



Ajuntament de Vilanova del Vallès

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE LA CONCESSIÓ DEMANIAL DE BAR DE LA ZONA ESPORTIVA MUNICIPAL DE VILANOVA DEL VALLÈS

Objecte: L'objecte de la present memòria és justificar la necessitat de licitar la concessió demanial de bar de la Zona Esportiva Municipal de Vilanova del Vallès.

La concessió comprèn l'explotació del servei de bar ubicat a la Zona Esportiva Municipal, incloent l'espai interior destinat a cafeteria, magatzem i serveis auxiliars, així com la terrassa exterior vinculada a l'activitat.

1. Introducció

Aquest informe té per objecte motivar la necessitat de dur a terme la concessió demanial per a l'ús privatiu del bar de la Zona Esportiva Municipal de Vilanova del Vallès, així com determinar els aspectes que cal tenir en consideració en la redacció del Plec de Clàusules Administratives Particulars (PCAP) i del Plec de Prescripcions Tècniques (PPT).

2. Descripció de la situació actual

a. Antecedents

La Zona Esportiva Municipal constitueix el principal centre d'activitat esportiva del municipi. L'establiment de bar-cafeteria objecte d'aquesta memòria està configurat com un servei essencial de suport a la pràctica esportiva i dinamització social del complex.

Actualment acull de forma regular:

- Aproximadament 650 esportistes federats de les seccions de futbol i bàsquet.
- Entre 60 i 70 abonats de bàdminton amb entrenaments setmanals.
- Activitats escolars.
- Campus esportius.
- Competicions oficials federades.
- Tornejos puntuals.
- Activitats de promoció esportiva impulsades per l'Ajuntament.

La concentració d'usuaris, familiars, equips visitants i públic assistent genera una demanda continuada de serveis de restauració i avituallament que es considera necessari satisfer.

La disponibilitat d'un servei estable de bar contribueix a:

- Millorar l'atenció als usuaris de tota la zona esportiva.
- Incrementar la qualitat dels serveis esportius municipals.
- Facilitar l'organització d'esdeveniments esportius.
- Potenciar la funció social dels equipaments esportius.
- Generar un punt de trobada per a les entitats esportives locals.





Ajuntament de Vilanova del Vallès

A nivell logístic i de demanda, el bar dóna cobertura directa a tres grans àrees de confluència:

- **Camp de Futbol 11 i Futbol 7:** Suposa el principal motor d'usuaris durant els entrenaments entre setmana a la tarda i la celebració de partits oficials els caps de setmana.
- **Pavelló Poliesportiu Municipal:** Genera un flux constant de públic provinent dels entrenaments i competicions d'entitats de referència local com els clubs de bàsquet i bàdminton.
- **Pista Coberta Municipal:** Tot i estar físicament més allunyada del nucli on s'ubica el local del bar, els seus usuaris utilitzen l'espai de restauració de manera periòdica abans o després del desenvolupament de les seves activitats, fet que s'ha de tenir en compte en el càlcul de viabilitat.

Per aquest motiu resulta necessari recórrer a la gestió indirecta mitjançant concessió demanial per a l'ús privat d'un bé de domini públic.

La concessió anterior es troba vençuda per renúncia del concessionari en data del 31 de maig de 2026, per la qual cosa es va iniciar un nou procediment d'adjudicació pública per assegurar la continuïtat del servei sota paràmetres de qualitat, salubritat i eficiència econòmica, que va quedar desert donat que l'únic licitador que es va presentar no va poder fer front a la garantia que es demana. Per aquest motiu, s'inicia nou procediment modificant algun extrem de la licitació anterior a fi que es puguin presentar més ofertes.

b. Àmbit físic i superfícies de la concessió

- D'acord amb els plànols adjunts elaborats pels Serveis Tècnics Municipals, l'espai objecte de la licitació compta amb les següents especificacions mètriques detallades:

