

## ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÓMICO-FINANCEIRA DE CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRA DE ESTACIÓN TERMAL

### 1. FINALIDADE DA OBRA:

O Concello de Ponte Caldelas é titular da parcela inscrita no Rexistro da Propiedade de Redondela, Tomo 198, Libro 79, Folio 205, finca rexistral nº 9.294 de Ponte Caldelas, correspondente coas referencias catastrais 36043A028016740000JI e 36043A028018140000JY y, ubicada na Avenida de Vigo S/Nº, tratándose ésta dunha parcela de carácter emblemático para dito municipio ao terse construído nesta a finais do século XIX un balneario, o cal sería destruído por un incendio no ano 1.914 e, sobre os restos do cal se comezou a executar hai uns anos a construción dun novo establecemento, se ben, posteriormente resultaría abandonado.

A citada parcela resultou adquirida polo Concello de Ponte Caldelas á “*Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de Reestructuración Bancaria*” (“SAREB”) por importe de 230.000 euros (I.V.E. non incluído), integrándose no Patrimonio Municipal do Solo, nos termos derivados do art. 133.b) da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia, contemplándose entre os posibles fines deste tipo de bens no seu art. 134.1.b) o do desenvolvemento de actuacións públicas de interese social, no marco das competencias de “*información e promoción da actividade turística de interese e ámbito local*” establecidas no art. 25.2.h) da Lei 7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases do Réxime Local.

Resultando ubicada dita parcela a escasa distancia do núcleo urbano do Concello de Ponte Caldelas, e nunha paraxe de gran beleza, á beira do paseo fluvial do Río Verdugo, permitindo reactivar o atractivo turístico de dito municipio e a súa área de influencia, vencellado ao turismo termal que se atopa xa implantado en Concellos como sería o caso do de Mondariz-Balneario (ubicado a menos de 30 km.) e, non atopando con precedentes no área de influencia dos Concellos de Vigo e Pontevedra, dando de novo valor ás propiedades das súas augas, que xa se coñecen desde antigo e se consolidaron no ano 1.877, cuando se descubriu un excelente manantial medicinal de augas hipotermiais (entre 20°C e 34,9°C) indicadas terapéuticamente para, entre outras, as afeccións dermatolóxicas.

En España o sector do turismo de saúde e beleza está en pleno crecemento, reflectindo este feito as altas cotas de mercado e o gran volume de negocio alcanzado. Esta expansión se debe en gran medida ao crecente interese pola saúde e a beleza. O ritmo de vida, o stress, a contaminación, os desequilibrios alimenticios, entre outros factores, fan que cada vez máis as persoas se planteen acudir a algún establecemento relacionado co turismo termal.

Por todo elo, se está dando un gran crecemento na apertura destes tipos de establecementos, os cales funcionan como complemento para o turista e como servizo de ocio e saúde para os residentes, cun considerable éxito de público.

Ademais, ten a vantaxe, fronte ao turismo tradicional, de que non é un turismo estacional, co que o emprego que xera é estable e permanece no tempo. A este respecto debe atenderse non só aos postos de traballo que se xerarán directamente coa actividade proxectada, senón tamén aos indirectos que xurdirán como consecuencia do previsible aumento da actividade comercial na localidade ante a maior afluencia de público á zona.

Coa construción da Estación Termal trataríase de incluír a Ponte Caldelas dentro dos chamados “municipios termais”: localidades situadas nun espazo natural ou de interese paisaxístico e que contan co valor dunhas augas exclusivas de utilidade terapéutica.

É certo que na provincia de Pontevedra existen outras localidades que posúen augas termais medicinais, en concreto, e pola proximidade á que se atopan, debemos facer mención a Cuntis e Caldas de Reis. Cuntis atópase a unha distancia de 58,7 quilómetros de Pontecaldelas (51 minutos de traxecto pola AP-9) e Caldas de Reis a 49 quilómetros (41 minutos de viaxe pola AP-9), pero cremos que a oferta termal existente en ambas as poboacións non representa unha competencia directa para o presente proxecto, xa que nas devanditas localidades o aproveitamento das súas augas canalizouse mediante a construción de varios hotéis - balnearios (o hotel-balneario máis grande de Galicia en Cuntis e dous moito máis pequenos e de carácter histórico en Caldas de Reis) que prestan uns servizos non comparables aos da Estación Termal proxectada, na que está previsto establecer varias piscinas ao aire libre nas que poder gozar dos beneficios das augas termais pero a un custo moito máis económico e sen posibilidade de aloxamento.

