembre	80%	486,87 €	50%	1.743,71 €	404,59 €	2.635,17 €
Total ingressos (sense IVA)		6.329,28 €		36.617,84 €	2.562,41 €	45.509,53 €

Taula 15: Ingressos pàdel i tennis per mesos. Font, elaboració pròpia

6.7. Càlculs dels ingressos per serveis individuals

Els serveis individuals oferts són fisioteràpia i revisions mèdiques.

A partir del preu ofert es preveu un total de 176 usos anuals de fisioterapeuta i 69 usos anuals de revisions mèdiques.

Les revisions mèdiques només seran obligatòries per als abonats nous que no superin el QAF (Qüestionari d'Activitat Física) i s'han calculat en un 5% de les noves altes.

Els càlculs resultants es poden veure a la taula resum del capítol del compte de resultats.



6.8. Càlcul ingressos entrades puntuals

Es preveu una situació similar a l'actual, amb els usuaris següents i els ingressos corresponents en el primer exercici.

Entrades puntuals	Nº usuaris	Ingressos anuals
Adult (18 a 64 anys) laborables	366	1.835,75 €
Adult (18 a 64 anys) DS, DG i Festius	146	870,05 €
Jove (6 a 17 anys) laborables	122	473,08 €
Jove (6 a 17 anys) DS, DG i Festius	61	290,53 €
Persones Majors (+65 anys) laborables	293	1.135,39 €
Persones Majors (+65 anys) DS, DG i Festius	146	697,28 €
Total general	1.135	5.302,07 €

Taula 16: Ingressos anuals entrades puntuals. Font, elaboració pròpia

6.9. Càlcul ingressos venda material

Es preveu un ingrés anual per la venda de petit material fungible (pilotes de tennis i pàdel, casquets de bany o ulleres de natació)

6.10. Càlculs d'ingressos per arrendament bar

Continuïtat amb les condicions de l'actual contracte:

- Bar CEM: 650€ per 11 mesos
- Bar piscina d'estiu: 300€ per 2,5 mesos

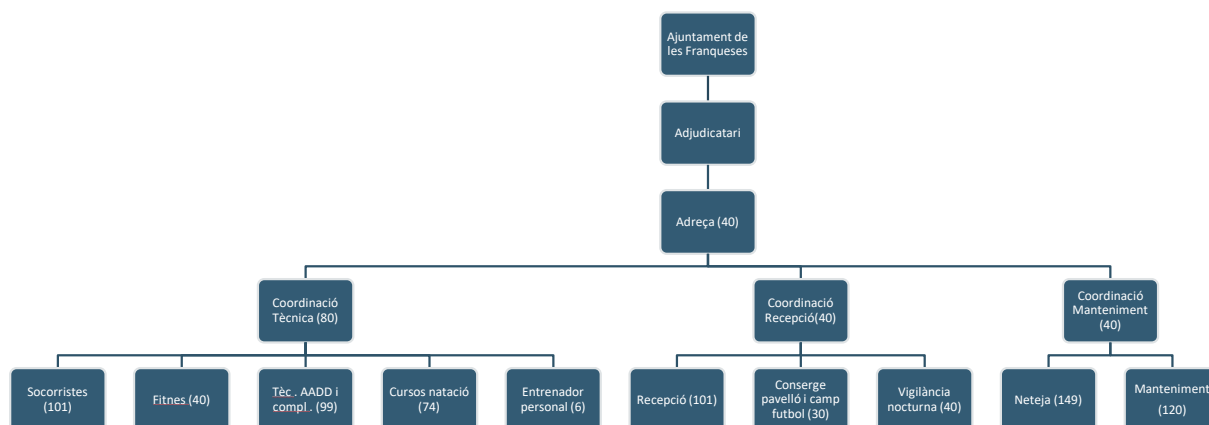


7. Càlculs de les despeses d'exploació

7.1. Càlculs de les despeses en RRHH

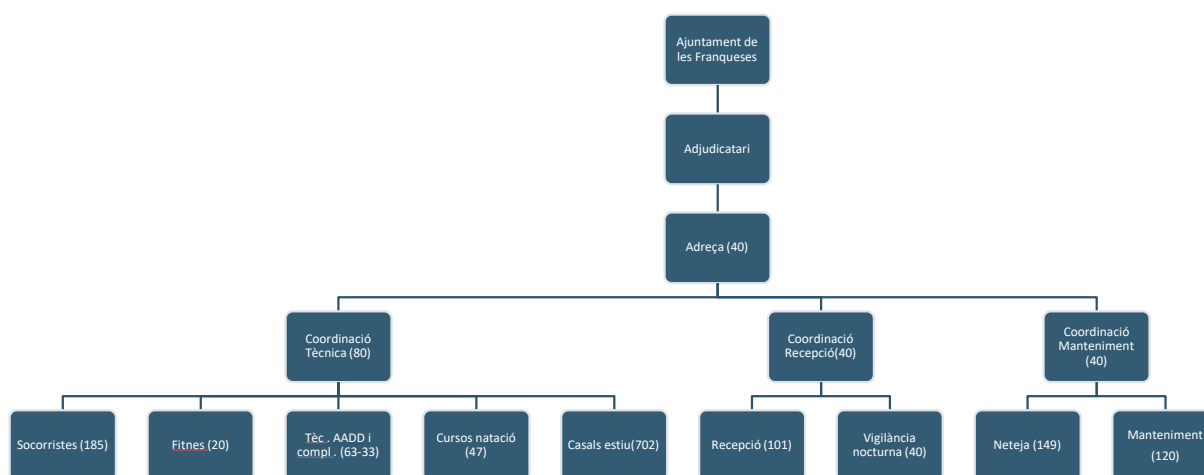
L'organigrama proposat és el següent (entre parèntesis, el nom d'hores setmanals previstes per a cada lloc de treball)

a) Organigrama durant el curs escolar



Taula 17: Organigrama RRHH de setembre a juny. Font, elaboració pròpia

b) Organigrama d'estiu



Taula 18: Organigrama RRHH de juny juliol i agost Font, elaboració pròpia



Es mantenen les mateixes hores de l'equip actual de Recursos Humans, exceptuant els canvis següents:

- Reforç estiu: Socorristes i recepció segons les hores d'obertura de la piscina d'estiu
- Augment del servei d'entrenador personal
- Incorporació del conserge del pavelló (dissabtes i diumenges, per un total de 30 hores a la setmana) i del camp de futbol (de dilluns a diumenge, per un total de 68 hores setmanals). Aquest servei de consergeria estarà actiu durant tot l'any, exceptuant el mes de juliol i la primera quinzena d'agost.