Espai / Dependència	Superfície Útil	
Interior Bar	36,00 m ²	
Barra	7,75 m ²	
Lavabos	6,96 m ²	
Magatzem	3,92 m ²	
Instal·lacions	0,30 m ²	
SUBTOTAL INTERIOR (Útil)	54,93 m²	63,44 m² (Construïda)
Porxo exterior	32,08 m ²	
Zona lliure exterior	24,72 m ²	
Escala	3,32 m ²	
Terrassa exterior	m ²	
52,94		
SUBTOTAL EXTERIOR (Útil)	113,06 m²	





Ajuntament de Vilanova del Vallès

Espai / Dependència	Superfície Útil
ÀMBIT DE LICITACIÓ TOTAL	176,50 m²

3. Objecte del contracte

L'objecte de la present concessió demanial consisteix en l'explotació del servei de Bar del Camp Municipal de Futbol que es troba a la finca situada al Carrer Maria Aurèlia Capmany, 6 amb referència cadastral 0800202DG40000S0001DK al terme municipal de Vilanova del Vallès.

CPV (Vocabulari Comú de la Contractació Pública)

- **55410000-7** Serveis de bar.

4. Descripció de la prestació

L'adjudicatari assumirà les obligacions següents sota el seu propi risc operatiu:

- Obertura obligatòria de l'establiment d'acord amb els calendaris de competició i entrenaments aprovats per la Regidoria d'Esports.
- Manteniment preventiu, neteja integral i conservació de les instal·lacions.
 - Subministrament i comercialització de productes d'alimentació i begudes (potenciant opcions saludables), quedant totalment prohibida la venda de begudes alcohòliques durant els partits i esdeveniments esportius, d'acord amb la legislació esportiva vigent

5. Insuficiència de mitjans propis

L'Ajuntament no disposa de personal propi ni de recursos materials suficients per gestionar directament l'activitat de restauració associada al servei de bar.

Aquesta activitat requereix coneixements específics del sector de l'hostaleria i una dedicació continuada incompatible amb l'organització municipal actual.

Per aquest motiu resulta necessari recórrer a la gestió indirecta.

6. Qualificació i procediment de contractació

6.1. Qualificació

El contracte definit té la qualificació de contracte patrimonial de conformitat amb el que disposen els articles 93.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques (LPAP) i els articles 59 i següents del Reglament de Patrimoni dels Ens Locals, segons el qual l'ús privatiu inherent a l'afectació dels bens demaniais resta subjecte a concessió administrativa.

6.2. Procediment d'adjudicació

La forma d'adjudicació de la concessió serà el procediment obert amb varis criteris d'adjudicació, en el qual qualsevol interessat podrà presentar una oferta, tot això d'acord amb l'article 93.1 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques





Ajuntament de Vilanova del Vallès

7. Durada del contracte

Es proposa un termini d'execució inicial de dos **(2) anys**, amb dues pròrrogues anuals de forma expressa (**Màxim: 4 anys**, pròrrogues incloses).

8.1. Règim d'Horaris, Calendari i Període de Vacances

L'horari d'obertura de l'espai de bar coincidirà en tot cas, amb l'horari d'activitat esportiva de la zona esportiva municipal.

Sempre que a la zona esportiva municipal es realitzi alguna competició o acte esportiu de rellevància, el servei de bar haurà d'estar en funcionament. Amb suficient anticipació, es donarà avís del calendari d'aquests actes esportius per a una correcta planificació.

El concessionari podrà sol·licitar ampliar els dies i horaris d'obertura, tot i això com a mínim l'horari d'obertura del Bar serà:

- De dilluns a divendres de 16:00 h a 22:00h.
- Dissabtes: de 8 a 15 h

A més a més, l'adjudicatari també haurà de comunicar i rebre l'autorització oportuna del servei d'esports per a qualsevol dels següents tràmits:

- Jornada de tancament setmanal de la instal·lació.
- Períodes de tancament del bar per vacances (el període més llarg de tancament haurà de ser durant el mes d'agost. També es podrà sol·licitar tancament en període de vacances de Nadal i/o Setmana Santa).
- Qualsevol modificació de les condicions prèviament establertes. L'Ajuntament es reserva el dret a modificar l'horari del servei del bar en funció de les necessitats de la instal·lació esportiva, sempre comunicant amb suficient antelació les variacions a l'adjudicatari.