Trátase, por tanto, de actividades diferentes que non compiten directamente entre sí e resultando análogas ás que se desenvolven en estacións termais da provincia de Ourense de recoñecido éxito como serían as da Chavasqueira e de Prexigueiro.

Por último, e en canto ao número de potenciais clientes, non podemos esquecer a proximidade á que se atopan de Ponte Caldelas a capital da provincia, Pontevedra, e a cidade máis poboada de Galicia, Vigo.

Resultando definidas as características técnicas da obra a executar en Anteproxecto elaborado pola Arquitecta Dna. Patricia Nespereira Sáez (Colexiada Nº 4852 do C.O.A.G.).

## 2. XUSTIFICACIÓN DO EMPREGO DO CONTRATO DE CONCESIÓN DE OBRA:

O desenvolvemento económico sostido e a mellora da calidade de vida non poden desvincularse da creación de infraestruturas e da prestación aos cidadáns de servizos considerados esenciais, funcións ambas que teñen nos poderes públicos os responsables máis cualificados. O protagonismo das distintas Administracións públicas non debe nin pode excluír, con todo, para asegurar unha mellor resposta ás demandas da sociedade, o papel relevante que corresponde á propia sociedade civil en xeral e, no plano económico, ao empresario privado, resultando articulado o contrato de concesión de obra coa finalidade de articular a colaboración da iniciativa privada na execución de infraestruturas de relevancia, resultando compensado co posterior mantemento e explotación da obra executada.

Considerándose que sendo o obxecto da obra a executar o da construción dunha Estación Termal adaptada ós tempos presentes tanto nos seus aspectos constructivos como con respecto da oferta de servizos de saúde e beleza, é a modalidade da concesión de obra a que permitiría acadar os fins propostos polo Concello, resultando transferido ao adxudicatario o risco operacional do servizo a prestar, o cal, non podería ser asumido polo Concello, en atención a principios de sostibilidade financeira ao existir un período inicial deficitario que determinaría o da Facenda Municipal, ao cal engadir as limitacións establecidas pola Lei de Orzamentos Xerais do Estado con respecto da contratación de persoal.

Debendo establecerse no prego de prescricións técnicas rector do contrato os estándares de calidade a cumprir por parte da adxudicataria, contando con todos os medios requiridos para a prestación do servizo, con horario de apertura adecuado ao servizo a prestar, co persoal necesario e cumprindo en todo caso coas esixencias sanitarias establecidas para este tipo de establecementos, en especial, Real Decreto 742/2013, do 27 de setembro, polo que se establecen os criterios técnico-sanitarios das piscinas, Real Decreto 865/2003, do 4 de xullo, polo que se establecen os criterios hixiénico-sanitarios para a Prevención e control da lexielose, Real Decreto 1599/1997, do 17 de outubro, de regulación dos produtos cosméticos.

Sen que o desenvolvemento da concesión importe custe algún adicional ao Concello, ao ser a única actividade a desenvolver por ésta a de carácter administrativo correspondente coa do control do debido desenvolvemento da prestación concedida, para a cal se empregarán os recursos humanos xa existentes no Concello.

### **3. PREVISIÓNS SOBRE DEMANDA DE USO, INCIDENCIA ECONÓMICA E SOCIAL, RENDABILIDADE E RISCOS OPERATIVOS DA CONCESIÓN.**

As previsións de demanda de uso que se teñen tomado en consideración son as seguintes:

- 1º ano: 25.000 visitantes
- 2º ano: 30.000 visitantes
- 3º ano: 40.000 visitantes
- 4º ano: 45.000 visitantes
- 5º ano: 50.000 visitantes

Partíndose para elo dos datos poboacionais do ano 2017 con respecto dos Concellos da comarca de Pontevedra (Barro, Campo-Lameiro, Cerdedo-Cotobade, A Lama Poio, Pontevedra e Vilaboa<sup>1</sup>), alcanzando un total de 125.278 habitantes aos que se debe engadir a poboación do Concello de Vigo, cun total de 292.986 habitantes no ano 2017, toda a cal se considera como potencial usuaria da estación termal, ao estar orientada a calquera grupo de idade, e atoparse a distancia inferior a menos de 50 km. do Concello de Ponte Caldelas.

Debendo terse presente, en atención á situación da parcela na que se ubicará a Estación Termal, moi próxima ao centro urbano do Concello de Ponte Caldelas o efecto positivo que o desenvolvemento da actividade da estación termal terá no comercio da zona, a consecuencia do incremento de visitantes.