SALARIS I COSTOS RRHH (per lloc de treball)	Antecedents de càlcul			Bases de càlcul		Costos festius	Cost Anual ³
	Grup conveni	S.brut conveni 2025	S.brut 2026 (base real)	Hores anuals	Cost empresa/h ora	5 festius anuals obert	Any 1 (estàndard)
Direcció instal·lació	Grup 1	22.827,63 €	35.501,74 €	1.800	25,54 €	0,00 €	45.979,93 €
Responsable recepció-adm.	Grup 3	17.814,47 €	22.225,56 €	1.800	15,99 €	0,00 €	28.782,00 €
Recepció	Grup 3	17.814,47 €	18.854,14 €	5.998	13,57 €	852,95 €	82.247,59 €
Consergeria	Grup 5	17.129,29 €	17.953,20 €	4.302	12,92 €	0,00 €	55.579,19 €
Coordinació esportiva	Grup 1	22.827,63 €	24.839,95 €	3.600	17,87 €	0,00 €	64.332,00 €
Assessorament fitness	Grup 3	17.814,47 €	20.747,17 €	1.839	14,93 €	0,00 €	27.460,54 €
AADD nivell 1	Grup 2	20.669,35 €	25.316,52 €	1.236	18,22 €	0,00 €	22.519,92 €
AADD nivell 2	Grup 2	20.669,35 €	22.556,05 €	2.160	16,23 €	0,00 €	35.052,95 €
AADD complementàries	Grup 2	20.669,35 €	25.316,52 €	395	18,22 €	0,00 €	7.195,65 €
Natació i extraescolars	Grup 3	17.814,47 €	20.471,86 €	3.162	14,73 €	0,00 €	46.573,40 €
Monitors casals d'estiu	Grup 4	17.523,27 €	18.048,99 €	2.874	12,99 €	1.626,55 €	38.955,91 €
Socorristes	Grup 3	17.814,47 €	21.588,48 €	6.157	15,53 €	0,00 €	95.614,35 €
Entrenaments personals	Grup 2	20.669,35 €	37.080,00 €	274	26,68 €	0,00 €	7.306,51 €
Cap manteniment	Grup 2	20.669,35 €	38.690,81 €	1.800	28,59 €	0,00 €	51.462,00 €
Manteniment	Grup 3	17.814,47 €	22.002,96 €	6.456	15,83 €	0,00 €	102.196,78 €
Neteja	Grup 5	17.129,29 €	19.212,69 €	7.695	13,47 €	852,95 €	104.510,32 €
TOTAL				51.547		3.332,45 €	815.769,04 €

Taula 19: Costos RRHH. Font, elaboració pròpia

A més, a causa de l'ampliació del programa d'activitats dirigides vinculat a la nova sala, cal tenir en compte l'augment de la despesa a RH a causa de l'augment del programa d'activitats dirigides. Aquest augment no es produirà fins a l'any 3. El còmput d'aquest import és de 25.314,93 € anuals corresponents a 24 sessions durant tot l'any excepte el mes d'agost. Aquest import cal afegir-lo a partir del tercer any, actualitzant-lo amb l'augment del cost de la vida anual.

Els càlculs dels costos de RRHH inclouen els programes municipals d'activitat física de manteniment per a persones adultes i d'activitat física per a gent gran, que es mantenen.

³Inclou costos de substitucions i vacances



Aquests càlculs també inclouen els costos de RH del personal dedicat al servei i a les tasques de manteniment de la resta de les instal·lacions de la Zona Esportiva de Corró d'Avall (pavelló poliesportiu municipal, pista poliesportiva municipal, camp de futbol municipal, camp de futbol-7 municipal i pista de sorra), tasques que s'incorporin a l'àmbit de la concessió.

El càlcul dels costos en recursos humans s'ha efectuat a partir dels salaris del personal a subrogar, i s'ha actualitzat sobre la base dels nous acords del nou conveni. El conveni emprat és el d'empreses i entitats privades que gestionin equipaments i serveis públics afectes a l'activitat esportiva i de lleure amb Codi conveni número 79001905012002, amb la darrera actualització de 10 de juny de 2024.

Per als càlculs s'han utilitzat les hores màximes anuals estipulades al conveni, tenint en compte la variabilitat horària de cada moment de la temporada i que durant 10 festius anuals el centre esportiu està tancat, mentre que a 4 (2 corresponents a la temporada d'estiu i 3 durant la resta de la temporada) romandrà obert.

Els costos de Seguretat Social s'han calculat a raó del 33,4% sobre els salaris bruts, incloent-hi també les substitucions per vacances o per incapacitat laboral transitòria (ILT).

7.2. Càlculs de les despeses en consums

Els càlculs sobre els consums s'han efectuat sobre la base dels històrics de consums d'electricitat, aigua i gas de què disposa aquesta instal·lació. S'ha tingut accés al detall de les unitats energètiques consumides en els darrers exercicis i s'ha calculat la mitjana tenint en compte que des del 2020 al 2022 els usos de la instal·lació (i consegüentment els consums) estaran alterats per l'efecte de la pandèmia. Les unitats previstes de consum són les següents:

Mes	Consum elèctric en kW/h	Consum gas a kW/h	Consum aigua en m ³
Gener	33.116	144.499	772
Febrer	29.719	235.495	930
Març	36.565	185.690	1.107
Abril	32.895	141.999	938
Maig	35.628	101.895	929
Juny	36.696	97.767	1.041
Juliol	37.960	93.296	938
agost	29.522	51.252	747
Setembre	23.216	59.647	716
Octubre	32.906	50.833	887
Novembre	37.047	99.152	955
Desembre	32.376	124.813	904
Total any	397.646	1.386.339	10.864

Taula 20: Mitjana de consums en unitats energètiques i m³.

A partir del consum anual previst, s'ha fet el càlcul per preu unitari (kW/h³). Els càlculs resultants es poden veure a la taula resum del capítol del compte de resultats.

Per al càlcul del consum d'aigua s'ha tingut en compte que a partir de la nova concessió, el consum d'aigua de la piscina exterior, amb la incorporació d'una nova escomesa, estarà al càrrec del concessionari i no de l'Ajuntament com ha passat fins l'actualitat.



7.3. Càlculs de les despeses en Compres i serveis

El capítol de compres i serveis inclou tota la resta de les partides de despesa no contemplades als recursos humans i als consums, i que són els següents:

- **Compra mercaderies:** Inclou compra de material per revendre i productes de farmàcia.
- **Compra matèries primeres:** Compra de material esportiu (piscina, fitness, campus i altres).
- **Arrendaments i cànon:** Inclou el cànon a l'Ajuntament i les quotes dels rèntings del sistema de vigilància automatitzada de piscina.
- **Reparacions i conservació:** És la partida més extensa, inclou el material de manteniment, el material de neteja, els contractes externs de manteniment, el contracte amb l'empresa de neteja i el manteniment informàtic.
- **Serveis professionals independents:** A més del contracte extern del servei de vigilància nocturna, que és la partida més gran, també inclou les revisions mèdiques (persones que en el moment de fer la inscripció no superin el QAF), el servei de manteniment i formació del desfibril·lador automàtic, els serveis jurídics, laborals i fiscals, les auditories econòmiques i de gestió, i les quotes.
- **Transports:** Despeses per trasllats i missatgeria.
- **Assegurances:** Inclou assegurança obligada per responsabilitat civil, assegurança per sinistres i assegurança per alumne de campus.
- **Serveis bancaris:** Gestió rebuts, Gestió devolucions, Despeses de finançament, comissions i altres.
- **Imatge i comunicació:** Despeses de màrqueting i articles promocionals.
- **Altres despeses:** Sortides i activitats extraordinàries (esdeveniments per a usuaris, decoracions puntuals), material d'oficina i altres despeses.
- **Altres despeses socials:** Incorpora despeses de formació, tant inicial com a contínua.
- **Impostos i tributs:** S'han tingut en compte les quotes de la societat d'autors pels permisos musicals i la recollida d'escombraries

Els càlculs resultants es poden veure a la taula resum del capítol del compte de resultats.