9.. Cànon de llicitació

Es fixa el següent sistema de cànon de sortida (mínim a l'alça): 607,54€

10. Criteris d'Adjudicació i puntuació

El contracte s'adjudicarà a la millor relació qualitat-preu mitjançant criteris avaluable de forma totalment automàtica (100 punts màxim), reduint la burocràcia i agilitzant el procediment obert simplificat:

10.1. Millora del Cànon Econòmic (Fins a 20 punts)

S'atorgarà la màxima puntuació al licitador que formuli el preu més baix que sigui admissible. La distribució de la puntuació es farà aplicant la següent fórmula:

- $Puntuació = ((Cànon\ de\ sortida - Oferta\ a\ valorar) / Cànon\ de\ sortida - Oferta\ més\ elevada)) \times 20$





Ajuntament de Vilanova del Vallès

Identificació d'ofertes amb valors anormalment baixos (Baixes Temeràries): Es rebutjaran les ofertes amb valors anormalment baixos per evitar retallades en la qualitat del muntatge. Es defineixen els següents límits per a la consideració d'ofertes presumptament anormals o desproporcionades:

- Un diferencial del 10% per sota de la mitjana de les ofertes presentades.
- En el cas d'una única empresa licitadora, un diferencial del 15% per sota del pressupost net de licitació.
- D'acord amb la previsió de l'article 149.4 de la LCSP, es rebutjarà l'oferta si es comprova que és anormalment baixa perquè no compleix les obligacions aplicables en matèria de subcontractació, ambiental, social o laboral, nacional o internacional, incloent l'incompliment dels convenis col·lectius sectorials vigents.

10.2. Patrocini d'Entitats Municipals Esportives (55 punts)

Es valorarà de la manera que es detalla a continuació, aquelles ofertes que realitzin, segons l'ordenança de patrocinis, un ingrés dinerari a l'Ajuntament durant el temps de vigència del contracte, que es destinarà a l'àmbit esportiu:

- .- Patrocini de 10.000€/any: 55 punts
- .- Patrocini de 9.000€/any: 50 punts
- .- Patrocina de 8.000€/any: 45 punts
- .- Patrocina de 7.000€/any: 40 punts
- .- Patrocina de 6.000€/any: 35 punts

10.3. Inversions (fins a 25 punts)

Es valorarà fins a un màxim de 25 punts, les inversions que el concessionari faci al seu càrrec segons el quadre següent i que revertiran en les instal·lacions una vegada finalitzada la concessió.

Les inversions a les que es comprometi el concessionari s'hauran de realitzar dins del termini del primer any de la concessió.

CONCEPTE	Descripció	Observacions	Import amb IVA	VALORACIÓ MILLORA ORDRE DE PUNTS
RENOVACIÓ PAVIMENT	Retirada parquet sintètic existent i subministrament i instal·lació paviment porcel·lànic sobre rajola base existent.	retirada i gestió residus + compra material ceràmic (paviment i sòcol) + col·locació peça i sòcol Superfície 55 m2	3.800 €	11
RENOVACIÓ FUSTERIA	Retirada de les existents i	5 unitats.	2.750 €	9





Ajuntament de Vilanova del Vallès

INTERIOR	reposició de noves fulles batents i corredisses, amb nous ferratges i remats de tapetes.			
NOVA PLANXA ELÈCTRICA	De ferro i mida 60x50cm potència 4 Kw		1.000 €	5

