



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN, BAJO LA MODALIDAD DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

ÍNDICE

1. Objeto del documento.....	3
2. De la obras de adecuación y reforma de las instalaciones deportivas.....	11
3. Estudio relativo al régimen de utilización y explotación de las instalaciones deportivas	22
4. Incidencia económica y social de las instalaciones en su área de influencia.....	70
5. Valoración de la información urbanística.....	70
6. Estudio de impacto ambiental o análisis ambiental de las alternativas.....	70
7. Justificación de la solución elegida.....	70
8. Riesgos operativos y tecnológicos.....	70
9. Variables económicas utilizadas en el estudio.....	71
10. Observaciones finales.....	75
11. Presentación del anteproyecto de las obras de ampliación y reforma en soporte informático y en soporte papel	75
12. Normativa de aplicación a la ejecución de las obras	75
13. Anejos.....	76



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

1. Objeto del documento

Al Ayuntamiento de Pájara es titular de las instalaciones de la Piscina Municipal, según descripción siguiente:

Es un complejo deportivo destinado al aprendizaje, práctica y competición de la natación y sus deportes complementarios.

El edificio se encuentra situado en la Calle Mascona, N° 44, Morro Jable, término municipal de Pájara.

El edificio se encuentra encajonado entre el volumen del polideportivo y el talud de la carretera, ambos de altura considerable, superior al que se pretende ejecutar. Por otro lado, el terreno en el que se apoyará el edificio para evitar que quede aún más enterrado es terreno de relleno.

Se opta por ejecutar un volumen abstracto y compacto, de forma considerablemente alargada, y con reminiscencias acuáticas, que pese a ser más bajo que el entorno, destaque por su rotundidad.

El encuentro con el talud posterior es otro aspecto importante de la configuración del edificio. En los equipamientos existentes queda un espacio residual trasero, en el que el talud muere contra el terreno posterior al edificio. En nuestro caso es el edificio el que acomete decididamente contra el talud, creando un vacío en su parte posterior, protegido por su envolvente.

Se decide aprovechar la parte posterior del polideportivo, actualmente en desuso, para realizar un aparcamiento en superficie (segunda fase). El acceso desde la calle Mascona resulta demasiado angosto, y sería difícil la maniobra, por ello, el acceso al Centro se realizará desde su parte posterior, a la misma cota y próximo al acceso al polideportivo.

El volumen del edificio es básicamente un paralelepípedo alargado y quebrado. Presenta las aberturas justas para tener referencias del exterior en los puntos en que nos interesa: Salidas al Solarium (segunda fase), vistas al pinar posterior y al acceso.

El acceso, situado a la cota cero, se realiza por una ancha pasarela sobre un patio inglés. Esta pasarela señala la entrada, nos invita a acceder al espacio, y es una prologación del atrio de entrada, desarrollado en doble altura. Es un espacio de relación, muy iluminado, en colores claros, únicamente atravesado por una segunda pasarela, esta vez cerrada, que une las comunicaciones verticales con el gimnasio (segunda fase).

Junto al acceso se encuentra la recepción, administración, la oficina de control y el acceso directo a la piscina.

Tras el control de accesos se ubican los vestuarios, separados por sexos, y los vestuarios de monitores. Desde ellos se pasa a la zona de piscinas, con un vaso de enseñanza y otro polivalente de seis calles. Las piscinas disponen de zona de acceso para público, quedando separada del área de pies descalzos mediante un cambio de pavimento y un barandal.

Desde el núcleo de comunicaciones accedemos en planta primera al gimnasio, a acondicionar en una segunda fase. El gimnasio se encontrará abierto al vestíbulo, y se separa de la piscina mediante una cristallera.

En sótano se encuentran los vasos de las piscinas, totalmente registrables en su perímetro y base, los cuartos de las instalaciones, almacenaje, y un área cubierta por acondicionar en la que se encontrarán y habrá



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

que ejecutar a cargo del concesionario, las salas de actividades dirigidas, una sala para otras actividades (para escuelas y usos complementarios varios), a desarrollar en la segunda fase. Estas salas abrirán al patio trasero delimitado por la envolvente del edificio, y el patio inglés que se ubica en el acceso, permitiendo la futura realización de actividades al aire libre, totalmente resguardadas del viento en los espacios resultantes.

Este espacio en sótano se delimita en el sur y oeste por un muro de piedra seca en jaulas metálicas, que salva el desnivel resultante y sirve de acabado.

En todo el edificio se busca la uniformidad de materiales y colores, con tonos blancos y grises, y notas aisladas de color. En el espacio acuático el tono gris oscuro sólo se rompe por el blanco de las piscinas, y el reflejo de las mismas en un falso techo de lamas verticales de aluminio con su mismo ancho.

Conceptualmente el edificio consta de una envolvente metálica ligera, dentro de la cual se encuentra un núcleo rígido, correspondiente con la zona de vestuarios. Los elementos estructurales toman relevancia únicamente cuando se considera necesario, negándose formalmente a conveniencia, a favor de la tersura de las envolventes.

Descripción del edificio:

PLANTA NIVEL -1.			
UNIDAD	SUPER ÚTIL.	SUP. CONSTRUI	UTIL TERRENO Y EXTERIOR
ESCALERA	18,03	32,24	
ALMACÉN	223,85	235,48	
ALMACÉN PRODUCTOS QUIMICOS	13,58	17,65	
VASO PISCINA ENSEÑANZA		85,73	
VASO PISCINA POLIVALENTE		334,6	
DEPOSITOS DE COMPENSACION		48,33	
DEPOSITOS DE AGUA SANITARIA		9,45	
AREA INSTALACIONES EXTERIOR CUBIERTA	60,35		80,9
CUARTO CALDERA	9,95	11,55	
CUARTO GRUPO ELECTRÓGENO	10,6	12,3	
ZONA DISPONIBLE CUBIERTA			456,55
PATIO 1			240,95
PATIO 2			71,2
PATIO 3			395,25

PLANTA NIVEL 0.			
UNIDAD	SUPER ÚTIL.	SUP. CONSTRUI	UTIL TERRENO Y EXTERIOR
VESTIBULO - DISTRIBUIDOR	88,53		
ESPERA	9,52		
RECEPCION	8,92		
ACCESO PISCINA	10,1		
ADMINISTRACIÓN	17,85		



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

OFICINA	26,21		
CIRCULACIONES VESTUARIOS	8,11		
VESTUARIO MASCULINO	27,85		
VESTUARIO FEMENINO	27,85		
DUCHAS MASCULINAS	13,55		
DUCHAS FEMENINAS	13,55		
ASEOS MASCULINOS	14,2		
ASEOS FEMENINOS	14,2		
PASILLO PIES DESCALZOS MASCULINO	13,14		
PASILLO PIES DESCALZOS FEMENINO	13,28		
VESTUARIO MONITORES MASCULINO	6,41		
VESTUARIO MONITORES FEMENINOS	6,41		
CUARTO DE LIMPIEZA	5,4		
ALMACÉN	3,15		
ALMACÉN MATERIAL DIDACTICO	10,34		
PISCINA ENSEÑANZA	75		
PISCINA POLIDEPORTIVA	312,5		
PLAYAS PISCINAS	463,97		
AREA ESPECTADORES	139,47		
VESTIBULO ACCESO DIRECTO PISCINA	7,88		
ESCALERA	18,9		
SOLARIUM (2ª FASE)			95,32

PLANTA NIVEL 1.			
UNIDAD	SUPER ÚTIL.	SUP. CONSTRUI	UTIL TERRENO Y EXTERIOR
ESCALERA	18,03		
PASARELA	12,47		
GIMNASIO	220,1		

Desde una perspectiva del modo gestor, actualmente no esta el servicio en funcionamiento, proponiéndose a través de este documento, como actuación preparatoria del contrato administrativo de gestión del servicio público, una gestión indirecta.

Así, calificado de servicio público la gestión de instalaciones deportivas municipales en concurrencia con la iniciativa privada y, atribuida su competencia a los municipios de conformidad a los artículos 25.2 m) y 26 de la Ley 7/1985, de 2 abril, de Bases de Régimen Local, se procede a la gestión del mismo a través de los cauces previstos en el ordenamiento jurídico vigente.

La Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local, da una nueva redacción al art. 85.2 de la Ley de Bases de Régimen Local y exige que la forma de gestión de un servicio local sea la más sostenible y eficiente.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

Actualmente el servicio público no está en funcionamiento, no obstante el servicio está bajo las actuaciones de la corporación por medio de organización especializada, por lo que la legislación vigente otorga potestad a la entidad local para crear y organizar los servicios públicos de su competencia reconocida por el art. 4.1 a) de la Ley de Bases, como potestad de autoorganización de los entes locales, por lo que la legislación deja a la discrecionalidad del ente local elegir el modo gestor más adecuado a la finalidad del servicio público, por ello reside en el Pleno corporativo la elección del modo gestor (art. 22.2.f/ LRBRL, facultad no delegable según el art. 22.4 LRBRL); tanto en el momento inicial de la implantación del servicio, como, posteriormente (arts. 97 y 98.6º RSCL).

Esta potestad de crear o constituir el servicio público se encuentra, hoy, modulada, por el derecho que el art. 18.1.g/ de la LRBRL reconoce a los vecinos a "exigir la prestación y, en su caso, el establecimiento del correspondiente servicio público, en el supuesto de constituir una competencia municipal propia de carácter obligatorio", es decir, de aquellos que el art. 26 de la LRBRL declara para el Municipio servicios mínimos obligatorios.

