



**Ajuntament
d'Altafulla**

ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMICO-FINANCERA

CONCESSIÓ DE SERVEIS DEL BAR DE LA PISCINA MUNICIPAL PER ALS ANYS 2026-2028



ÍNDEX

- A. OBJECTE
- B. JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI
- C. FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DEL SERVEI
- D. AVANTATGES QUE ACONSELLEN EL CONTRACTE DE CONCESSIÓ DE SERVEIS
- E. PREVISIONS SOBRE LA DEMANDA D'ÚS I INGRESSOS
- F. JUSTIFICACIÓ DEL CÀNON
- G. VIABILITAT DE LA CONCESSIÓ



A. OBJECTE.

El Bar de la piscina municipal del municipi d'Altafulla serà gestionat per l'empresa o persona física que resulti adjudicatària mitjançant la concessió de serveis, per un període de 3 anys, podent prorrogar-se per un període de 1 anys més.

El bar està ubicat a les instal·lacions propietat de l'Ajuntament destinades a la piscina municipal, ubicades al carrer Alcalde Pijuan nº 2, que estan qualificades com a bé de domini públic.

Les seves característiques són:

Adreça:	C/ Alcalde Pijuan, 2
Espai objecte de la llicència:	Superfície construïda bar i serveis: 43,58 m2
	Terrassa interior: 220 m2 (inclou zona de 45 m2 de taules i cadires)
	Terrassa exterior: 480 m2
	Magatzem descobert: 7 m2
Serveis a càrrec:	Explotació bar
	Neteja instal·lacions bar
	Neteja terrassa interior i exterior
	Buidat i neteja de papereres interiors i exteriors
	Neteja lavabos exteriors i interiors

La concessió de serveis comportarà l'autorització del mencionat ús per part del seu beneficiari, salvaguardant el dret de propietat i sense perjudici de tercers.

La concessió d'explotació de serveis d'aquest bé de domini públic es concedeix amb la finalitat de la seva explotació econòmica per part d'un particular. L'ús autoritzat serà l'activitat de bar, i l'equipament objecte de la llicència no podrà destinar-se a un ús diferent a l'autoritzat en aquestes bases

Les instal·lacions es troben dins el nucli urbà, per la qual cosa no cal el desplaçament amb vehicles, i en general, estan en bon estat, el que fa factible la seva explotació.

L'obertura del local serà al menys, des del 20 de juny fins al 13 de setembre per a l'any 2026, i en dates similars per a la resta d'anys (depenent del calendari de socorrisme que aprovi l'Ajuntament d'Altafulla, podent-se ampliar durant tot l'any si el concessionari ho estima adequat.

Els horaris del bar seran els següents:

a) Mentre la piscina romangui oberta:

- Obligatori horari obertura de la piscina:



- de 11 a 15 h i de 16 a 20 h (de dilluns a diumenge)
- Potestatiu:
 - de diumenge a dijous de 8.00h a 01.00h i divendres, dissabtes i vigílies de festiu de 8.00h a 02.30h.
- b) Fora de la temporada d'obertura de la piscina:
 - Potestatiu:
 - Horari d'hivern (d'octubre a març): de diumenge a dijous de 8.00h a 24.00h i divendres, dissabtes i vigílies de festiu de 8.00h a 01.00h.
 - Horari d'estiu (d'abril a setembre): de diumenge a dijous de 8.00h a 01.00h i divendres, dissabtes i vigílies de festiu de 8.00h a 02.30h.

B. JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI.

Com actuació prèvia a la contractació d'una concessió de serveis per a la gestió indirecta del de al Bar de la piscina municipal, es redacta el present estudi de viabilitat econòmic-financera. En aquest document es desenvolupen els aspectes més importants que configuren la gestió i l'explotació exposant les característiques i realitzant una valoració i justificació de la viabilitat econòmica de el servei que es prestarà en aquesta entitat local.

