



Ajuntament de Torrelameu

Expedient núm.: 54/2026

Procediment: Contracte de Concessió de serveis de gestió del bar de les piscines i control d'entrades 2026

ESTUDI DE VIABILITAT ECONÒMIC-FINANCER DE LA CONCESSIÓ DE SERVEIS D'EXPLOTACIÓ BAR DE LES PISCINES MUNICIPALS 2026

1. Objecte i justificació de l'estudi

Com a actuació prèvia a la contractació d'una concessió del servei de Bar Cafeteria destinat principalment a les persones usuàries de les piscines municipals, es redacta el present estudi de viabilitat econòmic-financer.

En aquest document es desenvolupen els aspectes més importants que configuren la concessió del servei, exposant les característiques, realitzant una valoració i justificant la viabilitat econòmica del servei que es prestaran a l'Ajuntament de Torrelameu.

Aquest Estudi de Viabilitat Econòmic-Financer es redacta de conformitat amb la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es transposen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 (en endavant LCSP), 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 al punt segon, en els contractes de concessió de serveis la tramitació de l'expedient anirà precedida de la realització i aprovació d'un estudi de viabilitat dels mateixos o, si escau, d'un estudi de viabilitat econòmic-financer. No obstant això, no s'estipula en quins casos es podrà optar per una opció o una altra.

El contingut d'aquest estudi, per analogia, serà l'establert a l'article 247.2 de la LCSP corresponent a les actuacions preparatòries del contracte de concessió d'obres.

És per això que per determinar la idoneïtat d'una o altra figura d'estudi atendrem el que estableix l'article 247.6 de la LCSP, que especifica que, sempre que sigui de manera 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 una de la viabilitat econòmic-financer del projecte en qüestió.

En conseqüència, la LCSP estableix la possibilitat d'acordar la substitució de l'estudi de viabilitat per un estudi de viabilitat econòmic-financer quan es consideri suficient en atenció a la naturalesa i la finalitat de l'obra o la quantia de la inversió requerida.

Tenint en compte que en la concessió del servei de bar cafeteria no es preveu la realització d'obres o inversions de quantia significativa, més enllà d'aquelles obres de reforma puntuals que el concessionari de forma voluntària desitgi realitzar s'estima





Ajuntament de Torrelameu

suficient la realització d'una anàlisi de viabilitat econòmic-financer.

2. Finalitat i justificació del servei

La finalitat del contracte proposat és la gestió indirecta, mitjançant concessió de serveis, d'un servei de restauració de titularitat d'aquesta entitat, i aquest és susceptible d'explotació econòmica per particulars.

Amb aquest es pretén:

- Oferir aliments i begudes als usuaris de les Piscines Municipals durant la temporada de les piscines d'estiu.
- Aportar més dinamisme a les instal·lacions per a una major satisfacció dels usuaris i usuàries, cosa que contribuirà a incrementar-ne el nombre.
- Majors ingressos per a l'Ajuntament a través del cànon a percebre del concessionari.

3. Justificació dels avantatges que aconsellen la utilització del contracte de concessió de serveis

Les diferents fórmules organitzatives per dur a terme les activitats i serveis públics de les administracions locals estan regulades a l'art. 85 de la Llei 7/1985 de Règim Local.

L'elecció de la fórmula organitzativa idònia entre les previstes en aquests preceptes s'ha de justificar segons la naturalesa de les activitats a exercir, la sostenibilitat econòmica i financera, així com els interessos públics locals implicats.

Les possibilitats es divideixen en dues maneres substancials: la gestió de forma directa o la gestió de forma indirecta, la diferenciació de la qual rau en el fet de si la responsabilitat en la prestació de l'activitat recau directament al mateix Ajuntament o es trasllada a un tercer que és designat per l'entitat municipal.

Atès que es tracta d'un servei susceptible de contraprestació econòmica, atès el fi marcadament econòmic de la gestió i explotació del mateix i la necessitat de comptar amb una autonomia patrimonial i funcional per a la seva gestió, s'optaria per la gestió indirecta mitjançant alguna de les fórmules previstes a la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.

D'acord l'article 15 de la LCSP, el contracte de concessió de serveis és aquell 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 la prestació del qual sigui de la seva titularitat o competència, i la contrapartida del qual vingui constituïda bé pel dret a explotar els serveis objecte del contracte o bé per aquest dret acompanyat del de percebre un preu.