En todo caso, la potestad de autoorganización de los servicios públicos locales se encuentra limitada porque tanto para hacer efectiva la reserva de servicios esenciales (art. 86.3 LRBRL), como para el ejercicio de actividades económicas (art. 86.1 LRBRL), como para la gestión directa de servicios públicos de contenido económico y con trascendencia en el mercado (art. 85.3 LRBRL) es preciso que se justifique la conveniencia y oportunidad de la medida mediante la tramitación del expediente, para el ejercicio de actividades económicas por las Entidades locales, regulado en el art. 97 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (TRRL). Sólo quedan exceptuados de la previa tramitación del expediente formalizado por el art. 97 TRRL aquellos servicios que, por no tener carácter económico, mercantil o industrial, no inciden en el mercado; e, igualmente, aquellos servicios que estén declarados por la Ley de servicios mínimos obligatorios, pues, respecto de ellos, ha sido la Ley la que ha ponderado la conveniencia y oportunidad de su prestación pública. Tampoco es necesario tramitar el expediente del art. 97 TRRL cuando el servicio público local va a ser gestionado indirectamente, asumiendo el gestor el riesgo de la empresa, porque, en este caso, aquel expediente se sustituye por el expediente de contratación, en el que se incluyen el pliego de cláusulas administrativas, rector del procedimiento para seleccionar al empresario, y el reglamento del servicio que, superpuesto al contrato, rige las relaciones de la Administración concedente con el gestor y de éste con los usuarios.

Sentado lo anterior, es objeto de este documento el estudio de las variables que determinen la viabilidad del contrato administrativo de gestión de servicios públicos para la redacción de proyecto, financiación y posterior ejecución de las obras de adecuación y reforma de las instalaciones deportivas municipales descritas anteriormente, y su posterior explotación, al abrigo del artículo 129 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011 (en adelante TRLCSP), por remisión del art. 133 del mismo texto legal, con relación al artículo 183 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

De acuerdo con el artículo 133 del TRLCSP, los contratos de gestión de servicios públicos que comprendan la ejecución de obras, la tramitación del expediente irá precedida de la elaboración y aprobación administrativa del anteproyecto de explotación y del correspondiente a las obras precisas, con especificación de las prescripciones técnicas relativas a su realización, resultando de aplicación los preceptos del TRLCSP para la concesión de obras públicas.

A tal efecto, se observará el artículo 129 del TRLCSP que regula el contenido del anteproyecto de construcción y explotación de la obra por cuanto determina el sometimiento a información pública del mismo por espacio de un mes para que puedan formularse cuantas observaciones se consideren oportunas sobre la ubicación y



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

características de la obra, siendo aprobado por la administración concedente, a la vista de las alegaciones formuladas.

Igualmente, y como actuación preparatoria del contrato se deberá determinar el régimen jurídico del servicio público, que declare expresamente que la actividad de que se trata queda asumida como propia por la administración municipal, atribuyendo las competencias administrativas, y determinado el alcance de las prestaciones a favor de los administrados y regule los aspectos de carácter jurídico, económico y administrativo relativos a la prestación del servicio; todo ello de conformidad al artículo 132 TRLCSP, a tal efecto resultará de aplicación la normativa técnica e industrial vigente, que en su conjunto, unido al Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares (en adelante PPTP) constituirá el régimen jurídico básico regulador del servicio.

1.1. El contrato administrativo de gestión de servicios públicos

El régimen jurídico del contrato de gestión de servicios públicos está previsto en los artículos 132 y 275 a 289 del TRLCSP, e incorpora el derecho a la explotación del servicio como elemento configurador de este tipo de contrato.

De acuerdo con esta regulación, para determinar qué servicios de las administraciones públicas se pueden gestionar indirectamente, es necesario que concurran en los mismos los siguientes requisitos:

- Que la prestación a la que hace referencia sea un servicio público. Este concepto, en su acepción más amplia, incluye cualquier actividad que la Administración desarrolle para satisfacer el interés general atribuido a la esfera específica de sus competencias. Así pues, la existencia de un servicio público requiere que la titularidad del servicio esté atribuida en virtud de una norma a una administración pública, y que se trate de una prestación destinada a satisfacer las necesidades de los ciudadanos.

- Que el servicio sea susceptible de explotación por particulares, es decir, que las prestaciones en que consista el contrato sean susceptibles de valoración económica. El contratista tiene derecho a la explotación del servicio y, para hacerlo efectivo, el contrato ha de incluir una retribución fijada en función de su utilización, que se percibe directamente de los usuarios o de la propia Administración.

- Que no implique ejercicio de autoridad inherente a los poderes públicos. En relación con este requisito, la dificultad consiste en concretar esta expresión, dado que no se dispone, en nuestro derecho, de un catálogo o relación de servicios que impliquen el ejercicio de la autoridad inherente a los poderes públicos. No obstante, Informes tales como el 2/2006, de 24 de marzo o el 52/2009, de 26 febrero 2010, de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado concreta algunas materias que constituyen el núcleo fundamental de materias vetadas a la contratación, como por ejemplo la potestad sancionadora, la defensa nacional, la seguridad ciudadana y el sistema penitenciario, si bien concluye que debe hacerse un análisis de las actividades objeto de cada contrato.

- Que el contratista que lo explote tenga encargada la organización y la prestación de los servicios conjuntamente.

- Que antes de contratar un servicio público se haya establecido su régimen jurídico, el cual debe declarar expresamente que la actividad de que se trata queda asumida por la Administración correspondiente como propia, debe atribuir las competencias administrativas, determinar el alcance de las prestaciones a favor de los administrados y regular los aspectos de carácter jurídico, económico y administrativo relativos a la prestación del servicio.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

Expuesto lo anterior, cabe destacar que el contrato administrativo de gestión de servicios públicos, bajo la modalidad de concesión administrativa, posee cuatro fases fundamentales: 1) la redacción de los proyectos técnicos para la ejecución de las obras de adecuación y reforma de las instalaciones municipales conforme se detalla en la documentación técnica adjunta; 2) la financiación de las obras descritas en el apartado anterior, 3) la posterior ejecución de las obras descritas anteriormente y 4) simultáneamente la gestión integral del servicio público conforme a las determinaciones técnicas mínimas de este anteproyecto y del PPTP.

1.2. Sostenibilidad y eficiencia de la gestión indirecta

Los efectos de la crisis económica y financiera han impuesto un control más estricto del presupuesto, la deuda y el déficit público, y la búsqueda de mayor eficiencia en las formas de gestión que permitan reducir los costes y, por tanto, soslayar las dificultades económicas. La Ley de estabilidad presupuestaria que obliga al sector público a mantener un equilibrio contable e impone, en muchos casos, una rebaja de las aportaciones públicas al servicio, ha propiciado la externalización de la gestión mediante fórmulas contractuales de gestión indirecta en las modalidades de concesión y de sociedad de economía mixta. Convirtiéndolas en instrumentos idóneos para atraer capital privado en sectores reservados a la gestión directa. No se trata de privatizar la actividad en el sentido de una despublificación sino de una privatización funcional limitada al ámbito de la gestión.

La concesión de servicios públicos, modalidad paradigmática de la gestión indirecta, consiste en la transferencia al gestor indirecto (sujeto privado) de facultades originariamente administrativas. El concesionario, que gestionará el servicio a su propio riesgo y ventura, puede, incluso, dictar, por delegación de la Administración titular del servicio, actos susceptibles de impugnación mediante recurso administrativo. El servicio público concesionado ha de tener un contenido económico que lo haga susceptible de explotación por empresarios particulares, quedando excluidos los servicios que impliquen ejercicio de la autoridad inherente a los poderes públicos.

En armonía con la denominada Estrategia Europa 2020 para un crecimiento inteligente, sostenible e integrador, la Comisión Europea en su Comunicación de 13 de abril de 2011, Acta del Mercado Único: 12 prioridades para estimular el crecimiento y reforzar la confianza, señalaba la necesidad de una revisión y modernización del marco normativo de la contratación pública para flexibilizar la adjudicación de los contratos públicos y para que éstos pudieran servir mejor como apoyo de otras políticas.

Para ello se efectuaron consultas a los sectores interesados que incidieron sobre la necesidad de simplificar las normas de contratación, incrementar su eficiencia y eficacia, y hacer que se adapten mejor a la evolución del contexto económico y social. De esta forma, se adoptaron tres propuestas de Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo aparecidas a finales de diciembre de 2011 (días 20 y 21) relativas a la contratación pública la primera, a la contratación por las entidades que operan en los sectores del agua, la energía, los transportes y los servicios postales, la segunda, y, la tercera, y más novedosa, referente a la adjudicación de los contratos de concesión. Las dos primeras con la finalidad de sustituir las directivas 2004/18/CE y 2004/17/CE.

La Estrategia Europa 2020 propone tres prioridades que se refuerzan mutuamente:

- a) Un crecimiento inteligente basado en el conocimiento y la innovación.
- b) Un conocimiento sostenible que haga un uso más eficaz de los recursos.
- c) Un crecimiento integrador que favorezca la cohesión social y territorial.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

Pretende potenciar un mercado abierto de servicios reforzando la prestación eficiente y sostenible con la finalidad de afianzar e impulsar una mayor cohesión social y territorial y considera que la contratación pública desempeña un papel clave en la utilización eficiente de los fondos públicos, y el contrato de concesión en particular impulsa el desarrollo estructural a largo plazo de infraestructuras y servicios estratégicos, fomenta la competencia en el mercado interior y permite aprovechar por el sector público el avance industrial, técnico e innovador del sector privado.

La mayor novedad de este “paquete normativo” de Directivas de cuarta generación está en la adopción de una específica Directiva de concesiones; pues las otras dos entrañan una revisión o reforma, con la consiguiente sustitución y derogación, de las dos precedentes. Con anterioridad, solo las concesiones de obras públicas estaban reguladas en los sectores clásicos (Directiva 2004/18/CE), pero no las concesiones de servicios en los sectores clásicos ni las concesiones de obras y de servicios en los sectores especiales (Directiva 2004/17/CE), sujetas únicamente a los principios generales del Tratado de la Comunidad Europea [hoy, Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE)]. Por tanto, se trata de una regulación armonizada de las concesiones, mediante una tercera Directiva separada y específica, que se desgaja de las otras dos, quebrando la anterior dualidad de textos normativos (sectores clásicos y sectores especiales), cada uno de ellos acompañado de su respectiva Directiva en materia de recursos cuya aplicación se extiende a las concesiones.