7.4. Càlculs de les despeses d'estructura

Les despeses d'estructura es calculen en un 5 % sobre la suma d'ingressos directes. Els càlculs resultants es poden veure a la taula resum del capítol del compte de resultats.

7.5. Càlculs del cànon

Respecte al cànon s'ha mantingut el mateix mètode que el que està vigent al contracte actual que finalitza una vegada s'iniciï el nou concessionari que emergeixi de la present licitació.

El cànon es calcula sobre els ingressos obtinguts, amb tres premisses, cànon fix, cànon variable i cànon mínim. A continuació es presenten els diferents càlculs i valors a aplicar a cada any previst a la licitació de la concessió de servei:

a) Càlcul del cànon fix.

El cànon fix es calcula a partir de l'import de 67.293,42€ per a l'any 2026 i s'incrementa a raó d'un 2% anual.

b) Càlcul del cànon variable

El cànon variable es calcula en funció dels ingressos. A cada tram s'assigna un percentatge segons la taula següent:



TRAM VARIABLE		%
700.000,00 €	1.000.000,00 €	1,00%
1.000.001,00 €	1.500.000,00 €	2,00%
1.500.001,00 €	1.600.000,00 €	2,50%
1.600.001,00 €	1.700.000,00 €	3,00%
1.700.001,00 €	1.800.000,00 €	3,50%
1.800.001,00 €	1.900.000,00 €	4,00%
1.900.001,00 €	2.000.000,00 €	4,50%
2.000.001,00 €	2.100.000,00 €	5,00%
2.100.001,00 €	2.200.000,00 €	5,50%
2.200.001,00 €	2.300.000,00 €	6,00%
2.300.001,00 €	2.400.000,00 €	6,50%
2.400.001,00 €	2.500.000,00 €	7,00%
2.500.001,00 €	2.600.000,00 €	7,50%
2.600.001,00 €	2.700.000,00 €	8,00%
2.700.001,00 €	2.800.000,00 €	8,50%
2.800.001,00 €	2.900.000,00 €	9,00%
2.900.001,00 €	3.000.000,00 €	9,50%
3.000.001,00 €	3.100.000,00 €	10,00%

Taula 21. Cànon fix segons ingressos.

c) Cànon mínim

No obstant això, hi ha un cànon mínim de 150.000€ que és el vàlid en cas que el càlcul del fix més variables estigués per sota d'aquests 150.000€

Els càlculs resultants es poden veure a la taula resum del capítol del compte de resultats.



8. Càlcul dels increments anuals

Atès que la licitació del present contracte de concessió de serveis es defineix per un període pluriennal, es fa necessària la projecció de les despeses en aquest període de temps per conèixer amb exactitud els costos plurianuals de la concessió.

El concessionari necessitarà un període mínim de temps per recuperar la inversió segons el càlcul específic que es troba al capítol de durada del contracte.

Per exercicis més enllà del 2025, no hi ha pactats les noves retribucions salarials, per la qual cosa es proposa una estimació d'actualització dels sous i salaris en termes similars que els fixats en la modificació del conveni i fins a la finalització de la concessió de serveis, és a dir, un 2,5%.

Pel que fa a la despesa corrent, i tenint en compte que el darrer IPC conegut en aquests moments és el corresponent al maig del 2024, que a Catalunya puja al 2,2%, es proposa que l'actualització de costos en despesa corrent se li apliqui un 2,2% els anys futurs d'aplicació del contracte.

Els ingressos, mitjançant preus públics, també estarien afectats pel 2,2% d'increment anual.

Això no obstant, cal tenir en compte que també es produiran increments de despesa que no estaran relacionats amb els increments del cost de la vida, sinó que seran deguts a la incorporació dels nous serveis d'activitats dirigides en el moment en què es disposi d'una nova sala amb aquesta finalitat.

Així mateix, també cal tenir en compte que, en el moment que es posi en funcionament les noves mesures d'estalvi energètic, la despesa en consums es reduirà, tal com s'explica al capítol corresponent.



9. Durada del contracte

La inversió inicial del concessionari comporta que s'hagi d'incrementar el termini màxim de 5 anys, tal com preveu l'article 29 de la Llei 9/2017, de Contractes del Sector Públic, Termini de durada dels contractes i d'execució de la prestació. Com diu l'apartat 6 d'aquest article, *"si la concessió d'obres o de serveis sobrepassés el termini de cinc anys, la durada màxima de la mateixa no podrà excedir el temps que es calculi raonable perquè el concessionari recuperi les inversions realitzades per a l'explotació de les obres o serveis, juntament amb un rendiment sobre el capital invertit, tenint en compte les inversions necessàries per assolir els objectius"*.

A l'apartat 9 d'aquest article també es fa referència al mètode per calcular aquest període que preveu el Reial decret a què es refereixen els articles 4 i 5 de la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola.

Tot seguit s'especifica aquest càlcul de la durada del contracte.

CÀLCUL RECUPERA CIÓ	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5	ANY 6	ANY 7	ANY 8	ANY 9	ANY 10	ANY 11	ANY 12	ANY 13
Ingressos	1.671.218 €	1.750.735 €	1.832.944 €	1.917.924 €	1.987.145 €	2.031.722 €	2.076.642 €	2.122.557 €	2.169.489 €	2.217.461 €	2.266.495 €	2.316.616 €	2.367.846 €
Despeses d'explotaci ó	-1.501.131 €	-1.535.663 €	-1.597.081 €	-1.641.163 €	-1.682.054 €	-1.731.583 €	-1.772.050 €	-1.824.089 €	-1.866.732 €	-1.921.473 €	-1.966.407 €	-2.023.989 €	-2.071.334 €
Flux de caixa explotació	170.087 €	215.072 €	235.863 €	276.761 €	305.090 €	300.140 €	304.593 €	298.469 €	302.758 €	295.988 €	300.088 €	292.627 €	296.513 €
Inversions	-1.332.004 €	0 €	0 €	-534.158 €	-993.584 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Total flux de caixa	-1.161.917 €	215.072 €	235.863 €	-257.397 €	-688.494 €	300.140 €	304.593 €	298.469 €	302.758 €	295.988 €	300.088 €	292.627 €	296.513 €
Fórmula (real decret 55/2017)	-1.114.699 €	197.947 €	208.261 €	-218.038 €	-559.514 €	234.001 €	227.822 €	214.169 €	208.418 €	195.478 €	190.132 €	177.870 €	172.907 €
Acumulat	-1.114.699 €	-916.752 €	-708.491 €	-926.529 €	-1.486.044 €	-1.252.043 €	-1.024.221 €	-810.052 €	-601.634 €	-406.156 €	-216.025 €	-38.155 €	134.752 €

Taula 22: Taula de càlcul de la recuperació de la inversió. Font, RD 55/2017



Aquest estudi demostra, després dels càlculs anteriorment exposats, dos aspectes importants per tenir en compte:

- En aquest projecte de licitació, tenint en compte les dades de partida del present estudi, es demostra que en el període “ordinari” de cinc anys no resulta possible que el concessionari recuperi les inversions realitzades per a la prestació del servei.
- Si es té en compte el que assenyalava 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 recuperació de les inversions a dur a terme i la Llei 2/2015, del 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola. Article 10 Període de recuperació de la inversió dels contractes que estableix el temps necessari per a la recuperació de la inversió i la indicació de permetre al contractista l'obtenció d'un benefici sobre el capital invertit en condicions normals d'explotació es conclou del present estudi la necessitat **d'incrementar, almenys, a 13 els anys de durada del contracte** de concessió de serveis per a la viabilitat.