10.5. Criteris de Desempat en cas d'Igualtat de Puntuació

En supòsits en què es produeixi un empat en la puntuació màxima final entre dues o més ofertes, la mesa de contractació desfarà la igualtat aplicant successivament els següents criteris socials, referits al moment de finalització del termini de presentació d'ofertes:

1. **Inclusió Social:** Tindrà preferència l'empresa o licitador que tingui en la seva plantilla un percentatge de treballadors amb discapacitat superior al 2%. Si diverses empreses empatades compleixen aquest requisit, tindrà preferència la que tingui el percentatge més alt.
2. **Estabilitat Laboral:** En cas de persistir l'empat, tindrà preferència l'empresa que compti amb el menor percentatge de contractació temporal en la seva plantilla de treballadors.
3. **Igualtat de Gènere:** Si es manté la igualtat, es prioritzarà l'empresa amb un major percentatge de dones treballadores en la seva plantilla o, en el cas d'autònoms, que la titularitat de l'autoocupació correspongui a una dona.
4. **Criteri Econòmic de Desempat:** Atès que en aquest contracte es fomenta el model d'autoocupació (on molts licitadors poden ser autònoms individuals sense treballadors a càrrec), si persisteix l'empat després d'aplicar els punts anteriors, el contracte s'adjudicarà al licitador que hagi obtingut la major puntuació en el criteri 11.1 (Millora del Cànon Econòmic).
5. **Sorteig:** En última instància, si cap dels criteris anteriors serveix per desfer l'empat, aquest es resoldrà mitjançant un sorteig públic organitzat per la mesa de contractació.

11. Penalitats

S'estableixen penalitats específiques per garantir la correcta prestació del servei públic:

- **Incompliment d'horaris obligatoris:** Cada tancament injustificat del bar en període d'entrenament o partit oficial comportarà una penalització diària de 100 €.
- **Manca d'higiene o conservació:** L'incompliment reiterat per tres ocasions de les obligacions de neteja, un cop notificat pels serveis tècnics, comportarà penalitzacions de 200€ per cada requeriment escrit no atès, podent derivar en la resolució del contracte per culpa del concessionari.

12. Criteris Generals i Responsabilitat del Concessionari

- El concessionari serà el responsable únic de complir amb les condicions laborals del seu personal adscrit d'acord amb el Conveni Col·lectiu de l'Hostaleria i





Ajuntament de Vilanova del Vallès

Restauració de Catalunya.

- Es requerirà, de manera obligatòria abans de la formalització del contracte, l'aportació d'una **Pòlissa d'Assegurança de Responsabilitat Civil** vigent per un import mínim de 300.000,00€ per víctima i 600.000 € per sinistre per cobrir qualsevol dany causat a tercers o derivat d'intoxicacions alimentàries en l'exercici de l'activitat.
- Experiència Professional: Haver exercit l'activitat de restauració, hostaleria o gestió de bars (com a titular autònom o com a personal contractat) durant un període mínim acumulat de dos (2) anys dins dels darrers cinc (5) anys. L'acreditació es farà mitjançant la presentació de certificats de serveis prestats, contractes de treball o l'informe de vida laboral oficial.
- Formació Habilitant Alternativa: En cas de no poder acreditar els dos anys d'experiència prèvia, s'admetrà l'aportació d'una titulació oficial, cicle formatiu o diploma acreditat en l'àmbit de l'hostaleria, cuina o gestió de restauració, acompanyat obligatòriament del certificat vigent de Manipulador d'Aliments de major risc.

13. Conclusions

El servei de bar del present expedient és un element dinamitzador necessari per al correcte desenvolupament de la Zona Esportiva Municipal de Vilanova del Vallès.

La seva licitació mitjançant una concessió administrativa d'ús privatiu d'un bé de domini públic en règim de concurrència per procediment obert és la fórmula òptima.

Per tot l'exposat es considera plenament justificada la tramitació de l'expedient de licitació.

Yolanda Lorenzo
Regidora d'Esports