L'estudi de viabilitat econòmic financera es redacta de conformitat amb la Llei 9/2017, de 8 de novembre de Contractes de Sector Públic per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives de el Parlament Europeu i de Consell 2014/23 / UE i 2014 / 24 / UE, de 26 de febrer de 2014, (en endavant LCSP), norma que exigeix que en els contractes de concessió de serveis, la tramitació de l'expedient vagi precedida de la realització i aprovació d'un estudi de viabilitat dels mateixos, vinculant si conclou en la inviabilitat d'un projecte. Tal com recull l'article 285 en el seu punt segon, en els contractes de concessió de serveis la tramitació de l'expedient serà precedida de la realització i aprovació d'un estudi de viabilitat dels mateixos o, si s'escau d'un estudi de viabilitat econòmic-financera.



No s'estipula, però, en quins casos es pot optar per una opció o una altra. El contingut d'aquest estudi, per analogia, és el que estableix l'article 247.2 de la LCSP corresponent a les actuacions preparatòries del contracte de concessió d'obres. És per això que per a determinar la idoneïtat d'una o una altra figura d'estudi atendrem al que estableix l'article 247.6 de la LCSP, que especifica que sempre que sigui de forma motivada "per la naturalesa de l'obra, per la seva finalitat o per la quantia de la inversió requerida", es podrà substituir l'elaboració d'un estudi de viabilitat, per un estudi de viabilitat econòmico-financera quan es consideri suficient en atenció a la naturalesa i finalitat de l'obra o quantia de la inversió requerida.

En aquest cas, la contractació de la concessió de serveis per a l'explotació del Bar de la piscina municipal es considera objecte d'una anàlisi de viabilitat econòmico-financera, per l'escassa quantia que comporta l'explotació i el cànon a abonar.

C. FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DEL SERVEI.

La finalitat del contracte proposat és la gestió indirecta mitjançant la concessió de serveis de Bar de la piscina municipal, de titularitat de l'Ajuntament d'Altafulla, sent aquesta susceptible d'explotació econòmica per particulars.

El Bar de la piscina municipal únicament compta amb llicència per a bar, en cap cas la instal·lació té consideració de bar musical, restaurant, ni cap altra diferent de la de bar, als efectes de les activitats que en aquesta instal·lació es puguin desenvolupar.

D. AVANTATGES QUE ACONSELLEN EL CONTRACTE DE CONCESSIÓ DE SERVEIS.

D'acord amb l'article 15 de la LCSP, el contracte de concessió de serveis és aquell que en virtut del qual un o diversos poders adjudicadors encomanen a títol onerós a una o diverses persones, naturals o jurídiques, la gestió d'un servei on la prestació sigui del seu titular o competència, i la contrapartida vingui constituïda bé pel dret a explotar els serveis objecte del contracte o bé per l'esmentat dret acompanyat del de percebre un preu.

Aquest dret d'explotació dels serveis implica transferència a concessionari del risc operacional incloent-hi el risc de demanda, el de subministrament o tots dos. S'entén per risc de demanda el que es deu a la demanda real dels serveis objecte del contracte i risc de subministrament relatiu al subministrament dels serveis objecte del contracte, en particular el risc que la prestació dels serveis no s'ajusti a la demanda. (La transferència a concessionari del risc operacional implicarà l'exposició del servei a les incerteses de mercat).

Per tot l'anterior, l'elecció d'aquest model de contractació es troba justificada ja que per a l'entitat suposa traslladar el risc operacional a concessionari, qui podrà gestionar amb



seu personal el servei, sense que l'Ajuntament disposi de personal ni mitjans adequats per a aquesta gestió .

D'altra banda, aquest risc comporta pel concessionari un estímul, que amb una adequada gestió i una optimització de recursos pot veure augmentada la demanda del servei i per tant, els seus guanys. Al mateix temps, aquest estímul servirà de revulsiu perquè la gestió de cara a l'usuari, sigui el més efectiva i adequada, ja que un servei de qualitat comportarà un increment de la demanda i aquesta al seu torn, un augment dels guanys.

E. PREVISIONS SOBRE LA DEMANDA D'ÚS I INGRESSOS.

E1.- USUARIS.

La demanda d'ús del servei es fonamenta en la població amb què compta el municipi i la seva zona d'influència. Per analitzar la demanda del servei ens basarem en l'afluència d'usuaris a la mateixa. L'afluència varia considerablement d'una localitat a una altra en funció de factors tan heterogenis com la densitat de població, densitat de comerços, topografia del terreny, climatologia, ofertes de serveis similars, accessibilitat, nivell de vida, qualitat de vida, etc.