1.2.1. Directiva 2014/24/UE de 26 de febrero de 2014, de Contratación Pública

La Directiva sobre contratación pública, Directiva 2014/24/UE de 26 de febrero de 2014, aprobada por el Parlamento Europeo el 15 de enero de 2014, busca flexibilizar y simplificar los procedimientos contractuales poniendo a disposición de los poderes adjudicadores algunas técnicas o herramientas de contratación no previstas en la Directiva de 2004. Para ello:

- Acorta los plazos en la presentación de las proposiciones del contratista que permitirán una contratación más rápida y racional.

- Introduce un nuevo procedimiento denominado “asociación para la innovación” previsto para adquirir productos y servicios innovadores que permitirá a las autoridades públicas abrir licitaciones para problemas específicos sin anticipar la solución de los mismos, lo que deja margen a la autoridad contratante y al licitador para que propongan ellos mismos las soluciones.

- Fomenta la participación de PYMES admitiendo la división de los contratos en distintos lotes.

- Contempla la implantación de un documento europeo de contratación pública basado en declaraciones del propio empresario que permite que sólo el adjudicatario deba proporcionar la documentación original para acreditar el cumplimiento de determinados requisitos.

- Incluye normas más estrictas en la subcontratación para garantizar que los subcontratistas cumplen las obligaciones medioambientales, sociales y laborales, establecidas por la legislación de la Unión, la legislación nacional, velando a la vez porque haya cierta transparencia en la cadena de subcontratación para facilitar a los poderes adjudicadores y entidades adjudicadoras información sobre quien está presente en la obras o en el servicio.

- Por último, la Directiva sobre contratación pública prevé la designación de una única autoridad nacional de supervisión encargada de examinar el texto de los contratos a fin de detectar pautas sospechosas, asistir al



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

órgano de contratación en la preparación y desarrollo de los procedimientos de contratación pública y velar por el cumplimiento y aplicación de la normativa europea.

1.2.2 Directiva 2014/23/UE, de 26 de febrero de 2014, relativa a la adjudicación de contratos de concesión.

- **Objetivos**

Con la finalidad de aumentar la claridad y la seguridad jurídica de las normas aplicables a las concesiones, proporcionar a los Estados miembros las herramientas que les permitan garantizar el acceso a servicios esenciales y fomentar iniciativas de calidad para los servicios que cubren necesidades especialmente importantes, la Unión Europea ha aprobado la Directiva relativa a las adjudicaciones de concesiones, que viene a reconocer el importante papel que los servicios públicos desempeñan en la difícil situación actual.

A grandes rasgos los objetivos fundamentales que persigue la Directiva son:

- Introducir una nueva regulación en el ámbito de la Unión Europea del contrato de concesión de servicios con la finalidad de dotar de mayor seguridad jurídica al sector. Hasta ahora las concesiones de obra se encontraban sujetas de forma parcial a la Directiva clásica de contratación pública, la Directiva 2004/18/ CE, mientras que las concesiones de servicios estaban sujetas exclusivamente a los principios del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE), en particular los de libre circulación de mercancías, libertad de establecimiento y libre prestación de servicios, así como los principios que se derivan de ellos, igualdad de trato, no discriminación, reconocimiento mutuo, proporcionalidad y transparencia (artículos 43 a 49).

Señala la Directiva que la concesión de servicios no contaba con una regulación a nivel europeo a pesar de representar un alto porcentaje de la colaboración público-privada y de que su uso se ha visto incrementado en los últimos años como consecuencia de las limitaciones presupuestarias de gasto público. La falta de armonización en este sector constituía una traba para el acceso al mercado de las concesiones debido a la inexistencia de una definición clara, homogénea y precisa de lo que debe entenderse por concesión y por la ausencia de disposiciones comunitarias sobre los procedimientos y reglas a seguir. La nueva regulación pretende estimular la inversión privada mediante la colaboración público-privada; superar las ineficiencias detectadas que han supuesto cierto falseamiento del mercado interior, la limitación de acceso de las empresas europeas a los contratos de concesión y la falta de seguridad jurídica. Objetivos todos ellos que figuran en la Estrategia Europa 2020, hacia un crecimiento inteligente, sostenible e integrador.

- El segundo objetivo es unificar el concepto de concesión de obra y de servicio que cada Estado miembro utilizaba de forma descoordinada restándole fluidez al mercado único. Para ello parte la Directiva de la unificación conceptual de las concesiones de obras y servicios estableciendo una regulación conjunta que incide en la transferencia de riesgos hacia el concesionario e incorpora algunas previsiones sobre los procedimientos de adjudicación para favorecer la transparencia, la igualdad y la concurrencia de los operadores. Incluyendo una nueva regulación de las modificaciones contractuales durante la vigencia de la concesión.

- El tercer objetivo es diferenciar el contrato de concesión del contrato público por el mayor riesgo que la operación implica; por la mayor complejidad jurídica de la relación entablada entre el concesionario y los poderes o entidades adjudicadores como consecuencia de la larga duración de la concesión; y por la mayor flexibilidad que requiere la ejecución de la concesión. Para ello distingue la Directiva entre el "contrato de concesión" y el "contrato público", caracterizando al primero por la asunción por parte del concesionario de los riesgos y responsabilidades que tradicionalmente recaen o son competencia de los poderes y entidades



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

adjudicadoras, señalando que la característica fundamental de la concesión es la transferencia al contratista de la totalidad o, al menos, una parte significativa del riesgo operacional de carácter económico de la concesión, circunstancia no contemplada o, al menos, no con esa intensidad, en los denominados contratos públicos. El rasgo esencial que caracteriza a la concesión no es el objeto del contrato, la explotación del servicio, nota que también posee el contrato de servicios, sino la transferencia económica en la prestación del servicio al concesionario que en el contrato de servicios no existe. Esta transferencia del riesgo viene a ser lo que en nuestro sistema interno conocemos como principio de “riesgo y ventura” del contratista en la ejecución del contrato administrativo, y que la Directiva conceptúa como “riesgo operacional de carácter económico”.

La relación concesionario-concedente es mucho más compleja que cualquier otra relación contractual pública al tratarse generalmente de contratos de larga duración que, por su objeto, requieren mayor flexibilidad en su ejecución. Esta diferencia entre contratos públicos y concesiones parece ser la justificación de que se haya producido un tratamiento normativo diferenciado entre ambas instituciones contractuales. No obstante, el régimen previsto para las concesiones no alcanza la extensión ni el nivel de detalle que la regulación comunitaria de los contratos públicos de obras, servicio y suministros. Por ello, la Directiva no prejuzga ni impone una determinada forma de organizar o prestar los servicios o, en su caso, de ejecutar las obras por parte de los Estados miembros, pero sí establece normas particulares para el caso de que se opte por la vía de la gestión indirecta.

- Por último, el artículo 2 de la Directiva deja libertad a las autoridades públicas de los Estados miembros para organizar los servicios públicos. Los Estados son libres, dentro del respeto de los principios derivados del TFUE (igualdad de trato, no discriminación, transparencia y libre circulación de personas) para organizar la prestación de servicios, ya sea como servicios de interés económico general, como servicios no económicos de interés general o como una combinación de ambos.

- Concepto de Concesión

La Directiva especifica que se trata de contratos celebrados a título oneroso por uno o más poderes o entidades adjudicadores que confían la ejecución de obras o la prestación y gestión de servicios a uno o más operadores económicos. Y cuyo objeto contractual consiste en el derecho a explotar la obra o el servicio o este mismo derecho junto a un pago. Entiende la Directiva por «concesión de servicios» el contrato celebrado a título oneroso por escrito, en virtud del cual uno o más poderes o entidades adjudicadores confían la prestación y la gestión de servicios distintos de la ejecución de obras a uno o más operadores económicos, cuya contrapartida es bien el derecho a explotar los servicios objeto del contrato únicamente, o este mismo derecho en conjunción con un pago.

La adjudicación de la concesión de servicios ha de implicar siempre la transferencia al concesionario de un riesgo operacional de carácter económico en la explotación de dicho servicio, abarcando el riesgo de demanda o el de suministro, o ambos. Se considerará que el concesionario asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes que haya contraído para explotar las obras o los servicios que sean objeto de la concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario supondrá una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdeñable.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- El riesgo del concesionario como elemento central de la concesión

Incide la Directiva que la característica principal de una concesión, el derecho de explotar el servicio, implica siempre la transferencia al concesionario de un riesgo operacional de carácter económico que puede suponer que el concesionario no recupere las inversiones realizadas ni cubra los costes que haya sufragado en su explotación en condiciones normales de funcionamiento, aunque una parte del riesgo lo asuma el poder o entidad adjudicador.

La distribución de riesgos recae por tanto sobre el concepto de “riesgo operacional de carácter económico” que incluye el riesgo de demanda o el de suministro, o ambos. El riesgo operacional debe derivarse de factores que escapen al control de las partes. Los riesgos vinculados a una mala gestión, a los incumplimientos de contrato por parte del operador económico o a situaciones de fuerza mayor, no son determinantes a efectos de la calificación como concesión, ya que tales riesgos son inherentes a cualquier tipo de contrato, tanto si es un contrato público como si es una concesión. Debe entenderse como riesgo operacional el riesgo de exposición a las incertidumbres del mercado, que puede consistir en un riesgo de demanda o en un riesgo de suministro, o de ambos a la vez.

Con ello recoge la Directiva la jurisprudencia consolidada del TJUE sobre esta materia. La STJUE de 10 de marzo de 2011, Asunto C-274/09, incluye en “el riesgo de explotación económica del servicio”:

- La exposición a las incertidumbres del mercado.
- La competencia de otros operadores.
- Los desajustes entre la oferta y la demanda de los servicios.
- La insolvencia de los deudores por los servicios prestados.
- Que los ingresos no cubran íntegramente los gastos de explotación.
- La responsabilidad por un perjuicio causado por una irregularidad en la prestación del servicio.

El adjetivo “operacional de carácter económico” que utiliza la Directiva permite excluir la hipótesis de que el concesionario deba soportar todos los riesgos que puedan presentarse en el desarrollo del contrato.