Aquest dret d'explotació dels serveis implica la transferència al concessionari del risc





Ajuntament de Torrelameu

operacional, abastant el risc de demanda, el de subministrament, o tots dos.

S'entén per risc de demanda el que és degut a la demanda real dels serveis objecte del contracte i risc de subministrament el relatiu al subministrament dels serveis objecte del contracte, en particular el risc que la prestació dels serveis no s'ajusti a la demanda.

L'exposició del concessionari al risc de mercat constitueix el factor clau per haver optat pel contracte de concessió de servei davant del contracte de serveis, ja que constitueix un incentiu fonamental perquè el contractista tracti de posar tots els mitjans al seu abast per obtenir la major afluència possible i rendibilitzar l'explotació oferint un servei de qualitat. L'assumpció del risc pel concessionari redundarà en la bona gestió de l'establiment, cosa que incidirà en una satisfacció més gran dels usuaris del Centre.

D'altra banda, a través del contracte de concessió de servei l'Ajuntament percebria ingressos a través del cànon que rep del concessionari, sense que això suposi en principi cap despesa per a la corporació, mentre que a través d'un contracte de servei l'Ajuntament no percebria cànon i a més hauria d'abonar el preu de l'administració del bar independentment de la seva bona o mala gestió.

4. Inversions a realitzar

No es preveu que el concessionari faci inversió o obra al bar cafeteria per a la realització de l'activitat, excepte aquelles obres de manteniment, revisió, adaptació o millora tècnica que a cada moment vinguin imposades per normes de caràcter tècnic o general o aquelles de reforma o millora que, sense que suposi l'ampliació de la superfície ocupada originàriament, vulgui fer el concessionari amb caràcter voluntari.

5. Previsions sobre la demanda d'ús

El client principal del bar s'estima que siguin persones de totes les edats que acudeixin a les piscines municipals. Tot i això el bar-cafeteria està obert al públic en general, per la qual cosa es preveuen altres clients no necessàriament relacionats amb les activitats de la piscina.

La demanda no vinculada a l'ús de les piscines dependrà de factors tan heterogenis com el tracte, la relació qualitat/preu, les activitats que es desenvolupin, etc.

La demanda real així com la despesa mitjana per usuari o usuària és de difícil previsió.

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-ne l'explotació.

En relació amb la població del municipi, la tendència és la d'un manteniment atès que s'ha comprovat en els darrers anys. El nombre d'habitants del municipi és de 788 persones, segons dades oficials de l'INE en aplicació de la Llei de Bases del





Ajuntament de Torrelameu

Règim Local (art.17), i que a les piscines acudeixen persones de localitats veïnes, sent que les instal·lacions estan totalment reformades i noves, per la qual cosa es preveu acudirán força usuaris.

Quant a la competència i el factor proximitat, s'estimen que a Torrelameu hi ha un bar més, sent la xifra d'habitants de 788 persones, segons dades oficials de l'INE en aplicació de la Llei de Bases del Règim Local (art.17), per la qual cosa donaria una proporció estimada de 390 habitants / establiment.

És per tant previsible l'existència d'una base de demanda per al sosteniment del servei, constituïda principalment per:

- Persones usuàries de les piscines, banyistes de totes les edats i/o acompanyants, tant de la localitat com de pobles propers.
- I una demanda variable vinculada a factors de mercat i la perícia en la gestió del concessionari.

De les dades que disposa l'Ajuntament, se'n pot calcular **el potencial d'usuaris del bar de les piscines**. Prenem com a referència les dades extretes en relació als resultats obtinguts de les temporades de 2023 i 2024:

- Abonaments de temporada per un total de 300, cada abonat pot accedir a les piscines de manera il·limitada durant la temporada. Tanmateix, no tots aniran cada dia, si fes una estimació d'una mitjana de 20 dies (un accés cada 5 dies) això suposaria: $300 \times 20 = 6.000$ accessos.

- Del total de Bonus de 10 entrades i entrades úniques diàries, hi ha uns 460 accessos.

TOTAL D'ACCESSOS A LES PISCINES MUNICIPALS 6.460.

No tots els accessos registrats a les piscines municipals es traduiran necessàriament en consum al bar annex. Tanmateix, atesa la naturalesa complementària del servei i l'experiència ordinària en aquest tipus d'instal·lacions, resulta raonable fer una estimació del potencial de demanda que hi pot haver.

Així, si a efectes merament orientatius assumim que un 30% dels accessos a les piscines podrien generar consum al bar, el potencial estimat es situaria en 1.938 usuaris durant la temporada d'estiu de 2026.