Os gastos de establecemento que se prevén para o desenvolvemento da actividade da estación termal, serán:

<sup>1</sup> Segundo datos do Instituto Nacional de Estadística

**Obra:** Segundo datos de Anteproxecto elaborado pola Arquitecta Dna. Patricia Nespereira Sáez (Colexiada Nº 4852 do C.O.A.G.).

01 DEMOLICIÓN ESTRUCTURA EXISTENTE .....	103.860	€
02 ACTUACIONES PREVIAS Y MOVIMIENTO DE TIERRAS .....	47.793	€
03 RED HORIZONTAL DE SANEAMIENTO .....	18.727	€
04 CIMENTACIÓN .....	63.567	€
05 ESTRUCTURA .....	278.280	€
06 CERRAMIENTO .....	91.458	€
07 CUBIERTA .....	44.740	€
08 PARTICIONES .....	45.929	€
09 AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES .....	45.195	€
10 REVESTIMIENTOS Y ALICATADOS .....	43.267	€
11 PAVIMENTOS .....	27.548	€
12 FALSOS TECHOS .....	59.849	€
13 PINTURAS .....	20.579	€
14 CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA .....	91.315	€
15 INSTALACIONES .....	246.052	€
16 URBANIZACIÓN .....	89.253	€
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM) .....</b>	<b>1.297.133</b>	<b>€</b>
13,00% Gastos Generales (G.G.) .....	168.827	€
6,00% Beneficio Industrial (B.I.) .....	77.928	€
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (PEC) .....</b>	<b>1.543.588</b>	<b>€</b>
21,00% I.V.A. .....	324.155	€
<b>TOTAL PRESUPUESTO GENERAL .....</b>	<b>1.867.741</b>	<b>€</b>

Ascíende el presupuesto general a la expresada cantidad de UN MILLÓN OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UN EUROS

### Concesión de augas:

Debe tramitarse expediente de concesión/transmisión/arrendamento das augas minero-medicinais as que se serviría a estación termal nos termos contemplados no art. 13 e seguintes da Lei 5/1995, do 7 de xuño, de augas minerais, termais e de manancial e os establecementos balnearios, estimando poder ascender o custe da elaboración da documentación a presentar en torno aos 1.500 euros.

### Persoal:

Se prevé a contratación do seguinte persoal:

- Recepción: dúas (2) persoas con titulación de auxiliar administrativo.
-

- Servicio de masaxes: dúas (2) masajistas (sen que resulte necesario que se trate de persoal santiario, ao tratarse de masaxes cosméticos).
- Servizo de limpeza: contratación de empresa especializada.
- Mantemento das piscinas: unha (1) persona con formación e coñecementos específicos no tratamento de augas minerais e termais.

Todos os contratos terán carácter indefinido, tendo sido calculadas as retribucións do persoal se axustarán ao disposto no Convenio Colectivo do Sector de Hostelería da provincia de Pontevedra, sendo os gastos previstos en importe anual (14 pagas):

**Importe**

1	Recepcionista *Número: 2 *Salario base 1.043,38 €	29.214,64 €
2	Masaxista *Número: 2 *Salario base 1.043,38 €	29.214,64 €
3	Mantemento de piscinas *Número: 1 *Salario base 1.006,76 €	14.094,64 €
4	Servizo de limpeza	2.220,00 €
5	Prevención de Riscos Laborais e Seguros	2.475,00 €

**TOTAL: 77.218,92 €**

**Mobiliario:**

	IMPORTE
Camillas de masaxe	270,00 €
Mostrador	270,00 €
Sillas	88,00 €
Mesa Decoración	150,00 €
Bancos vestuarios	540,00 €
Taquillas de tres portas	500,00 €
Percheiros de vestuario	180,00 €
TPV Táctil completo	500,00 €
Outros	1.500,00 €

**TOTAL: 3.998,00 €**

**Gastos de funcionamento:**

	IMPORTE
Aceites e Cremas para masaxes	125,00 €
Rollos de papel para camillas	40,00 €
Gastos de Publicidade	600,00 €
Contratos de subministros e servizos	1.200,00 €

**TOTAL: 1.965,00 €**

Considerándose a apertura da estación termal cos seguintes horarios:

- Luns: pechado por mantemento e limpeza.
- Martes a Xoves: De 11:00 a 23:00 h.
- Venres e Sábados: De 10:00 a 24:00 h.
- Domingos e festivos: De 10:00 a 23:00 h.

E prezos:

- Circuito termal (90 minutos de duración)
  - Adultos: 6,00 €
  - Pensionistas e Nenos entre 5 e 8 anos: 5,00 €
- Sesións de masaxe (45 minutos de duración): 8,00 €.