Un exceso de riesgo para el concesionario podría suponer un encarecimiento excesivo del precio exigido por el sector privado para retribuir el riesgo asumido, o, en el peor de los casos, la no viabilidad financiera del proyecto. Por el contrario, un exceso de riesgos soportado por la Administración supondría elevar el nivel de endeudamiento afectando directamente a la estabilidad presupuestaria. Es necesario por ello realizar un previo estudio de viabilidad en la distribución de riesgos para que los asuma la parte más capacitada y pueda, consecuentemente, minimizarlos. El éxito de la concesión dependerá en gran medida de una adecuada asignación de riesgos entre los diferentes agentes que forman parte en el proceso.

1.2.3 Efecto directo de las Directivas de contratación pública

El nuevo paquete de Directivas de contratación pública, que entraron en vigor a los 20 días de su publicación, conceden un plazo de transposición a los Estados miembros de dos años (que ha finalizado el día 18 de abril de 2016). En el caso de España, no ha resultado posible la completa transposición de las mismas en el plazo



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

previsto, por cuanto, a pesar de haberse iniciado los trabajos de transposición incluso antes de la aprobación final de las Directivas, no se ha realizado la tramitación parlamentaria de las nuevas leyes que incorporaban las Directivas, motivo por el que se ha producido el denominado "efecto directo" de distintos aspectos de las Directivas citadas al no haberse llevado a cabo la completa transposición de las mismas al ordenamiento jurídico español.

- Criterios generales para la aplicación directa de las previsiones contenidas en las Directivas:

a) Resultan de aplicación directa aquellos aspectos de la regulación de las Directivas que sean claros y concisos y no requieran acto alguno de concreción. Entre ellos, pueden incluirse en todo caso el concepto de poder adjudicador, las causas de elección del procedimiento, o los criterios de participación, selección y adjudicación. Otro ejemplo de regulación concisa e incondicionada es la relativa a la división de los contratos en lotes (artículo 46), o las normas sobre comunicaciones electrónicas (artículo 22). En todo caso, las definiciones surtirán plenos efectos jurídicos, pues son, obviamente, incondicionadas. En esta cuestión sí que tiene gran significado el hecho de que el concepto de concesión de servicios sea ya plenamente operativo. Serán igualmente de aplicación directa las previsiones en relación al cálculo del valor estimado de los contratos, así como el plazo de las concesiones. La obligación de incorporar las nomenclaturas en los contratos de concesión será inmediatamente eficaz. El acceso electrónico, directo, completo y gratuito y sin restricciones, de los documentos relativos a las concesiones, será una previsión de efecto directo. Igualmente, la justificación de la solvencia de los licitadores mediante declaración responsable tendrá efecto directo (artículo 38).

b) Por otro lado, existen algunas previsiones de las Directivas que positivizan la jurisprudencia europea sobre determinados conceptos, de modo que en muchos casos están ya transpuestos a la legislación nacional, como consecuencia de la incorporación paulatina de esos criterios. Es el caso, por ejemplo, del concepto de medio propio, la cooperación horizontal, la regla de la confidencialidad, o el concepto de los elementos básicos de la concesión. Así sucede, por ejemplo, con los artículos 13 a 18 que son fundamentalmente principios generales, que podríamos decir que han sido ya «transpuestos».

c) Quedan excluidos del efecto directo aquellos contenidos de las Directivas que son susceptibles de transposición facultativa, es decir, aquellos que los Estados miembros pueden incorporar, o no. Y ello porque estas normas carecen de incondicionalidad. Ejemplos de ello son las previsiones de los artículos 32.1 (uso del procedimiento negociado sin publicación previa); 46.3 (posibilidad de prever ofertas integradoras); ó 57.3 (posibilidad de los Estados miembros de establecer excepciones a los motivos de exclusión obligatoria con carácter excepcional por razones imperiosas de interés general, como la salud pública o protección del medio ambiente).

2. De las obras de adecuación, reforma y ampliación de las instalaciones deportivas

2.1 Características actuales de la instalación

El Ayuntamiento de Pájara ostenta la titularidad de las instalaciones descritas en el apartado anterior, según documentación técnica adjunta.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

2.2 Finalidad y justificación de las obras

La solución base de licitación desarrollada en este anteproyecto se presenta de forma orientativa, y sin carácter contractual, pudiendo ser variada por los licitantes en sus ofertas de conformidad a las determinaciones contenidas en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

2.2.1 Necesidad de acometer obras de adecuación, reforma y ampliación de las instalaciones

Las obras de adecuación, reforma y ampliación de las instalaciones que se ejecutarán en la planta sótano y primera para ampliar el programa de la piscina, mediante la inclusión de salas de actividades, masajes o despachos, conforme a la propuesta que efectúe el licitador. Deberán cumplir la vigente normativa técnica de aplicación, y servirán para la tramitación y obtención de las licencias, permisos y autorizaciones que graven la actividad e instalación, asumiendo la concesionaria todos los costes que ello le irroque sin que pueda reclamar nada el ayuntamiento por este concepto, habida cuenta que le transfiere la gestión de las instalaciones en el estado actual en que se encuentra; de otro, a criterios de eficiencia que favorezcan un mejor aprovechamiento de las instalaciones existentes y mejoren la calidad de la oferta actual mediante intervenciones que el operador justifique en su oferta de forma pormenorizada con objeto de promover la demanda de actividades a desarrollar en este equipamiento y aumentar la rentabilidad de la inversión ofertada.

Se ejecutarán las obras necesarias para completar el uso principal de la piscina. La edificación dispone de un espacio en planta semisótano, en el que se ubicarán los usos complementarios del principal, además del espacio existente en planta primera, previsto para el uso de gimnasio. Se permitirá asimismo realizar las obras que sean necesarias en planta baja para la adecuación de las obras una vez ampliadas a la normativa vigente.

Los materiales empleados y los acabados serán similares a los empleados en el resto de la instalación, de modo que una vez acabadas las obras no se perciba cual es la parte original y cual la reformada o ampliada.

Se hace necesaria la reforma de las instalaciones definiendo los materiales y equipos más adecuados, así como el estricto cumplimiento de las prescripciones reglamentarias, al objeto de lograr de los organismos competentes, la oportuna autorización para llevar a cabo las obras.

El total de las instalaciones, se realizarán de acuerdo con la Reglamentación en vigor, prestándose especial interés a las exigencias de bienestar térmico, eficiencia energética y requisitos de seguridad, del Reglamento e Instrucciones Técnicas Complementarias de Instalaciones Térmicas en los Edificios, CTE y demás normas de aplicación.

El sistema de producción de agua caliente existente para la piscina está formado por los siguientes subsistemas:

1. Subsistema de producción de agua caliente mediante energía solar térmica.
2. Subsistema de producción de agua caliente mediante bomba de calor con deshumidificación del aire.
3. Subsistema de producción de agua caliente mediante caldera.

El subsistema de energía solar térmica será el prioritario en cuanto a la producción de agua caliente para los vasos de la piscina y el agua caliente sanitaria. En segundo lugar será la Bomba de Calor con deshumidificación la que produzca agua caliente, aprovechando para ello la energía gratuita del proceso de deshumidificación. No obstante, el objetivo prioritario de este sistema consistirá en la deshumidificación y calefacción del aire



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

ambiente, además de la recuperación del calor del aire de extracción y renovación del aire ambiente. Finalmente, como sistema de apoyo auxiliar, se dispone de una caldera de baja temperatura, que además de complementar los sistemas anteriores en situaciones de déficit de energía producida en régimen permanente, ayudará a reducir el tiempo de puesta a régimen de los vasos de la piscina en casos de apertura al público de las instalaciones después de un tiempo sin funcionar, cambios de agua de la piscina, etc.

Teniendo en cuenta la elevada humedad relativa que se produce en estos recintos, para el acondicionamiento del aire interior de la piscina climatizada se empleará el sistema de bomba de calor con deshumidificación, del que se aprovechará el calor producido para, como se menciona en el párrafo anterior, calentar el agua de los vasos de la piscina.

2.2.2 Actuaciones a desarrollar para ejecutar las obras de adecuación, reforma y ampliación de las instalaciones

Para la ejecución de las obras descritas conforme a la justificación empleada en este anteproyecto, se considera que las mismas se acometerán durante los NUEVE primeros meses del primer año de explotación u otro plazo menor en caso de ofertarse, debiendo los licitantes ofertar un anteproyecto de construcción de las obras de adecuación y reforma de las instalaciones conforme al contenido descrito en este anteproyecto. Las obras mínimas a ejecutar constan detalladas en el programa económico y serán las siguientes; obra de nuevas salas de actividades en planta sótano y obra de acondicionamiento del espacio destinado en proyecto a gimnasio situado en la planta primera, con todo su equipamiento, adecuación y reformas necesarias.

Se estima una superficie construida de ampliación en planta sótano de 367m², y una superficie a acondicionar en planta primera de 220m².

Se ha previsto que el equipamiento lo debe renovar la empresa adjudicataria cada 10 años. Por ello la amortización se realiza al 10% y considerando que a los 10 años se debe realizar la misma inversión, la amortización se mantiene lineal durante la vida del contrato.

Una vez adjudicado el contrato, dentro de los plazos previstos en el PCAP, el concesionario deberá confeccionar un proyecto de adecuación y reforma de las instalaciones en el que desarrollará las determinaciones del anteproyecto ofertado a licitación, además de observar las disposiciones legales y reglamentarias de aplicación, en particular, la normativa urbanística de aplicación a las parcelas, el código técnico de la edificación, normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas, de transporte, de movilidad, de comunicación y de relación con el entorno; accesibilidad y condiciones de habitabilidad; sanitaria y de salud pública; reglamentación técnico sanitaria de aplicación a las piscinas, instalaciones eléctricas; instalaciones térmicas y gases combustibles; eliminación de residuos, y medidas de protección contra incendio y de evacuación de edificios y prevención de riesgos laborales.

En todo caso, tanto para llevar a cabo las obras de reforma, como las de ampliación de las instalaciones actuales, se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Estudio y propuesta, en su caso, de modificaciones de la normativa urbanística para la adecuación del proyecto.
- Estudio, cálculo y diseño para la construcción, en su caso, de todas las instalaciones interiores y exteriores, así como sus conexiones, accesibilidad y servicios afectados.
- Cartografía.
- Demoliciones y tratamiento de residuos derivados de ellas.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- Estudio, cálculo y diseño de todas las infraestructuras y sistemas generales interiores para, una vez definidas, poder determinar las actuaciones de tratamiento perimetral de la obra.
- Cálculo y diseño de estructuras que permitan definir el proyecto con el grado de detalle necesario para hacer posible la ejecución de las obras.
- Propuesta de aplicación de tecnologías de ahorro energético a través de la utilización de energías renovables.
- Estudio de seguridad y salud.
- Y cuantas determinaciones se exijan con carácter general.