Aquesta estimació es formula exclusivament com a hipòtesi de treball a efectes de dimensionar econòmicament la concessió, restant en tot cas subjectiva a la variabilitat pròpia de la demanda i al risc operacional que correspon assumir al concessionari.





Ajuntament de Torrelameu

6. Estudi d'impacte ambiental

No s'estima necessari la realització d'estudi d'impacte ambiental, ja que no es preveu incidència ambiental negativa sobre l'entorn, el local disposa de les condicions per a l'exercici de l'activitat, sense perjudici que l'adjudicatari hagi de tramitar l'oportuna llicència d'obertura o declaració responsable segons llei.

7. Riscs operatius i tecnològics i durada de la concessió

La durada de la concessió queda establerta en el termini d'un any susceptible de prorroques per dos anys més, condicionat a la temporada d'obertura de les piscines.

Durant els anys que dura la concessió i segons estableix la llei, l'empresa o la persona concessionària assumirà el risc operacional derivat de l'explotació del servei d'acord amb els escenaris plantejats en la seva oferta econòmica.

8. Cost i finançament de la inversió

D'acord amb allò estipulat al punt 4 del present Estudi, no es preveu que el concessionari hagi de dur a terme inversions o obres, llevat de possibles millores que ofereixin els licitadors en el procediment d'adjudicació, que serà a càrrec seu.

9. Costos del concessionari

Per al càlcul de les despeses del bar, es planteja la previsió següent:

- Cànon de la Concessió establert per part de l'Ajuntament 5.750 €

TOTAL DESPESES TEMPORADA FIXES IMPOSABLES PER PART DE L'AJUNTAMENT: 5.750,00 €.

Cal tenir en compte que l'adjudicatari no paga ni consums d'electricitat ni d'aigua ni de lloguer per ús de les instal·lacions.

Per la resta de despeses dependrà de la pròpia gestió del concessionari, però en tot cas se li facilita que té un potencial públic de 1.938 usuaris a les piscines.

10. Ingressos temporada estimats

De les dades que disposa aquest Ajuntament de Torrelameu de la temporada d'estiu 2023 i 2024 sobre la recaptació d'ingressos procedents de la venda d'entrades diàries, abonaments de temporada o bonus de 10 entrades, se n'ha realitzat una mitjana, pel qual el resultat obtingut és el següent:

- Ingressos per venda d'abonaments de temporada d'empadronats: $213 \times 10\text{€} = 2.130 \text{ €}$





Ajuntament de Torrelameu

- Ingressos per venda d'abonaments de temporada a propietaris: $78 \times 20\text{€} = 1.560 \text{ €}$
- Ingressos per venda d'abonaments de temporada a no empadronats: $14 \times 40\text{€} = 560 \text{ €}$
- Ingressos per Bonus 10 entrades Empadronats: $29 \times 30\text{€} = 870\text{€}$
- Ingressos per Bonus 10 entrades No empadronats: $10 \times 50\text{€} = 500 \text{ €}$
- Ingressos d'entrades diàries: $70 \times 8\text{€} = 560 \text{ €}$

TOTAL INGRESSOS PER VENDA D'ENTRADES TEMPORADA: 6.237 €

Aquestes previsions responen de quan el període d'obertura transcorria des de principis de juny fins a la primera setmana de setembre. Tanmateix, com aquest any es preveu l'obertura a inicis de maig, el període d'explotació de la gestió del bar és més llarg pel qual els beneficis poden arribar a ser majors.

Cal tenir en compte que l'adjudicatari no paga ni consums d'electricitat ni d'aigua ni de lloguer per ús de les instal·lacions.

Així, només per la gestió de les entrades de les piscines els concessionaris poden obtenir-ne un benefici. Així mateix, amb una política adequada de promoció, una explotació diligent, una atenció personalitzada i una oferta de serveis ajustada a la demanda, es preveu que l'explotació cobreixi els costos i resulti rendible, tenint en compte com a dada estimada un públic potencial de 1938 usuaris a les piscines (calculat sobre la base d'un percentatge estimat de consum associat als accessos a les piscines, sense que en cap cas aquesta xifra tingui caràcter de garantia).

11. Possibles ajuts

No es preveu la concessió d'ajuts o subvencions públiques.

A l'Ajuntament de Torrelameu, en la data de la signatura electrònica

La Secretària-Interventora,

Marta Llobera Roca.