Finalment, resulta necessari aclarir que el present estudi de viabilitat del contracte i el seu projecte d'inversions, està basat en dades teòriques corresponents a una situació concreta d'inversions que poden correspondre's o no amb les inversions que finalment es proposin per cada licitador, podent augmentar o disminuir el seu import en funció de l'adquisició de major o menor quantitat de material nou per al servei, cosa que no es prejutja en aquest.



10. Càlculs de les despeses financeres i amortitzacions

10.1. Despeses financeres

Atès que es preveu una durada de 13 anys (més una pròrroga eventual de 2 anys), el finançament de les aportacions inicials del futur concessionari **s'ha calculat en 13 anys a un interès del 3%**.

Pel que fa a la resta d'inversions durant el transcurs del contracte, com que els anys restants fins al final del contracte són cada any menors, segons l'any en què s'efectua aquesta intervenció (any 4 o 5), s'ha de finançar als anys que quedin fins a finalitzar el contracte.

Els càlculs resultants es poden veure a la taula resum següent.

TOTAL FINANÇAMENT	Retorn capital	Interessos	Quota resultant
Any 1	85.287,61 €	38.270,27 €	123.557,88 €
Any 2	87.846,24 €	35.711,64 €	123.557,88 €
Any 3	90.481,63 €	33.076,25 €	123.557,88 €
Any 4	139.790,98 €	45.541,68 €	185.332,66 €
Any 5	241.787,03 €	69.433,76 €	311.220,79 €
Any 6	249.040,64 €	62.180,14 €	311.220,79 €
Any 7	256.511,86 €	54.708,93 €	311.220,79 €
Any 8	264.207,22 €	47.013,57 €	311.220,79 €
Any 9	272.133,43 €	39.087,35 €	311.220,79 €
Any 10	280.297,44 €	30.923,35 €	311.220,79 €
Any 11	288.706,36 €	22.514,43 €	311.220,79 €
Any 12	297.367,55 €	13.853,24 €	311.220,79 €
Any 13	306.288,58 €	4.932,21 €	311.220,79 €
TOTAL	2.859.746,58 €	497.246,82 €	3.356.993,40 €

Taula 23: Quadre de finançament de la inversió. Font, elaboració pròpia

10.2. Amortitzacions

Les amortitzacions comptables dels béns materials aportats a l'inici s'han calculat a un màxim de 13 anys, encara que una part de l'aportació inicial, en tractar-se d'equipament (un 20% aproximadament), es pot amortitzar a 7 anys.

Pel que fa a la resta d'inversions durant el transcurs del contracte com que els anys restants fins al final del contracte són cada any menors, segons l'any en què s'efectua aquesta intervenció (any 4 o 5), es pot amortitzar als anys que quedin fins a finalitzar el contracte.



Els càlculs resultants es poden veure a la taula resum següent.

Inicial	IMPORT sense IVA	Anys:	%	IMPORT
Obra Civil	575.534,78 €	13	7,69%	44.272 €
Instal·lacions	573.306,44 €	13	7,69%	44.100 €
Urbanització exteriors/Escomeses	0,00 €	13	7,69%	0 €
Honoraris tècnics	88.927,32 €	13	7,69%	6.841 €
Equipament	94.235,54 €	7	14,29%	13.462 €
Total anual a amortitzar	1.332.004,09 €			108.675 €

Any 4	IMPORT sense IVA	Anys:	%	IMPORT
Obra Civil	229.290,98 €	10	10,00%	22.929 €
Instal·lacions	152.860,65 €	10	10,00%	15.286 €
Urbanització exteriors/Escomeses	0,00 €	10	10,00%	0 €
Honoraris tècnics	46.327,88 €	10	10,00%	4.633 €
Equipament	105.678,80 €	7	14,29%	15.097 €
Total anual a amortitzar	534.158,31 €			57.945 €

Any 5	IMPORT sense IVA	Anys:	%	IMPORT
Obra Civil	611.752,80 €	9	11,11%	67.973 €
Instal·lacions	0,00 €	9	11,11%	0 €
Urbanització exteriors/Escomeses	0,00 €	9	11,11%	0 €
Honoraris tècnics	0,00 €	9	11,11%	0 €
Equipament	381.831,39 €	7	14,29%	54.547 €
Total anual a amortitzar	993.584,19 €			122.520 €

Taula 24: Amortitzacions comptables. Font, elaboració pròpia

Distribuïts en els anys previstos de contracte, la taula següent reflecteix els imports a incorporar abans del càlcul del resultat comptable.

TOTAL AMORTITZACIÓ	Inicial	Any 4	Any 5	Total
Any 1	108.675,19 €	0,00 €	0,00 €	108.675,19 €
Any 2	108.675,19 €	0,00 €	0,00 €	108.675,19 €
Any 3	108.675,19 €	0,00 €	0,00 €	108.675,19 €
Any 4	108.675,19 €	57.944,92 €	0,00 €	166.620,11 €
Any 5	108.675,19 €	57.944,92 €	122.519,87 €	289.139,98 €
Any 6	108.675,19 €	57.944,92 €	122.519,87 €	289.139,98 €
Any 7	108.675,19 €	57.944,92 €	122.519,87 €	289.139,98 €
Any 8	95.212,97 €	57.944,92 €	122.519,87 €	275.677,76 €
Any 9	95.212,97 €	57.944,92 €	122.519,87 €	275.677,76 €
Any 10	95.212,97 €	57.944,92 €	122.519,87 €	275.677,76 €
Any 11	95.212,97 €	42.847,95 €	122.519,87 €	260.580,79 €
Any 12	95.212,97 €	42.847,95 €	67.972,53 €	206.033,45 €
Any 13	95.212,97 €	42.847,95 €	67.972,53 €	206.033,45 €
TOTAL	1.332.004,09 €	534.158,31 €	993.584,19 €	2.859.746,58 €