Estas actuaciones se organizarán del siguiente modo:

Fase I: Partiendo de los planos orientativos elaborados por el servicio técnico municipal, los licitantes ofertaran sus anteproyectos teniendo en cuenta en su oferta que la solución constructiva propuesta debe ajustarse a la normativa urbanística de la parcela del vigente PGMU para que puedan ser valorados como parte de la oferta, teniendo en cuenta los criterios de valoración que se fijen en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que sirva de base para la licitación. Para confeccionar los precios unitarios de las unidades de obra que se incluyan en el anteproyecto presentado a licitación se han de apoyar en el cuadro de precios publicado por el Centro de Información y Economía de la Construcción, Fundación CIEC, para el año de realización del proyecto de obra con la correspondiente baja de adjudicación y para aquellas unidades de obra en las que no pueda confeccionarse el precio unitario apoyándose en el cuadro de precios, se propondrá de manera separada los precios unitarios nuevos de aplicación a las citadas unidades para su valoración por los servicios técnicos municipales.

Será causa de rechazo de la oferta y exclusión de la licitación el no respetar los parámetros urbanísticos de aplicación o apoyarse en el cuadro de precios base de licitación, con su baja de adjudicación, para confeccionar los precios unitarios de las unidades de obra integradas en su anteproyecto.

Fase II: Requerirá la realización y entrega, por parte del concesionario, una vez adjudicado el contrato, en los plazos que determine el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, de un proyecto, de conformidad al anteproyecto presentado a licitación, que deberá ser remitido para su aprobación al Ayuntamiento.

Fase III: Tramitación y obtención de las correspondientes licencias urbanística y de actividad clasificada, así como las autorizaciones de las instalaciones eléctricas, de protección contra incendios, climatización, agua caliente sanitaria, etc. a que obligue la normativa vigente para la legalización de las instalaciones, tanto de las obras de reforma y ampliación como de las instalaciones en su conjunto, asumiendo la concesionaria a su costa la ejecución de cuantas intervenciones sean necesarias para su obtención, incluido las tasas e impuesto correspondientes, sean estatales, autonómicas o locales.

Fase IV: Una vez ejecutadas las obras y obtenidas las autorizaciones respectivas (licencia de obras, licencia de actividad, legalización industrial de las instalaciones) y equipadas las mismas conforme a la oferta del adjudicatario, se procederá a extender acta de recepción de las obras de reforma y ampliación, junto al equipamiento que pasará a formar parte del patrimonio de destino concesional a los efectos de su reversión, dando comienzo al día siguiente la explotación de las instalaciones.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

La inversión inicial a realizar, se fija estimativamente a los efectos de justificar la solución base de licitación en:

1. OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA INSTALACIONES DEPORTIVAS		
Adecuación Instalaciones		
Ampliación planta sótano para salas actividades		220.000,00
Acondicionamiento planta primera para salas o gimnasio		70.000,00
Construcción Pista de Padel		30.000,00
Adecuación y reforma Salas		120.000,00
TOTAL OBRA		440.000,00 €
2. EQUIPAMIENTO DE LAS INSTALACIONES		
Equipamiento Instalaciones		
Maquinaria salas		110.000,00
TOTAL EQUIPAMIENTO		110.000,00 €
3. EQUIPAMIENTO GENERAL		
Aplicaciones informáticas de gestión		6.000,00
Equipo informático		2.500,00
TOTAL		8.500,00 €
4. GASTOS CONSTITUCIÓN Y PRIMER ESTABLECIMIENTO		
Honorarios D.F. Seguridad y Salud	6,00%	26.400,00
Licencias y Permisos	2,00%	8.800,00
ICIO	4,00%	17.600,00
I.T.P.	7,00%	30.800,00
Gastos consultoría concesión		8.200,00
TOTAL		91.800,00 €
IGIC Obra	7,00%	30.800,00
IGIC Equipamiento	7,00%	8.295,00
Inversión Total OBRA (1+4) igic incluido		562.600,00
Inversión Total EQUIPAMIENTO (2+3) igic incluido		126.795,00
TOTAL INVERSIÓN		689.395,00 €

2.3 Anteproyecto de construcción de las obras de adecuación, reforma y ampliación de las instalaciones.

Los licitantes ofertarán un único anteproyecto, siendo causa de rechazo de la oferta y exclusión de la licitación el incumplimiento de esta determinación; referido a las obras de adecuación, reforma y ampliación.

2.3.1 Anteproyecto de las obras de adecuación, reforma y ampliación que contenga toda la documentación necesaria para una descripción concisa y completa de las obras, debiendo desarrollar los siguientes apartados:



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

De acuerdo con el Artículo 122 del Reglamento de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RLCAP), el anteproyecto que presente el licitante en su oferta contendrá los siguientes apartados:

Memoria:

En la que se expondrán las necesidades a satisfacer, los factores sociales, técnicos, económicos y administrativos que se tienen en cuenta para plantear el problema a resolver y la justificación de la solución que se propone desde los puntos de vista técnico y económico, así como los datos y cálculos básicos correspondientes. También se justificarán los precios descompuestos adoptados.

Igualmente, debe figurar en la memoria la manifestación expresa y justificada de que el anteproyecto comprende una obra completa, entendiéndose como tal, al amparo del artículo 125 RLCAP, aquella susceptible de ser entregada al uso general o al servicio correspondiente, sin perjuicio de las posteriores ampliaciones de que posteriormente pueda ser objeto y comprenderá todos y cada uno de los elementos que sean precisos para la utilización de la obra.

La memoria deberá ser concisa, precisa y completa, considerando todos los detalles necesarios para la debida interpretación del Anteproyecto, dando al efecto una idea clara de las obras a realizar, es decir:

1º.- OBJETO: Desarrollará el esquema de criterios del objetivo del contrato, con relación y ordenación de los servicios y de organización general de cada una de las áreas y sus servicios.

2º.- ANTECEDENTES: Se hará una exposición de la situación histórica y administrativa del desarrollo del proceso seguido por el objeto motivo de la licitación.

3º.- ESTADO ACTUAL, con descripción del estado del terreno, servicios, accesos, etc.

4º.- SOLUCIONES PROPUESTAS: Se señalará la solución arquitectónica que se propone, que estará en consonancia con el carácter representativo y utilización prevista. Descripción de las obras a realizar, justificación de las soluciones adoptadas, criterios de cálculo utilizados y normativa aplicable.

5º.- SUPERFICIES: Superficies útiles y construidas de las edificaciones.

6º.- NORMATIVA TÉCNICA: Se indicará la normativa técnica vigente en el momento de la redacción del Anteproyecto, en particular se ajustará al Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

7º.- CÁLCULO: Se presentará una estimación de las sobrecargas previstas.

8º.- INSTALACIONES: El anteproyecto incluirá los esquemas y dimensionado de las nuevas instalaciones, o las que se modifiquen.

Como norma general se atenderá a lo dispuesto en la legislación vigente en la materia. Se prestará especial atención a las comunicaciones interiores, vías de evacuación, barreras arquitectónicas y optimización de las distribuciones interiores.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

Planos de situación, generales y de conjunto:

Los necesarios para la definición de la obra en sus aspectos esenciales y para basar en los mismos las mediciones suficientes para la confección del presupuesto.

En este apartado se incluirán las representaciones gráficas que permitan interpretar y verificar la realización material de las obras. Los Planos y gráficos de información que el concesionario considere necesarios para la justificación de la propuesta se incluirán en la memoria o en los anejos correspondientes.

El número de planos, su escala y contenidos serán los que el concesionario considere necesarios para una completa definición de las obras incluidas en los anteproyectos.

Como criterio general, habrán de recogerse en los planos a nivel anteproyecto todas las obras proyectadas utilizando para ello representaciones a escalas diversas que irán:

- Planos de emplazamiento de las obras de demolición, construcción de nueva instalación deportiva, de adecuación y construcción y otras instalaciones, así como de urbanización de la parcela a escala 1/200-500.
- Plantas que integren la totalidad de la obra pública a escala 1/100-200.

Presupuesto:

Formado por un estado de mediciones de elementos compuestos, especificando claramente el contenido de cada uno de ellos; un cuadro de los precios adoptados para los diferentes elementos compuestos y el correspondiente resumen o presupuesto general que comprenda todos los gastos.

Al efecto de la justificación económica del valor de las obras se presentará, a nivel Anteproyecto, documentación de todas las unidades que tengan un reflejo directo o indirecto en el presupuesto. Se dispondrán de forma lógica y ordenada y deberán ser suficientemente explicativas para conocer los criterios adoptados y para su posterior valoración, así como deberá indicar aquellas partidas que, por estar incluidas en otra unidad no proceda su abono y los descuentos de partes ejecutadas.

Se incluirán, asimismo, dos cuadros de precios:

El cuadro de precios N° 1 describirá las distintas unidades de obra y su importe en letra y número, siendo aplicable a unidades de obra completamente terminadas.

El cuadro de precios N° 2, que representará las mismas unidades de obra que el cuadro N° 1 en forma de precios descompuestos.

Estudio relativo a la posible descomposición del anteproyecto en proyectos parciales, con señalamiento de las fracciones del presupuesto que corresponderán a cada uno y de las etapas y plazos previstos para la elaboración, contratación y ejecución de los mismos.

Estudios económicos y administrativos sobre régimen de utilización y tarifas que hayan de aplicarse.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

3. Estudio relativo al régimen de utilización y explotación de las instalaciones deportivas

3.1 Régimen de utilización

La gestión del servicio público se efectuará conforme a las determinaciones del pliego de prescripciones técnicas particulares, al reglamento de organización y funcionamiento de las instalaciones y a la oferta del adjudicatario del contrato.