Les dades de la població del municipi d'Altafulla són les següents:

Descripció	Habitants
Població 2024 (Font: idescat)	5.809

Es pot considerar un nombre d'usuaris (banyistes) de 120 persones al dia, però tot i així cal apuntar que el gruix de l'activitat econòmica del bar de la piscina municipal dependrà dels usuaris externs.

E2.- INGRESSOS BAR DE LA PISCINA MUNICIPAL.

Cal considerar que la despesa per cada usuari (banyista) de bar és molt difícil de preveure, de manera que es considera en principi, un únic escenari de despesa mitjana per persona amb previsions conservadores que comporten una rendibilitat acceptable del servei en aquesta concessió, estimant una obertura anual mínima de 90 dies corresponents als mesos de juny, juliol, agost i setembre, així com un nombre mitjà d'usuaris (banyista) al dia de 120 i que un 30% d'aquests usuaris fa una despesa mitjana diària de 3 euros.

Així mateix, s'ha de considerar l'assistència d'usuaris fora de l'horari de bany a la piscina municipal (dinars, sopars i altres esdeveniments). El nombre d'aquests usuaris podrà ser menor al d'usuaris de la piscina, però en un en un municipi turístic i costaner com és Altafulla hauria de ser força elevat. La despesa mitjana d'aquests usuaris fora de l'horari de bany o que faran ús de la terrassa exterior que no és exclusiva dels usuaris de la piscina és superior, pel tipus de consumicions de què són objecte. En una estimació





conservadora, i segons informacions i referències d'altres anys el nombre de dinars i sopars pot rondar la mitjana de 60 al dia, amb una despesa mitjana de 15 euros. D'altra banda, hi ha altres usuaris que no utilitzen la piscina, ni són comensals, però que són consumidors del servei de bar, i que de manera prudencial, es pot xifrar en 250 euros els ingressos mitjans bruts diaris per aquest concepte.

Tot l'anterior, fa que les estimacions d'ingressos siguin de difícil previsió, però quantificant l'import dels ingressos totals diaris per als tres anys d'explotació (sense considerar l'IVA ni la possibilitat d'obertura del bar fora de la temporada d'obertura de la piscina municipal), serien els següents:

CONCEPTE	Quantitat	Despesa client /dia	Despesa total clients/dia	Ingressos per temporada (de 90 dies)	Ingressos totals durant 3 temporades
Usuaris banyistes (terrassa interior)	36	3 €	108 €	9.720 €	29.160 €
Usuaris fora de l'horari de bany o terrassa exterior	60	15 €	900 €	81.000 €	243.000 €
Altres usuaris	1	250 €	250 €	22.500 €	67.500 €
TOTAL INGRESSOS			1.258 €	113.220 €	339.660 €



E3.- COSTOS DEL BAR DE LA PISCINA MUNICIPAL.

L'estimació de costos es refereix a despeses de personal de neteja i manteniment, assegurances, comunicacions i matèries primeres, així com de reparació i / o reposició de mobiliari. També caldrà refer la instal·lació elèctrica i de gas per tal de que compleixi la normativa d'aplicació (butlletins i inspeccions).

COSTOS	Inversió inicial	Despeses durant 1 temporada (90 dies)	Despeses durant 3 temporades (90 dies/temporada)	Despeses totals durant 3 anys inclosa la inversió inicial
ELECTRICITAT I AIGUA		5.000 €	15.000 €	15.000 €
COMUNICACIONS		150 €	450 €	450 €
GAS (bombones butà) i legalització	500 €	250 €	750 €	1.250 €
ELECTRICITAT - Renovació i legalització (Inspecció ECA pública concurrència)	3.500 €			3.500 €
PERSONAL*		45.153 €	135.460 €	135.460 €
MATERIES PRIMERES		15.000 €	45.000 €	45.000 €
CAMPANA EXTERIOR, PICA I MOBILIARI INOX	4.000 €			4.000 €
CANON ANUAL** (segons preu de sortida)		12.000 €	36.000 €	36.000 €
MOBILIARI I EQUIPAMENT (NEVERES, CAIXA, CAFETERA , TAULES, CADIRES, ETC)	6.000 €			6.000 €
ASSEGURANCES, PREVENCIÓ, PUBLICITAT, ETC		600 €	1.800 €	1.800 €
MATERIAL NETEJA I VARIS		300 €	900 €	900 €
TOTAL COSTOS	13.500 €	78.453 €	235.360 €	249.360 €