Taula 25: Quadre resum de distribució de l'amortització. Font, elaboració pròpia



11. Compte de resultats

DESPESES	ANY 1	ANY 2	ANY 3	ANY 4	ANY 5	ANY 6	ANY 7	ANY 8	ANY 9	ANY 10	ANY 11	ANY 12	ANY 13	ANY 14 (P1)	ANY 15 (P2)
TOTAL RRHH	815.769,04 €	836.163,26 €	883.663,85 €	905.755,44 €	928.399,33 €	951.609,31 €	975.399,54 €	999.784,53 €	1.024.779,15 €	1.050.398,62 €	1.076.658,59 €	1.103.575,05 €	1.131.164,43 €	1.159.443,54 €	1.188.429,63 €
Direcció	45.979,93 €	47.129,42 €	48.307,66 €	49.515,35 €	50.753,23 €	52.022,06 €	53.322,62 €	54.655,68 €	56.022,07 €	57.422,63 €	58.858,19 €	60.329,65 €	61.837,89 €	63.383,83 €	64.968,43 €
Recepció/administració	166.608,78 €	170.774,00 €	175.043,35 €	179.419,44 €	183.904,92 €	188.502,55 €	193.215,11 €	198.045,49 €	202.996,63 €	208.071,54 €	213.273,33 €	218.605,16 €	224.070,29 €	229.672,05 €	235.413,85 €
Tècnics esportius	345.011,23 €	353.636,51 €	389.073,92 €	398.800,77 €	408.770,79 €	418.990,06 €	429.464,81 €	440.201,43 €	451.206,47 €	462.486,63 €	474.048,79 €	485.900,01 €	498.047,51 €	510.498,70 €	523.261,17 €
Manteniment	153.658,78 €	157.500,25 €	161.437,76 €	165.473,70 €	169.610,55 €	173.850,81 €	178.197,08 €	182.652,01 €	187.218,31 €	191.898,77 €	196.696,23 €	201.613,64 €	206.653,98 €	211.820,33 €	217.115,84 €
Neteja	104.510,32 €	107.123,07 €	109.801,15 €	112.546,18 €	115.359,83 €	118.243,83 €	121.199,92 €	124.229,92 €	127.335,67 €	130.519,06 €	133.782,04 €	137.126,59 €	140.554,75 €	144.068,62 €	147.670,34 €
TOTAL CONSUMS	192.879,55 €	197.701,54 €	202.050,97 €	206.496,10 €	211.039,01 €	215.681,87 €	220.426,87 €	225.276,26 €	230.232,34 €	235.297,45 €	240.473,99 €	245.764,42 €	251.171,24 €	256.697,01 €	262.344,34 €
Electricitat	79.529,20 €	81.517,43 €	83.310,81 €	85.143,65 €	87.016,81 €	88.931,18 €	90.887,67 €	92.887,20 €	94.930,71 €	97.019,19 €	99.153,61 €	101.334,99 €	103.564,36 €	105.842,78 €	108.171,32 €
Aigua	40.433,40 €	41.444,24 €	42.356,01 €	43.287,84 €	44.240,17 €	45.213,46 €	46.208,15 €	47.224,73 €	48.263,68 €	49.325,48 €	50.410,64 €	51.519,67 €	52.653,10 €	53.811,47 €	54.995,33 €
Gas	69.316,95 €	71.049,88 €	72.612,97 €	74.210,46 €	75.843,09 €	77.511,64 €	79.216,89 €	80.959,66 €	82.740,78 €	84.561,07 €	86.421,42 €	88.322,69 €	90.265,79 €	92.251,64 €	94.281,17 €
Telefonia/comunicacions	3.600,00 €	3.690,00 €	3.771,18 €	3.854,15 €	3.938,94 €	4.025,59 €	4.114,16 €	4.204,67 €	4.297,17 €	4.391,71 €	4.488,33 €	4.587,07 €	4.687,99 €	4.791,12 €	4.896,53 €
Telefons mòbils	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL COMPRES I SERVEIS	408.921,67 €	414.261,55 €	419.718,90 €	433.015,23 €	443.258,50 €	462.705,44 €	472.391,08 €	492.899,95 €	503.245,71 €	524.903,69 €	535.949,33 €	558.818,28 €	570.605,79 €	594.750,85 €	607.324,57 €
Compra mercaderies	2.506,76 €	2.561,91 €	2.618,27 €	2.675,87 €	2.734,74 €	2.794,91 €	2.856,40 €	2.919,24 €	2.983,46 €	3.049,10 €	3.116,18 €	3.184,73 €	3.254,80 €	3.326,40 €	3.399,58 €
Compra matèries primeres	3.676,58 €	3.757,47 €	3.840,13 €	3.924,62 €	4.010,96 €	4.099,20 €	4.189,38 €	4.281,55 €	4.375,74 €	4.472,01 €	4.570,39 €	4.670,94 €	4.773,70 €	4.878,72 €	4.986,05 €
Arrendaments	16.200,00 €	16.200,00 €	16.200,00 €	16.200,00 €	16.200,00 €	16.200,00 €	16.200,00 €	16.200,00 €	16.200,00 €	16.200,00 €	16.200,00 €	16.200,00 €	16.200,00 €	16.200,00 €	16.200,00 €
Cànon Ajuntament	150.000,00 €	150.000,00 €	150.000,00 €	157.718,91 €	162.262,06 €	175.883,48 €	179.615,44 €	194.039,64 €	198.166,88 €	213.469,52 €	218.020,01 €	234.250,92 €	239.254,34 €	256.466,07 €	261.953,93 €
Reparació-Conservació	127.824,37 €	130.636,51 €	133.510,51 €	136.447,74 €	139.449,59 €	142.517,48 €	145.652,87 €	148.857,23 €	152.132,09 €	155.478,99 €	158.899,53 €	162.395,32 €	165.968,02 €	169.619,32 €	173.350,94 €
Serveis professionals ind	73.098,41 €	74.706,57 €	76.350,12 €	78.029,82 €	79.746,47 €	81.500,90 €	83.293,92 €	85.126,38 €	86.999,16 €	88.913,14 €	90.869,23 €	92.868,36 €	94.911,46 €	96.999,51 €	99.133,50 €
Transports	626,69 €	640,48 €	654,57 €	668,97 €	683,69 €	698,73 €	714,10 €	729,81 €	745,86 €	762,27 €	779,04 €	796,18 €	813,70 €	831,60 €	849,90 €
Assegurances	12.617,37 €	12.894,95 €	13.178,64 €	13.468,57 €	13.764,88 €	14.067,70 €	14.377,19 €	14.693,49 €	15.016,75 €	15.347,12 €	15.684,75 €	16.029,82 €	16.382,47 €	16.742,89 €	17.111,23 €
Serveis bancaris	5.201,53 €	5.315,96 €	5.432,92 €	5.552,44 €	5.674,59 €	5.799,43 €	5.927,02 €	6.057,42 €	6.190,68 €	6.326,87 €	6.466,07 €	6.608,32 €	6.753,70 €	6.902,28 €	7.054,13 €
Imatge i comunicació	7.520,28 €	7.685,73 €	7.854,82 €	8.027,62 €	8.204,23 €	8.384,72 €	8.569,19 €	8.757,71 €	8.950,38 €	9.147,29 €	9.348,53 €	9.554,20 €	9.764,39 €	9.979,20 €	10.198,75 €
Altres despeses	2.882,78 €	2.946,20 €	3.011,01 €	3.077,26 €	3.144,96 €	3.214,14 €	3.284,86 €	3.357,12 €	3.430,98 €	3.506,46 €	3.583,60 €	3.662,44 €	3.743,02 €	3.825,36 €	3.909,52 €