Las actividades estimadas para poder realizar los cálculos base de licitación son las siguientes:

I. Actividades acuáticas
NATACIÓN Piscina Deportiva
1. Natación Adultos Nivel Básico
2. Natación Adultos Nivel Avanzado
3. Natación mayores de 65 años
5. Natación infantil nivel básico
6. Natación infantil nivel avanzado
8. Acceso libre adulto
8. Acceso libre infantil hasta 14 años
9. Acceso libre mayor 65 años
10. Natación premamá
11. Aquagym y Aquaerobic
NATACIÓN Piscina Polivalente
12. Natación Terapéutica
13. Matronatación
14. Aquarelax
II. Actividades Físicas
4 SALAS Actividades Dirigidas
15. Actividades suaves varias : Yoga, Pilates
16. Actividades intensas varias: Step, Total Training, Body Pump, Aerobic
17. Ciclismo Indoor
SALA de Fitness / Musculación
18. Actividades físicas : Gimnasio
III. Actividades de Raqueta
PISTA de Pádel
19. Pádel . Alquiler pista 90 min



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

3.2 Previsiones sobre la demanda de uso

A los efectos de este anteproyecto y para la justificación de las variables empleadas en el estudio económico orientativo incorporado como anexo, se ha proyectado la demanda de uso de las instalaciones deportivas en función de la oferta de actividades, tal y como se definirá con posterioridad y con las tablas que se anexan.

En todo caso para predecir con certeza la demanda real de la obra pública sería necesario realizar un estudio de demanda que reflejara las pautas deportivas de los individuos. Así, el contexto teórico y metodológico del estudio debería basarse en los modelos de demanda desagregados, al analizar de manera muy detallada el comportamiento o preferencias a la hora de elegir establecimiento para la práctica deportiva de cada consumidor particular. Esto permitiría obtener un conocimiento altamente cualitativo y diferenciado de la demanda que no es posible obtener aplicando otras metodologías basadas en el empleo de datos agregados.

La aplicación de esta metodología requiere la realización de una serie de encuestas específicas dirigidas a una muestra suficientemente representativa de la población afectada por la gestión de las instalaciones. La falta de medios no permite disponer del citado estudio de demanda, por lo que en este estudio se trabajará con los datos más aproximados disponibles, tanto poblacionales como los de uso de la infraestructura durante los años precedentes, realizando una serie de supuestos razonables que permitan efectuar el análisis de rentabilidad económica de la concesión.

- La metodología empleada responde al siguiente esquema:

Objetivo.

Identificar la demanda potencial de personas usuarias de las instalaciones y servicios deportivos.

Fuentes de información.

Se emplearán los datos del Instituto Nacional de Estadística del padrón de 2015, así como los datos recogidos de la "Encuesta sobre hábitos deportivos de España 2015", realizado por el Consejo Superior de Deportes

- a. Población municipal:

Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2015. Datos por municipios																						
35.- Palmas, Las																						
Población por sexo, municipios y edad (grupos quinquenales).																						
Unidades: personas																						
Morrojaible																						
	Total	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-84	85-89	90-94	95-99	100 y más
Ambos sexos	7.777	446	470	387	345	479	686	769	850	813	707	553	398	308	213	162	105	54	22	6	3	0
Hombres	4.060	231	238	205	180	236	320	380	454	449	395	298	224	160	112	87	56	25	8	2	1	0
Mujeres	3.717	215	232	182	165	243	366	389	396	364	312	255	174	148	101	75	48	29	14	4	2	1

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

Extrapolación de los datos del Municipio de Pájara

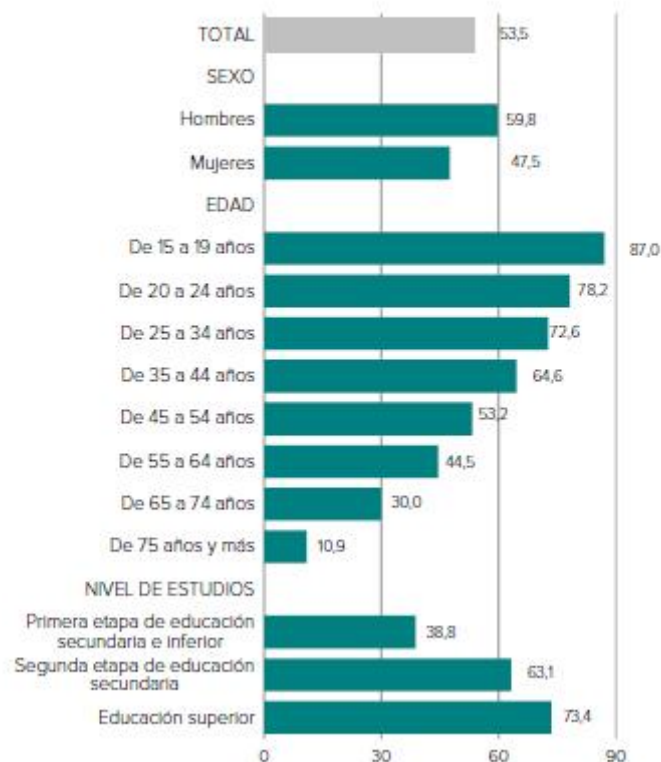


ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

b. Estimación de la práctica deportiva:

Según los datos recogidos de la "Encuesta sobre hábitos deportivos de España 2015", realizado por el Consejo Superior de Deportes, los datos de estimación empleados sobre la práctica deportiva son los siguientes:

Personas que practicaron deporte en el último año según sexo, edad y nivel de estudios
(En porcentaje de la población total investigada de cada colectivo)





ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

R.2. PRINCIPALES INDICADORES DE LA PRÁCTICA DEPORTIVA

	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
FRECUENCIA DE LA PRÁCTICA DEPORTIVA			
<i>(En porcentaje de la población total investigada de cada colectivo)</i>	100	100	100
Al menos una vez al año	53,5	59,8	47,5
Al menos una vez al trimestre	52,3	58,4	46,6
Al menos una vez al mes	51,0	57,0	45,3
Al menos una vez a la semana	46,2	50,4	42,1
Díariamente	19,5	21,8	17,3
CARACTERÍSTICAS DE LA PRÁCTICA DEPORTIVA			
<i>(En porcentaje de la población que practicó deporte en el último año de cada colectivo)</i>	100	100	100
Días en que suele practicar con más frecuencia			
De lunes a viernes	40,7	30,3	53,2
Fin de semana o festivo	17,6	22,8	11,4
Indiferente	41,6	46,8	35,4
Periodos del año en que suele practicar con más frecuencia			
Vacaciones	10,5	11,1	9,7
Periodos laborales	23,4	17,2	30,8
Indiferente	66,1	71,7	59,5
Lugar donde suele practicar deporte			
Al aire libre	45,9	55,6	34,3
En espacios cerrados	24,0	14,9	34,9
Indiferente	30,1	29,5	30,8
En casa	19,4	19,6	19,2
En un centro de enseñanza	15,8	11,1	21,5
En un centro de trabajo	2,4	3,0	1,7
En el trayecto al trabajo o al centro de enseñanza	3,4	2,8	4,2
Otros lugares	74,8	80,0	68,6
Instalaciones deportivas que suele utilizar			
Instalaciones deportivas específicas	58,8	53,7	64,9
Gimnasios públicos	13,2	10,1	16,9
Gimnasios privados	23,1	19,2	27,7
Otras instalaciones o clubs deportivos públicos	17,9	19,2	16,3
Otras instalaciones o clubs deportivos privados	12,1	14,2	9,6
Espacios abiertos de uso libre (parque, campo)	69,9	78,1	60,0
Otros lugares	19,1	18,5	19,7

Como indicador de práctica deportiva en gimnasios públicos, se tomará como referencia un 22,15 que sería la suma de 13,2 y de 8,95 (que sale de considerar la mitad de 17,9, dado que incluye clubs deportivos que no es aplicable al caso del presente Anteproyecto).



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

E.1. Evolución de los principales indicadores de participación

	2010	2015
PRÁCTICA DEPORTIVA SEMANAL		
<i>(En porcentaje de la población total investigada de cada colectivo)</i>		
TOTAL	37,0	46,2
SEXO		
Hombres	45,5	50,4
Mujeres	28,8	42,1
EDAD		
De 15 a 24 años	57,9	76,1
De 25 a 54 años	40,2	53,2
De 55 y más años	22,2	26,0
NIVEL DE ESTUDIOS		
Educación primaria, secundaria	33,2	39,4
Educación superior o equivalente	54,9	64,1
COMUNIDAD AUTÓNOMA		
Andalucía	33,6	45,7
Aragón	37,2	42,2
Asturias (Principado de)	31,9	40,1
Baleares (Iles)	43,6	54,2
Canarias	39,0	46,8
Cantabria	32,1	44,2
Castilla y León	32,4	40,9
Castilla-La Mancha	36,4	38,6
Cataluña	39,2	50,6
Comunitat Valenciana	38,7	47,0
Extremadura	28,8	41,1
Galicia	30,1	37,4
Madrid (Comunidad de)	42,9	50,5
Murcia (Región de)	35,6	43,2
Navarra (Comunidad Foral de)	42,9	53,3
País Vasco	37,6	46,9
Riña (La)	43,0	45,0
Ceuta y Melilla	34,7	46,7