Partindo da previsión de público calculada se considera como resultado da explotación nos primeiros 5 anos desta (realizando actualización dos importes dos gastos en consideración a un 1% de incremento e partindo de previsión de abono de inmovilizado material en período de 30 anos):

	1º ANO	2º ANO	3º ANO	4º ANO	5º ANO
<b>Ingresos</b>	150.000,00 €	180.000,00 €	240.000,00 €	270.000,00 €	300.000,00 €
Gastos obra	-62.258,03 €	-62.258,03 €	-62.258,03 €	-62.258,03 €	-62.258,03 €
Gastos concesión augas	-50,00 €	-50,00 €	-50,00 €	-50,00 €	-50,00 €
Gastos Persoal	-77.218,92 €	-77.991,11 €	-78.771,02 €	-79.558,73 €	-80.354,32 €
Mobiliario	-132,93 €	-132,93 €	-132,93 €	-132,93 €	-132,93 €
Gastos de funcionamento	-1.965,00 €	-1.984,65 €	-2.004,05 €	-2.024,09 €	-2.044,33 €
<b>Resultado</b>	<b>8.375,12 €</b>	<b>37.583,28 €</b>	<b>96.783,97 €</b>	<b>125.976,22€</b>	<b>155.160,39 €</b>

Tratándose dunha actividade que, sempre e cando se consiga, cando menos, a afluencia en torno a 40.000 visitantes, resulta cun risco operativo baixo, en atención aos gastos de explotación vencellados unha vez amortizado o custe da obra e mobiliario, gozando dunha rendabilidade superior aos 100.000 euros/anuais.

Sen que se advirtan riscos operativos e tecnolóxicos con respecto da execución das obras a maiores dos inherentes ás incidencias que puideran xurdir na execución material da obra.

#### 4. DATOS DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DO TERRITORIO E URBANÍSTICOS:

No apartado 3.1.13 das Directrices de Ordenación do Territorio se sinala que *“Deberán potenciarse, entre outros, os seguintes usos: termalismo, gastronomía, enoloxía, oficios tradicionais, labores agrarios, a diversificación e promoción das*



*produccións agrarias e o aproveitamento dos recursos endóxeos en xeral, así como aqueles que fomenten o contacto coa natureza, a conservación do medio natural e da biodiversidade e a interpretación da paisaxe”.*

E, polo que respectaría ao planeamento urbanístico vixente no Concello de Ponte Caldelas, sinalar que éste ven conformado polas Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal aprobadas polo Pleno en data de 12 de decembro de 1993, resultando a clasificación que corresponde á parcela na que se executarían as obras da estación termal en parte como solo urbano (en superficie duns 3.894 m<sup>2</sup>, aínda que existe unha discrepancia entre o solo clasificado nesta categoría segundo os planos 5.000 e o de detalle a escala 1/1.000 que máis alá dos 47 m<sup>2</sup> de superficie que representa, ten importancia en canto á zona categorizada nun e outro), en parte como solo rústico sen especial protección (en superficie de 3.401 m<sup>2</sup>) e o resto (6.689 m<sup>2</sup>) como solo rústico de especial de protección ecolóxica; sendo a regulación establecida a este respecto na da Disposición Transitoria Primeira da Lei 2/2016 do 10 de febreiro, do Solo de Galicia, que: “2 . *El planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley y no adaptado a la Ley 9 / 2002 , de 30 de diciembre , de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia , conservará su vigencia hasta su revisión o adaptación a la misma , conforme a las siguientes reglas : a ) Al suelo urbano que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17.a ) de la presente ley , se le aplicará lo dispuesto en la misma para el suelo urbano consolidado . Al suelo urbano que reúna las condiciones establecidas en el artículo 17.b ) de la presente ley , se le aplicará lo dispuesto en la misma para el suelo urbano no consolidado. (...) d ) Al suelo no urbanizable o suelo rústico , se le aplicará lo dispuesto en la presente ley para el suelo rústico”.*

Resultando a Ordenanza de aplicación con respecto do solo urbano a Ordenanza 4 de Edificación Unifamiliar, con respecto da cal se contemplan os seguintes usos:

**"USOS TOLERADOS:**

*Se permiten los siguientes usos:*

- *Vivienda.*
- *Hotelero.*
- *Comercial.*
- *Oficinas.*
- *Industrial.*

*Categoría 1ª Grupos: 1, 2, 3, 5, 6, 7 y 8.*

*Categoría 2ª Grupos: 5 y 7.*

*- Garaje aparcamiento.*

*Categoría 1ª Grado 1 y 3.*

*Categoría 2ª Grados 1, 2 y 3.*

*Categoría 3ª.*

Considerándose que a actividade de Estación Termal gozaría de encaixe no uso comercial, o cal se define no apartado 4.1.3.3 das Ordenanzas Reguladoras da Normativa Urbanística de ditas Normas Subsidiarias de Planeamento Municipal, ao sinalar que *“Comprende los locales abiertos al público destinados a venta al detalle o a la prestación de servicios personales, así como los servicios de hostelería, tales como restaurantes, cafeterías y bares”*.