Altres despeses socials	5.013,52 €	5.123,82 €	5.236,54 €	5.351,75 €	5.469,49 €	5.589,82 €	5.712,79 €	5.838,47 €	5.966,92 €	6.098,19 €	6.232,35 €	6.369,46 €	6.509,59 €	6.652,80 €	6.799,16 €
Impostos i tributs	1.753,38 €	1.791,96 €	1.831,38 €	1.871,67 €	1.912,85 €	1.954,93 €	1.997,94 €	2.041,89 €	2.086,81 €	2.132,72 €	2.179,64 €	2.227,59 €	2.276,60 €	2.326,69 €	2.377,87 €
DESPESES D'ESTRUCTURA	83.560,90 €	87.536,77 €	91.647,21 €	95.896,22 €	99.357,23 €	101.586,11 €	103.832,12 €	106.127,87 €	108.474,47 €	110.873,05 €	113.324,76 €	115.830,78 €	118.392,32 €	121.010,62 €	123.686,92 €
TOTAL DESPESES	1.501.131,16 €	1.535.663,12 €	1.597.080,93 €	1.641.162,99 €	1.682.054,07 €	1.731.582,74 €	1.772.049,61 €	1.824.088,61 €	1.866.731,66 €	1.921.472,80 €	1.966.406,67 €	2.023.988,54 €	2.071.333,78 €	2.131.902,02 €	2.181.785,46 €
INGRESSOS															
TOTAL ABONAMENTS	1.296.665,23 €	1.367.942,45 €	1.441.729,81 €	1.518.103,31 €	1.578.527,37 €	1.614.115,55 €	1.649.848,28 €	1.686.373,80 €	1.723.709,74 €	1.761.874,15 €	1.800.885,46 €	1.840.762,51 €	1.881.524,60 €	1.923.191,40 €	1.965.783,08 €
Quotes mensuals	1.290.124,09 €	1.361.648,15 €	1.435.694,84 €	1.512.340,56 €	1.572.795,38 €	1.608.050,55 €	1.643.427,67 €	1.679.583,08 €	1.716.533,90 €	1.754.297,65 €	1.792.892,20 €	1.832.335,83 €	1.872.647,21 €	1.913.845,45 €	1.955.950,05 €
Quotes d'inscripció	23.957,82 €	24.676,55 €	25.416,85 €	26.179,35 €	26.964,73 €	27.773,68 €	28.606,89 €	29.465,09 €	30.349,05 €	31.259,52 €	32.197,30 €	33.163,22 €	34.158,12 €	35.182,86 €	36.238,35 €
Devolucions de quotes	-17.416,68 €	-18.382,25 €	-19.381,88 €	-20.416,60 €	-21.232,74 €	-21.708,68 €	-22.186,27 €	-22.674,37 €	-23.173,21 €	-23.683,02 €	-24.204,04 €	-24.736,53 €	-25.280,74 €	-25.836,91 €	-26.405,33 €
TOTAL ACTIVITATS	253.573,16 €	259.151,77 €	264.853,11 €	270.679,87 €	276.634,83 €	282.720,80 €	288.940,66 €	295.297,35 €	301.793,89 €	308.433,36 €	315.218,89 €	322.153,71 €	329.241,09 €	336.484,39 €	343.887,05 €
Natació escolar	24.106,91 €	24.637,26 €	25.179,28 €	25.733,23 €	26.299,36 €	26.877,94 €	27.469,26 €	28.073,58 €	28.691,20 €	29.322,41 €	29.967,50 €	30.626,79 €	31.300,57 €	31.989,19 €	32.692,95 €
Cursos de natació infantil	174.097,78 €	177.927,94 €	181.842,35 €	185.842,88 €	189.931,43 €	194.109,92 €	198.380,33 €	202.744,70 €	207.205,09 €	211.763,60 €	216.422,40 €	221.183,69 €	226.049,73 €	231.022,82 €	236.105,33 €
Activitats adults	15.164,17 €	15.497,78 €	15.838,73 €	16.187,18 €	16.543,30 €	16.907,25 €	17.279,21 €	17.659,35 €	18.047,86 €	18.444,91 €	18.850,70 €	19.265,41 €	19.689,25 €	20.122,42 €	20.565,11 €
Campus estiu/hivern	40.204,30 €	41.088,79 €	41.992,75 €	42.916,59 €	43.860,75 €	44.825,69 €	45.811,85 €	46.819,71 €	47.849,75 €	48.902,44 €	49.978,30 €	51.077,82 €	52.201,53 €	53.349,96 €	54.523,66 €
TOTAL ALTRES INGRESSOS	120.979,62 €	123.641,17 €	126.361,28 €	129.141,23 €	131.982,33 €	134.885,95 €	137.853,44 €	140.886,21 €	143.985,71 €	147.153,39 €	150.390,77 €	153.699,37 €	157.080,75 €	160.536,53 €	164.068,33 €
Bar	7.900,00 €	8.073,80 €	8.251,42 €	8.432,95 €	8.618,48 €	8.808,09 €	9.001,86 €	9.199,91 €	9.402,30 €	9.609,15 €	9.820,56 €	10.036,61 €	10.257,41 €	10.483,08 €	10.713,70 €
Venda material esportiu	1.441,39 €	1.473,10 €	1.505,51 €	1.538,63 €	1.572,48 €	1.607,07 €	1.642,43 €	1.678,56 €	1.715,49 €	1.753,23 €	1.791,80 €	1.831,22 €	1.871,51 €	1.912,68 €	1.954,76 €
Entrades puntuals	5.312,47 €	5.429,34 €	5.548,79 €	5.670,86 €	5.795,62 €	5.923,12 €	6.053,43 €	6.186,61 €	6.322,71 €	6.461,81 €	6.603,97 €	6.749,26 €	6.897,74 €	7.049,49 €	7.204,58 €
Piscina d'estiu	34.972,67 €	35.742,07 €	36.528,39 €	37.332,02 €	38.153,32 €	38.992,69 €	39.850,53 €	40.727,24 €	41.623,24 €	42.538,96 €	43.474,81 €	44.431,26 €	45.408,75 €	46.407,74 €	47.428,71 €
Serveis personals	25.759,36 €	26.326,06 €	26.905,24 €	27.497,15 €	28.102,09 €	28.720,33 €	29.352,18 €	29.997,93 €	30.657,88 €	31.332,36 €	32.021,67 €	32.726,15 €	33.446,12 €	34.181,94 €	34.933,94 €
Pàdel	45.593,74 €	46.596,81 €	47.621,94 €	48.669,62 €	49.740,35 €	50.834,64 €	51.953,00 €	53.095,97 €	54.264,08 €	55.457,89 €	56.677,96 €	57.924,88 €	59.199,22 €	60.501,61 €	61.832,64 €
Altres ingressos	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
TOTAL INGRESSOS	1.671.218,01 €	1.750.735,39 €	1.832.944,20 €	1.917.924,42 €	1.987.144,54 €	2.031.722,29 €	2.076.642,37 €	2.122.557,36 €	2.169.489,34 €	2.217.460,90 €	2.266.495,12 €	2.316.615,59 €	2.367.846,44 €	2.420.212,32 €	2.473.738,46 €
RES. EXPLOTACIÓ	170.086,85 €	215.072,27 €	235.863,26 €	276.761,43 €	305.090,47 €	300.139,55 €	304.592,76 €	298.468,75 €	302.757,68 €	295.988,10 €	300.088,45 €	292.627,05 €	296.512,65 €	288.310,31 €	291.952,99 €
DESPESES FINANCERES	38.270,27 €	35.711,64 €	33.076,25 €	45.541,68 €	69.433,76 €	62.180,14 €	54.708,93 €	47.013,57 €							