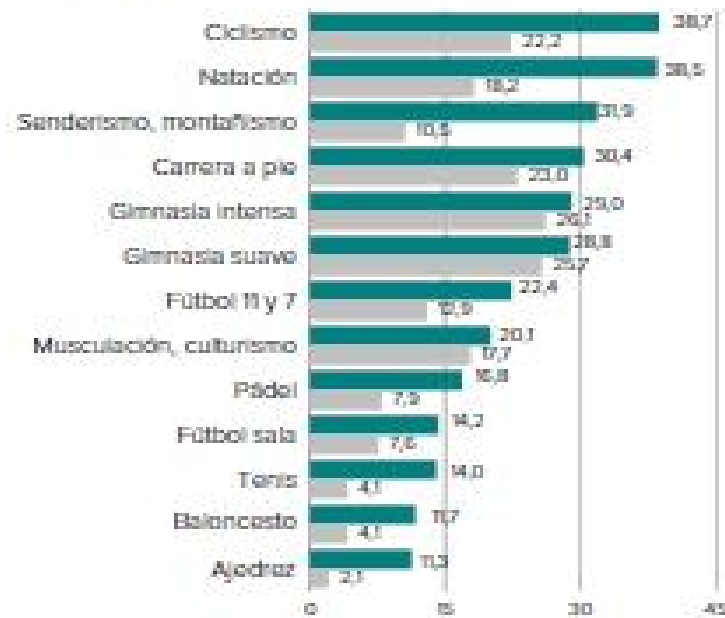




ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

Personas que practicaron deporte según modalidades más frecuentes

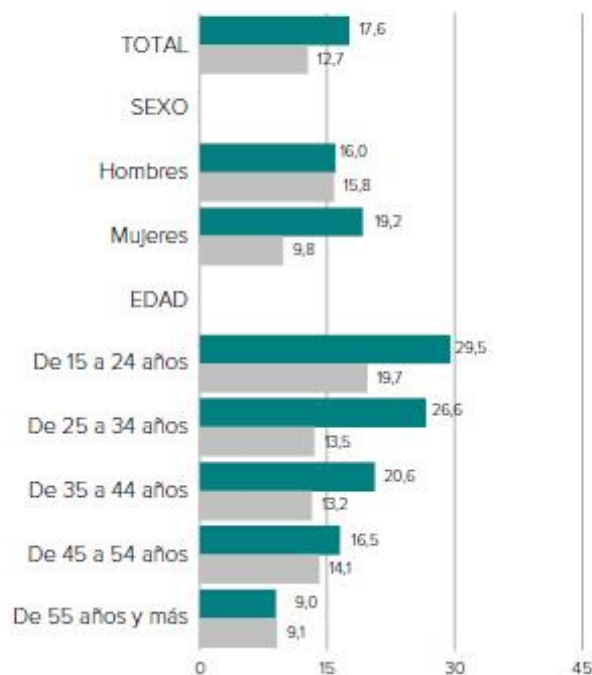
- En el último año (En porcentaje de la población que practicó deporte en el último año)
- ▒ Semanalmente (En porcentaje de la población que practica semanalmente)



Personas que están abonadas o son socias de gimnasios o asociaciones deportivas según características

(En porcentaje de la población total investigada de cada colectivo)

- Abonados o socios de gimnasios
- ▒ Abonados o socios a otras asociaciones o clubs





ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- Estimación de la demanda

Una vez establecidas las bases sobre las que se centrará la previsión de la demanda y definidas las actividades y servicios ofertados por las instalaciones y servicios deportivos objeto de contrato, se concluye que la previsión de utilización es acorde y proporcionada a los datos de partida considerados, recogiendo esta previsión en el estudio económico orientativo base de licitación.

Debemos reseñar que las hipótesis de demanda manejadas lo son a los meros efectos de justificar la solución base de licitación, careciendo de todo valor contractual de forma que corresponde a cada licitante justificar su propia hipótesis de demanda apoyado en los estudios que estime conveniente, sin que quepa deducir que de apoyarse en las previsiones municipales y de no ajustarse a la realidad de la gestión se deba obtener compensación económica alguna. Sobre este particular se recuerda la regla del riesgo y ventura de la gestión del servicio público, asumiendo el adjudicatario la mayor pérdida (riesgo) o mayor ganancia (ventura) de la gestión, siendo ajena la administración concedente a estas variables.

3.3 Régimen de explotación

La explotación del servicio público será acorde a las determinaciones del pliego de prescripciones técnicas particulares, al reglamento de organización y funcionamiento del servicio y a la oferta del adjudicatario.

En este anteproyecto regularemos las actuaciones que deban ser asumidas por el adjudicatario en cuanto al equipamiento de las obras de adecuación a normativa, eficiencia energética y reforma de las instalaciones, así como su reposición periódica y las tareas de conservación y mantenimiento mínimas que deba realizarse durante la vigencia del contrato, que deberán ser desarrolladas en su oferta, al ser este el objeto del contrato que deberán ser desarrolladas en su oferta.

3.3.1 Del equipamiento de las instalaciones, las mejoras de equipamiento del resto de las instalaciones y servicios deportivos que integran el objeto del contrato, así como la reposición de la dotación durante la vigencia del contrato.

El concesionario equipará a su cargo las instalaciones deportivas, tanto en la dotación actual que adscribe el ayuntamiento como las obras de adecuación a la normativa vigente, como de reforma, para su posterior explotación, así como las mejoras a la dotación actual del resto de instalaciones y servicios deportivos, en caso de ofertarse, de acuerdo con las siguientes especificaciones:

Los licitantes presentarán una memoria descriptiva del equipamiento con que dotarán las instalaciones deportivas en su conjunto (tanto para las obras de adecuación y ampliación y las descritas en el programa económico y descrito con anterioridad en este anteproyecto) y las mejoras ofertadas en las condiciones establecidas en las estipulaciones del pliego de prescripciones técnicas particulares. En la citada memoria se recogerá la relación individualizada de la dotación, tanto de la ofertada inicialmente como la de las renovaciones a que viene obligado con arreglo a las determinaciones de este apartado, con su correspondiente valoración económica a precio de adquisición acompañada de factura proforma del fabricante o suministrador, con indicación de su amortización con arreglo al plan de renovación de este apartado, tanto de la dotación inicial como de la de las renovaciones, indicando el periodo de tiempo previsto para concluir la dotación propuesta, plazo que se incluirá en el máximo previsto en el pliego de cláusulas particulares para la entrada en servicio de las nuevas instalaciones, y en caso, de ofertarse mejoras de la dotación del resto de instalaciones se



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

atendrá a los plazos del pliego de cláusulas particulares. Será causa de rechazo de la oferta el no aportar la información aquí requerida.

La memoria descriptiva contendrá datos suficientes para la identificación individualizada de todos los elementos que se incluirán en la dotación. Preferiblemente, además de las características constructivas, se indicarán los fabricantes y sus referencias de los distintos elementos. La relación pormenorizada podrá ir acompañada de fotografías que ayuden a identificar los elementos.

El mobiliario, maquinaria y demás dotación cumplirá con las características de estabilidad, solidez, seguridad y confort específicos para la práctica deportiva, en su caso, al mismo tiempo que mantendrá una estética acorde con las instalaciones adscritas a la explotación y su actual dotación.

Con carácter previo al inicio de la explotación de la totalidad de las instalaciones, el Órgano de contratación tendrá que dar conformidad a la dotación, en cuanto cumpla con la memoria presentada por el concesionario. El Órgano de contratación podrá realizar las inspecciones oportunas de comprobación, impidiendo, si lo considerase conveniente, el inicio de la actividad mientras la dotación no estuviese concluida.

Igualmente los ofertantes aportarán junto a su oferta, con las condiciones que se determinen en el PCAP, un plan de renovación de la dotación de las instalaciones que recogerá, como mínimo, los siguientes extremos:

Equipamiento de las instalaciones:	10 años
Equipamiento general:	10 años
Obra:	25 años

A estos efectos, no tendrán la consideración de dotaciones los elementos consumibles precisos para el funcionamiento de las instalaciones, que deberán ser sustituidos en la medida necesaria para garantizar un estado de conservación acorde con la función que prestan.

Los elementos que se emplearán en la sustitución de los distintos elementos al término de su vida útil o del periodo establecido para cada tipo de material, serán de iguales características que los aportados en la dotación inicial. En caso de que el concesionario pretenda sustituir los elementos por otros de características similares, deberá presentar al Órgano de contratación memoria con las características técnicas del nuevo elemento y solicitar su autorización.

De conformidad con el artículo 117 del TRLCSP, los licitantes observarán las siguientes directrices técnicas en la dotación y equipamiento a ofertar por referencia a especificaciones técnicas contenidas en las normas que a continuación se describen, teniendo por acompañado a cada referencia la mención "o equivalente":

- Directivas técnicas del equipamiento deportivo: Gimnasio

Se ajustarán a la normativa técnica de aplicación, ya sea europea, estatal o autonómica.

Se observarán las siguientes especificaciones:



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

ESPECIFICACIONES GENERALES:

1. Estabilidad frente a cargas horizontales y verticales, permanentes como el peso propio o variables, la estabilidad debe estar asegurada de forma que nunca se produzca el vuelco o el deslizamiento. Los anclajes, cuando existan, deben asegurar la estabilidad.
2. Resistencia frente a acciones permanentes o variables, de forma que no se rompa o se deforme en exceso.
3. Flexibilidad con deformación limitada frente a cargas, ausencia de flecha residual y resistencia a fatiga cuando lo requiera el equipamiento deportivo.
4. Ausencia de aristas o bordes cortantes.
5. Ausencia o protección de partes prominentes que constituyan un riesgo de impacto o de enganche.
6. Ausencia de huecos o espacios entre las partes constituyentes del equipamiento que puedan producir aprisionamiento de partes del cuerpo.
7. Almohadillado absorbente de impactos en las zonas de contacto con el deportista y donde haya riesgo de golpes.
8. Ausencia de ganchos u otros elementos similares que originan lesiones corporales.
9. Si existen partes móviles debe quedar impedido el riesgo de golpes, cortadura o aprisionamiento del deportista por los elementos móviles.
10. Protección de los elementos metálicos frente a la corrosión.
11. Los equipamientos deportivos contendrán en todo caso fichas técnicas donde especifiquen: CARACTERÍSTICAS, METODOS DE ENSAYO (certif. norma UNE correspondiente), INSTRUCCIONES DE USO Y MONTAJE, MANTENIMIENTO, FABRICANTE, PROVEEDOR, VIDA ÚTIL APROXIMADA.

- Directivas técnicas del equipamiento deportivo: piscinas

Se ajustarán a la normativa técnica de aplicación, ya sea europea, estatal o autonómica.

- Directivas técnicas del material deportivo de natación:

Se ajustarán a la normativa técnica de aplicación, ya sea europea, estatal o autonómica.