**S'han considerat els següents costos de personal, que podran variar en funció del que estimi l'adjudicatari:*

Personal	Unitats	Cost mensual unitari (inclou Seguretat Social 35%)	Cost 1 temporada (90 dies = 3 mesos)	Costs 3 temporades de 90 dies
Cambrers	8	1.634,85 €	39.236,40 €	117.709,20 €
Cuiner	1	1.634,85 €	4.904,55 €	14.713,65 €
Autònoms concessionari	1	337,50 €	1.012,50 €	3.037,50 €
TOTAL COSTOS PERSONAL			45.153,45 €	135.460,35 €

***S'ha considerat el cànon que serà el preu de sortida de la licitació amb la finalitat d'estimar la viabilitat econòmico-financera. En cas de que el concessionari pensi ofertar un cànon a l'alça. S'haurà de considerar aquest increment en el total de costos, fet que farà variar el resultat d'explotació final.*



F. JUSTIFICACIÓ DEL CÀNON.

Per a l'estimació del cànon, al marge de la viabilitat econòmica descrita en el següent apartat i que prové de l'estimació de despeses i ingressos calculats anteriorment, s'han tingut en consideració els següents condicionants:

- Preu cànon sortida de l'anterior licitació: 7.500 €/ temporada
- Preu mensual lloguer d'un local de restauració similar a la zona (tenint en compte que no existeix zona interior i que l'electricitat i l'aigua són a càrrec de l'Ajuntament): 1000 €/mes
- Inversió inicial realitzada pel concessionari.

Estimació del cànon:

- Total cànon durant 3 anys (tenint en compte l'amortització de les inversions inicials)
=
1.000 €/mes * 12 mesos * 3 anys - 13.500 €/ 3 anys = 31.500 €
- Total cànon anual = 34.666 € / 3 anys = 10.500 €/any

Així doncs, la proposta d'un cànon anual (de temporada) de 12.000 € s'ajusta a la realitat econòmica descrita i a la viabilitat de la inversió, tenint en compte que l'estudi s'ha fet només per a la obertura durant el període de funcionament de la piscina municipal, i existeix la potestat d'obrir durant tot l'any.

G. VIABILITAT DE LA CONCESSIÓ.

Prenent els resultats dels punts anteriors pel que fa al càlcul d'ingressos i costos de l'explotació del Bar de la Piscina Municipal, el compte de resultats presenta les següents xifres:

Any de concessió	2026	2027	2028
INGRESSOS			
Xifra de negoci	113.220 €	113.220 €	113.220 €
DESPESES			
Xifra de despeses*	83.120 €	83.120 €	83.120 €
RESULTAT ANUAL	30.100 €	30.100 €	30.100 €
RESULTAT CONCESSIÓ (3 temporades) **	90.300 €		

* S'ha tingut en compte l'amortització de la inversió inicial en equipament i mobiliari.

** Cal considerar l'oportunitat d'obrir la resta de l'any i la possibilitat del nombre d'usuaris que dependran de la bona gestió del bar.

Amb el mostrat fins aquest punt, es justifica la viabilitat econòmica de la concessió que



pretén contractar dels serveis del Bar de la Piscina Municipal. Només cal destacar que l'obertura del local no només es limita als mesos de juny, juliol, agost i setembre. Aquestes dates poden ser les més favorables per estar la piscina en ús, però és possible l'obertura per donar servei en altres èpoques de l'any que pot comportar uns ingressos extraordinaris que produeixin uns beneficis afegits que ajudin igualment a la viabilitat de la concessió.

Finalment reiterar que, la demanda real, així com la despesa mitjana per usuari, és de difícil previsió quant depèn de la qualitat / preu del servei o del tracte subministrat. Les dades que es recullen en aquest informe es corresponen amb un servei acurat i de qualitat que haurà d'oferir el concessionari perquè es compleixin les estimacions previstes. En tot cas cal suposar que el concessionari posarà tots els mitjans al seu abast a fi d'obtenir la major demanda possible i rendibilitzar l'explotació.

Altafulla, a la data de la signatura electrònica.

L'enginyer municipal