12. Detall del càlcul del cànon

El resultat de l'aplicació del cànon durant els 9 anys de contracte més 2 de pròrroga, en funció dels criteris explicats, són els següents:

ANY	TRAM FIX	TRAM VARIABLE	CÀNON MÍNIM	INGRESSOS	CÀNON VARIABLE	SUMA FIX MÉS VARIABLE	CÀNON REAL	RESULTAT SENSE CÀNON	RESULTAT FINAL	RESULTAT ACUMULAT
Any 1	67.293,42 €	3,00%	150.000,00 €	1.671.218,01 €	50.136,54 €	117.429,96 €	150.000,00 €	173.141,40 €	23.141,40 €	23.141,40 €
Any 2	68.639,29 €	3,50%	150.000,00 €	1.750.735,39 €	61.275,74 €	129.915,02 €	150.000,00 €	220.685,44 €	70.685,44 €	93.826,84 €
Any 3	70.012,07 €	4,00%	150.000,00 €	1.832.944,20 €	73.317,77 €	143.329,84 €	150.000,00 €	244.111,83 €	94.111,83 €	187.938,67 €
Any 4	71.412,31 €	4,50%	150.000,00 €	1.917.924,42 €	86.306,60 €	157.718,91 €	157.718,91 €	222.318,55 €	64.599,63 €	252.538,30 €
Any 5	72.840,56 €	4,50%	150.000,00 €	1.987.144,54 €	89.421,50 €	162.262,06 €	162.262,06 €	108.778,80 €	-53.483,26 €	199.055,04 €
Any 6	74.297,37 €	5,00%	150.000,00 €	2.031.722,29 €	101.586,11 €	175.883,48 €	175.883,48 €	124.702,91 €	-51.180,57 €	147.874,46 €
Any 7	75.783,32 €	5,00%	150.000,00 €	2.076.642,37 €	103.832,12 €	179.615,44 €	179.615,44 €	140.359,29 €	-39.256,15 €	108.618,32 €
Any 8	77.298,98 €	5,50%	150.000,00 €	2.122.557,36 €	116.740,65 €	194.039,64 €	194.039,64 €	169.817,06 €	-24.222,58 €	84.395,74 €
Any 9	78.844,96 €	5,50%	150.000,00 €	2.169.489,34 €	119.321,91 €	198.166,88 €	198.166,88 €	186.159,44 €	-12.007,44 €	72.388,30 €
Any 10	80.421,86 €	6,00%	150.000,00 €	2.217.460,90 €	133.047,65 €	213.469,52 €	213.469,52 €	202.856,50 €	-10.613,02 €	61.775,29 €
Any 11	82.030,30 €	6,00%	150.000,00 €	2.266.495,12 €	135.989,71 €	218.020,01 €	218.020,01 €	235.013,24 €	16.993,23 €	78.768,52 €
Any 12	83.670,91 €	6,50%	150.000,00 €	2.316.615,59 €	150.580,01 €	234.250,92 €	234.250,92 €	306.991,28 €	72.740,36 €	151.508,88 €
Any 13	85.344,32 €	6,50%	150.000,00 €	2.367.846,44 €	153.910,02 €	239.254,34 €	239.254,34 €	324.801,34 €	85.547,00 €	237.055,88 €
Any 14 (P1)	87.051,21 €	7,00%	150.000,00 €	2.420.212,32 €	169.414,86 €	256.466,07 €	256.466,07 €	544.776,38 €	288.310,31 €	525.366,18 €
Any 15 (P2)	88.792,23 €	7,00%	150.000,00 €	2.473.738,46 €	173.161,69 €	261.953,93 €	261.953,93 €	553.906,92 €	291.952,99 €	817.319,17 €

Taula 26: Resultats de l'aplicació del cànon. Font, elaboració pròpia



13. Valor actual net i taxa interna de tornada

En aquest capítol s'obté el Valor actual net (VAN) de totes les inversions, els costos i els ingressos del concessionari, a l'efecte de l'avaluació del risc operacional, així com els criteris que siguin necessaris per valorar la taxa de descompte. I es fa el càlcul sense finançament extern.

PERÍODE	RESULTAT EXPLOTACIÓ
Any 1	170.086,85 €
Any 2	215.072,27 €
Any 3	235.863,26 €
Any 4	276.761,43 €
Any 5	305.090,47 €
Any 6	300.139,55 €
Any 7	304.592,76 €
Any 8	298.468,75 €
Any 9	302.757,68 €
Any 10	295.988,10 €
Any 11	300.088,45 €
Any 12	292.627,05 €
Any 13	296.512,65 €
Any 14 (P1)	288.310,31 €
Any 15 (P2)	291.952,99 €

Tassa de descompte	5%
Període càlcul 1	15 anys (13 anys + 2 de pròrroga)
Període càlcul 2	13 anys (sense comptar pròrroga)

INDICADORS FINANCERS PERÍODE CÀLCUL 1 (15 ANYS)	RESULTATS
Valor Anual Net (VAN) a 15anys (amb les pròrrogues inclosos)	342.045,43 €
Tassa Interna de Retorn (TIR) a 15 anys (amb les pròrrogues inclosos)	7,99%

INDICADORS FINANCERS PERÍODE CÀLCUL 2 (13 ANYS)	RESULTADOS
Valor Anual Net (VAN) a 13 anys (sense pròrrogues)	55.994,75 €
Tassa Interna de Retorn (TIR) a 13 anys (sense pròrrogues)	5,59%

Taula 27: Càlcul del Valor Anual Net (VAN) i de la Tassa Interna de Retorn (TIR). Font, elaboració pròpia



14. Estudi d'impacte ambiental

L'article 247. Estudi de viabilitat de la Llei 9/2017 de contractes del sector públic estableix que l'estudi d'impacte ambiental haurà d'estar inclòs al guió de l'estudi de viabilitat quan aquest sigui preceptiu d'acord amb la legislació vigent, i en la resta de casos, només cal redactar una anàlisi ambiental de les alternatives i les mesures correctores corresponent.

L'article 7 de la Llei 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental, estableix els criteris per determinar si un projecte ha de ser sotmès a una avaluació d'impacte ambiental (EIA). Després d'analitzar els criteris i els supòsits recollits als annexos de la Llei, es conclou que el projecte del Complex Esportiu Municipal (CEM) Les Franqueses no ha de ser sotmès a una EIA detallada. En el seu lloc, es fa una anàlisi ambiental de les alternatives i es proposen mesures correctores i protectors necessàries.

Context i Descripció del Projecte

El CEM Les Franqueses inclou diverses instal·lacions esportives, com ara piscines cobertes i a l'aire lliure, sals de fitness, pistes de tennis i pàdel i altres espais esportius. El projecte contempla inversions inicials i durant la concessió per millorar i mantenir les instal·lacions.

Anàlisi Ambiental del Projecte

Impactes Positius

- Millora de l'Eficiència Energètica: Les inversions en sistemes energètics renovables i d'alta eficiència reduiran el consum energètic i les emissions de gasos amb efecte d'hivernacle. Aquestes mesures inclouen la instal·lació de fonts d'energia renovable i la incorporació de tecnologies passives d'estalvi energètic.
- Foment de l'activitat física i la salut: La disponibilitat d'instal·lacions esportives de qualitat promourà la salut i el benestar dels usuaris.

Impactes Negatius

- Consum de Recursos Naturals: La construcció i la renovació de les instal·lacions implicarà l'ús de materials de construcció i energia.
- Generació de Residus: Les activitats de construcció generaran residus que s'hauran de gestionar adequadament.
- Impacte a l'Aigua: L'ús de piscines i d'altres instal·lacions aquàtiques pot augmentar el consum d'aigua i generar aigües residuals.

Alternatives Analitzades

No Realitzar el Projecte

Avantatges: Evita l'impacte ambiental associat a la construcció i la renovació.

Desavantatges: No es farien les millores necessàries, mantenint instal·lacions obsoletes amb més consums energètics i d'aigua.

Alternatives de Disseny i Ubicació

Eficiència Energètica: Implementar sistemes de climatització i il·luminació d'alta eficiència, utilitzar materials sostenibles i incorporar innovadores tecnologies de depuració d'aigua.