E, no que respectaría ao solo rústico, a Ordenanza Nº 7 de *“Solo non urbanizable común”*, se refire a *“Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, que tengan que situarse necesariamente en suelo no urbanizable”*, contemplando no seu apartado 6 que *“Se entenderán como edificaciones de utilidad pública o interés social, para efectos de autorizar su construcción siguiendo el trámite del artículo 42 de la Ley de adaptación del suelo a Galicia, las que se destinen a los usos que a continuación se expresan con carácter indicativo: d) Equipamientos turísticos, recreativos o deportivos: hoteles, moteles, campings, instalaciones de hostelería, discotecas y salas de fiestas, complejos deportivos y centros de información turística”* e incorporándose no seu apartado 8.A con respecto das condicións de edificación, previsións específicas con respecto a *“balnearios”*.

Resultando a Ordenanza Nº 11 aquela que regula o *“Solo non urbanizable de protección ecolóxica”*, determinándose en relación cos usos permitidos neste, no seu apartado 2 o seguinte *“En el ámbito de aplicación de esta norma no se autorizará la construcción de ninguna clase de edificación, permitiéndose la explotación racional de los recursos vinculados al medio que no atente contra los valores esenciales que se protegen”*.

Pero sen que se poida obviar o feito de resultar a regulación aplicable a data actual a relativa ao solo rústico establecida na Lei 2/2016, tal e como se deriva das previsións da anteriormente transcrita Disposición Transitoria Primeira d) de dito texto legal, sendo o previsto a tal respecto no art. 35.1.o) de dito texto legal:

*“1. Los usos y las actividades admisibles en suelo rústico serán los siguientes:*

o ) Construcciones y rehabilitaciones destinadas al turismo que sean potenciadoras del medio donde se ubiquen.”

Determinándose no seu art. 36.4, que:

“4 . Los usos contemplados en las letras o ) y p ) del artículo anterior requerirán la aprobación de un plan especial de infraestructuras y dotaciones , salvo que la

actuación pudiera encuadrarse en lo dispuesto en el artículo 40 para las edificaciones existentes de carácter tradicional . En caso de implantarse en suelo rústico especialmente protegido, será preciso obtener la autorización o informe favorable del órgano sectorial correspondiente”.

Do cal se derivaría a necesidade de aprobación de plan especial de infraestructuras e dotacións para a execución de construción destinada ao turismo na parte do terreo clasificada como solo non urbanizable ordinario e na clasificada como solo non urbanizable de especial protección ecolóxica, motivo polo cal, o planteamento que se realiza é o de que a estación termal resulte executada íntegramente na parte do terreo clasificada como solo urbano.

## 5. CUSTE DA INVERSIÓN E SISTEMA DE FINANCIACIÓN:

O custe previsto da inversión a realizar se corresponde coa suma das seguintes partidas:

- Obra de construción da estación termal: 1.867.741 €.
- Gastos de concesión de augas: 1.500 €.
- Mobiliario: 3.998,00 €.
- Gastos de persoal: 77.218,92 €/ano (actualizados de conformidade ao I.P.C).
- Gastos de funcionamento: 1.965,00 €/ano (actualizados de conformidade ao I.P.C).

Prevéndose financiación íntegra privada polo concesionario da obra, sen aportación algunha do Concello de Ponte Caldelas, asumindo éste o risco operacional da explotación e percibindo o importe íntegro dos ingresos que se obteñan coa explotación do servizo.

## **6. XUSTIFICACIÓN DA SOLUCIÓN ELIXIDA E ESTUDO DE SEGURIDADE E SAÚDE:**

A solución técnica elixida e as alternativas analizadas se contemplan no Anteproxecto elaborado pola Arquitecta Dna. Patricia Nespereira Sáez (Colexiada Nº 4852 do C.O.A.G.), debendo ser elaborado o Estudo de Seguridade e Saúde polo concesionario xunto co proxecto de obra.

En Vigo, a 6 de novembro de 2018

Asdo. Letrado D. Calixto Escariz Vázquez