Ubicació de les instal·lacions: Maximitzar l'ús de l'espai existent per evitar l'expansió en noves àrees i preservar més terreny natural.



Mesures Correctors i Protectors

Gestió Eficient de Recursos

Eficiència Energètica: Instal·lar sistemes d'energia solar fotovoltaica per subministrar energia renovable a les instal·lacions. Implementar sistemes d'il·luminació LED i climatització d'alta eficiència. Utilitzar elements de construcció passiva, com ara aïllaments tèrmics de qualitat i sistemes de ventilació natural.

Aigua: Utilitzar sistemes de recirculació i tractament d'aigua per a les piscines. Implementar sistemes de recollida d'aigües pluvials per al reg de zones verdes.

Gestió de Residus

Residus de construcció: Establir un pla de gestió de residus que inclou separació, reciclatge i disposició correcta.

Residus Generats per Usuaris: Instal·lar contenidors de reciclatge per fomentar la correcta separació de residus entre els usuaris.

Minimització de l'Impacte a la Biodiversitat

Preservació d'espais naturals: minimitzar l'impacte a les àrees naturals adjacents al complex esportiu, evitant la tala d'arbres i la destrucció d'hàbitats.

Zones verdes: Crear zones verdes dins del complex esportiu que serveixin com a espais de descans i contribueixin a la biodiversitat local.

Conclusions

D'acord amb l'article 7 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, i després d'una avaluació exhaustiva dels supòsits recollits als annexos, es conclou que el projecte del CEM Les Franqueses no requereix un estudi d'impacte ambiental complet. Tot i això, l'anàlisi ambiental realitzada permet identificar impactes potencials i proposar mesures correctors i protectors per mitigar aquests impactes, assegurant així la sostenibilitat ambiental del projecte. La inversió en eficiència energètica i altres mesures descrits seran essencials per minimitzar l'impacte ambiental i promoure un desenvolupament sostenible del CEM Les Franqueses.

Aquesta anàlisi s'ha integrat a l'estudi de viabilitat economicofinancera del CEM Les Franqueses per complir tots els requisits legals i ambientals establerts per la legislació vigent.



15. Estudi de seguretat i salut

A l'apartat 1 de l'article 4 del RD 1627/1997, s'especifica:

1) El promotor està obligat, en la fase de redacció del projecte, a elaborar un estudi de seguretat i salut als projectes d'obres en què es donin algun dels supòsits següents:

a) Que el pressupost d'execució per contracta inclòs al projecte sigui igual o superior a 75 milions de pessetes ⁴.

b) Que la durada desitjada sigui superior a 30 dies laborables, i s'utilitzin en algun moment més de 20 treballadors simultàniament.

c) Que el volum de mà d'obra volguda, entenent com a tal la suma dels dies de treball del total dels treballadors de l'obra, sigui superior a 500.

d) Les obres de túnels, galeries, conduccions subterrànies i preses.

2) En els projectes d'obres no inclosos en cap dels supòsits que preveu l'apartat anterior, el promotor està obligat a vetllar perquè en la fase de redacció del projecte s'elabori un estudi bàsic de seguretat i salut.

Atès que no s'aplica cap dels supòsits a, b, c, i d, de l'apartat 1, l'estudi bàsic de seguretat i salut, en els termes previstos a les disposicions mínimes de seguretat i salut en obres de construcció, s'ha de fer en el procés de redacció del projecte bàsic i executiu de l'obra.

.

⁴Actualitzant l'import de 450.759,08 euros des del 1997 fins al 2023 amb una taxa d'inflació anual mitjana del 2,5%, el valor aproximat actualitzat seria de 877.988,54 euros.



16. Existència d'un possible ajut d'estat

No s'ha considerat cap possible ajut de l'Estat i, per tant, no hi ha incompatibilitats amb el Tractat de Funcionament de la Unió Europea.



17. Conclusions

L'àrea d'influència compta amb la població potencial suficient per assegurar la viabilitat econòmica del Complex Esportiu Municipal de les Franqueses, garantint així la continuïtat del servei d'esport i salut que es posa a l'abast de tota la ciutadania, tant del municipi de les Franqueses del Vallès com dels barris adjacents de Canovelles i Granollers. Amb les reposicions i millores proposades, el Complex Esportiu Municipal augmentarà la qualitat de les seves prestacions i podrà atendre més i millor els ciutadans que en siguin usuaris.

Amb els resultats que preveu aquest estudi, el CEM podrà obtenir resultats econòmics positius. Aquests excedents revertiran cap a l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès (en forma de cànon) i cap al potencial futur concessionari. El concessionari podrà incrementar aquests resultats si augmenta els ingressos previstos, ja sigui amb una gestió de la captació de potencials usuaris més eficient, o augmentant la fidelització dels abonats amb estratègies destinades a millorar-ne la satisfacció. En aquest sentit, l'experiència en gestió esportiva del futur concessionari serà clau, no només per assolir les fites mínimes plantejades al present estudi, sinó també per proposar objectius més elevats.

Per això, caldrà que els possibles licitadors tinguin unes mínimes garanties de solvència, tant tècnica com econòmica, assegurant la inversió inicial, l'explotació de la instal·lació, el manteniment preventiu i correctiu adequat, i que tot això permeti oferir a la ciutadania un servei públic correcte durant un termini de temps suficient.

No està previst que l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès hagi de fer cap aportació per compensar ni les despeses d'explotació ni les despeses derivades de les inversions.

També preveiem aquesta concessió amb una durada de 13 anys, temps que es calcula suficient perquè el concessionari pugui amortitzar la inversió prevista al plec de clàusules administratives particulars i que està contemplada en el pla de viabilitat que justifica aquest informe. Així mateix, també es proposa una eventual pròrroga de 2 anys.

D'acord amb la previsió de l'article 101 LCSP, el valor estimat (VE) del contracte és igual a l'import net de la xifra de negocis de la concessió, sense incloure l'IVA, que (d'acord amb l'estimació efectuada) generarà l'empresa concessionària. Aquest import es reflecteix a la següent taula del càlcul del valor estimat del contracte:

Càlcul del VEC	Concessió (12 anys)	Pròrroga (2 anys)	Total
Ingressos explotació	26.728.795,96 €	4.893.950,78 €	31.622.746,74 €
Aportació Ajuntament	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Modificacions	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Valor estimat del contracte	26.728.795,96 €	4.893.950,78 €	31.622.746,74 €

Taula 28: Càlcul del Valor Estimat del Contracte (VEC).

Aquest contracte no incorpora despesa en no existir retribucions previstes per al contractista.

D'acord amb la previsió de l'article 101 LCSP, el valor estimat (VE) del contracte és igual al total d'ingressos que el contractista pot rebre durant tota la vigència del contracte.



Aquest estudi de viabilitat ha estat elaborat per encàrrec de l'Ajuntament de les Franqueses del Vallès, i s'ha realitzat com a document orientatiu perquè les entitats licitadores tinguin una mínima referència per presentar les seves propostes, i en cap cas vincularà a l'Ajuntament el seu compliment efectiu. Correspon a cada licitador, d'acord amb el criteri d'empresa/o diligent, presentar el propi Estudi de Viabilitat amb inclusió de les variables que al seu criteri consideri oportú i que acompanyarà la seva oferta econòmica, que el vincularà com a document referència de l'equilibri del contracte que proposa, i va concretar l'oferta que presenta.

Les Franqueses del Vallès, a juny de 2025.