- Además de las directivas técnicas anteriores se deberán observar las siguientes prescripciones técnicas de aplicación a los equipamientos y a las obras a realizar según normas NIDE y criterios funcionales aconsejables según CSD:

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SOBRE FUNCIONALIDAD Y USO (1): CRITERIOS GENERALES.

- Los espacios útiles destinados al deporte y los espacios auxiliares vendrán definidos en el ANTEPROYECTO, tanto de las obras de reforma como las de ampliación.
- Los criterios compositivos y estéticos del diseño serán de libre decisión del proyectista, sin menoscabo de los restantes criterios y dentro de los límites presupuestarios que se hayan establecido.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- Los licitantes deberán entregar en sus propuestas de anteproyecto los planos de las instalaciones reformadas y/o ampliadas en 2D (plantas y alzados) y 3D (infografías).
- Los proyectos cuidarán la integración en el entorno, de forma que los volúmenes no configuren un impacto negativo, al igual que los colores y texturas del edificio.
- Estará resuelta la accesibilidad de personas con movilidad reducida desde el exterior, en el acceso y en los recorridos horizontales o verticales a vestuarios, aseos, playas, vasos y espacios para espectadores, sin barreras arquitectónicas y con la disposición de las instalaciones y ayudas técnicas necesarias para obtener un nivel adaptado de accesibilidad, conforme con la legislación vigente de obligado cumplimiento que le sea de aplicación.
- En la medida que lo permita la construcción actual de la instalación, serán de obligado cumplimiento las normas UNE de accesibilidad (UNE 41500 IN: Criterios generales de diseño, UNE 41510: Accesibilidad en el urbanismo, UNE 41520: Espacios de comunicación horizontal y UNE:41523 Espacios higiénico-sanitarios).
- Las cubiertas, fachadas y cerramientos tendrán aislamiento térmico y se evitarán las condensaciones y puentes térmicos, a tal efecto se observará el cumplimiento de la vigente Norma de condiciones térmicas de los edificios.
- Se tendrá en cuenta en el diseño, un consumo energético eficiente y limitado, así como la utilización de energías renovables (solar, eólica, biomasa, hidráulica, geotérmica, etc.) para dicho consumo energético de la Instalación deportiva (p.e.: instalación de colectores solares para acumulación de agua caliente sanitaria, agua caliente para los vasos, agua caliente para calefacción por suelo radiante en playas de los vasos de piscina y en vestuarios; calderas de producción de agua caliente y calefacción por biomasa, etc.)
- Deberá considerarse un uso racional del agua reduciendo su consumo mediante los medios y soluciones técnicas necesarias.
- Se impedirá la emisión de materias contaminantes al aire o a las aguas.
- Se contemplará la separación de residuos, así como el reciclaje de los mismos.
- Los elementos constructivos y las instalaciones del edificio serán duraderos y su coste de conservación y mantenimiento será mínimo.
- Se observará el cumplimiento de las normas obligatorias relativas a la edificación y a las Instalaciones y sus correspondientes Reglamentos.
- Cumplirán la normativa higiénico-sanitaria de piscinas de uso público que le sea de aplicación ya sea Autonómica y/o Municipal.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SOBRE FUNCIONALIDAD Y USO (2): VESTIBULO, CONTROL Y RECEPCIÓN.

- En la medida de lo posible, el acceso será único, siguiendo el criterio de que los costes de control y recepción sean mínimos, de forma que sea atendido por el menor nº de personal, no obstante deben estar bien estudiadas las circulaciones de deportistas y público, de forma que no se interfieran y puedan diferenciarse mediante elementos móviles.
- El vestíbulo dispondrá de una zona para estancia y espera y un espacio para tablón de anuncios e información.
- Se dispondrá de una superficie de vestíbulos para espectadores de 1 m² por cada 6 espectadores.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- Las salidas a espacio exterior seguro y el nº y dimensiones de las puertas de salida serán las preceptivas según la Reglamentación de Incendios y de Espectáculos.
- Es importante reseñar que para aforo de público superior a 700 personas es necesario disponer de salidas a dos vías públicas y el ancho total de puertas de salida debe ser de 1,80 m/250 personas o fracción, con un mínimo de 1,20 m para aforo inferior a 50 personas. Las puertas abrirán en el sentido de la salida y tendrán transparente su parte superior.
- Al exterior de las puertas de entradas se dispondrá rejilla limpiabarros enrasada con el pavimento y al interior felpudo también enrasado con el pavimento.
- Desde el control del acceso se dominará visualmente el recinto de los vasos y las playas y en él se dispondrán los cuadros de mando y control de iluminación, seguridad, etc.
- Se separarán con claridad desde el acceso los espacios para espectadores de los espacios para deportistas, los cuales no deben ser accesibles para los espectadores y se garantizará la buena visibilidad desde el graderío, del vaso o vasos donde se prevean celebrar competiciones oficiales.
- Desde el vestíbulo se accederá al pasillo de pies calzados que conducirá a los vestuarios. Desde el vestíbulo debería quedar impedido el paso directo de deportistas y usuarios al recinto de los vasos de la piscina.
- En el vestíbulo se dispondrán aseos para usuarios con pies calzados y/o para público.
- El vestíbulo dispondrá de luz natural y la iluminación artificial alcanzará un nivel medio de 100 lux y de 200 lux en el control.
- Dispondrá de un sistema de climatización para mantener una temperatura de 20°C.
- Dispondrá de instalación para teléfono público.
- Será accesible para personas con movilidad reducida desde el exterior, no tendrá escalón de entrada o se sustituirá por rampa, existirá un espacio de 1,50 m al exterior y al interior de la puerta de entrada, libre de obstáculos, horizontal o con pendiente máxima de 2%.
- Los timbres, interruptores, teléfonos, etc. serán de fácil acceso y situados a una altura entre 0,80 m y 1,20 m.
- El mostrador de recepción permitirá la aproximación del usuario en silla de ruedas, tendrá 0,85 m de altura dejando un hueco bajo él de 0,78 m de altura libre, 0,60 m de fondo, ancho mínimo de 1 m.
- Se dispondrán las instalaciones y ayudas técnicas necesarias para obtener un nivel adaptado de accesibilidad, conforme con la legislación vigente de obligado cumplimiento que le sea de aplicación.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SOBRE FUNCIONALIDAD Y USO (3): CIRCULACIONES.

- Los espacios de circulación de deportistas y usuarios están constituidos por el pasillo de pies calzados que conduce desde el vestíbulo a los vestuarios y por el pasillo de pies descalzos que conduce desde los vestuarios al recinto de los vasos y a las zonas de duchas y aseos.
- Tendrán un ancho mínimo de 1,50 m, altura mínima de 2,80 m y altura libre mínima entre el pavimento y el obstáculo mas próximo, luminaria, conducto de instalaciones, etc. será de 2,60 m, preferible con iluminación natural y nivel de iluminación artificial de 100 lx. Es recomendable mantener una temperatura mínima de 20°C.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- Tendrán alumbrado de emergencia y señalización.
- Serán accesibles para personas con movilidad reducida tanto en los recorridos horizontales como en los verticales, debiendo existir, al menos, un itinerario accesible a todos los espacios de uso público (vestuarios, recinto de piscinas, etc.), sin escalones y disponiendo rampas de pendiente recomendada de 6% y máxima 8 % o ascensores para salvar diferencias de cota, si las hubiese.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SOBRE FUNCIONALIDAD Y USO (4): RECINTO PISCINAS

- El acceso al recinto de piscinas será desde el pasillo de pies descalzos de forma que se acceda al recinto de vasos, después del cambio de ropa y de calzado.
- En el acceso al recinto se dispondrá un espacio de duchas para su uso por el deportista o usuario antes del baño, debiendo colocarse carteles que indiquen este proceder. Los vestuarios deben situarse al mismo nivel del recinto de piscinas.
- El recinto de piscinas estará separado físicamente del resto de locales al ser diferentes las condiciones de humedad y temperatura.
- La estructura y la cubierta han de ser resistentes a la humedad y a los agentes ambientales agresivos como el cloro.
- La cubierta y los paramentos verticales se diseñarán con el aislamiento térmico suficiente de forma que se eviten condensaciones superficiales o internas y puentes térmicos.
- El material de revestimiento de paramentos verticales será impermeable, aislado térmicamente, liso, no abrasivo y resistente a los golpes, las aristas de los paramentos verticales quedaran redondeadas.
- En general es preferible no disponer falsos techos en el recinto de piscinas, si existen serán hidrófugos, inalterables a la humedad, imputrescibles y resistentes a balonazos, quedando impedido su desprendimiento y caída en cualquier caso.
- La carpintería interior de puertas y ventanas será de material no oxidable o protegido suficientemente contra la corrosión.
- El recinto de piscinas tendrá iluminación natural que será uniforme y no produzca deslumbramiento ni reflejos en la lámina de agua.
- La iluminación natural será, preferiblemente, por fachada mediante ventanas o muros traslúcidos orientados al sur, con voladizos o sistemas de protección del sol en verano.
- La orientación del eje principal del recinto cuando se ilumina por fachada deberá ser por tanto este-oeste. No se deben abrir huecos de iluminación en los lados cortos del recinto para evitar deslumbramiento en las plataformas de salida o en las porterías de water-polo. En caso de disponer iluminación cenital mediante lucernarios o claraboyas se asegurará un buen sistema que evite condensaciones y sea estanco.
- Las ventanas y huecos acristalados tanto al exterior como a otros espacios de la instalación deportiva serán con doble vidrio con cámara para evitar condensaciones. Se pueden utilizar sistemas como chorros de aire caliente incidiendo en la superficie de los vidrios para evitar condensaciones.
- La carpintería exterior será de material no oxidable o protegido suficientemente contra la corrosión.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- Los vidrios que queden al alcance de deportistas o usuarios o puedan recibir impactos de balones o golpes serán vidrios de seguridad, laminados, resistentes a impactos, al exterior se protegerán de rotura por vandalismo.
- El recinto de piscinas tendrá iluminación artificial, será uniforme y no deslumbrará la visión de los nadadores, jueces, cronometradores ni de los espectadores y no debe provocar reflejos en la lámina de agua. Cumplirá la norma UNE-EN 12193 "Iluminación de instalaciones deportivas", alcanzando como mínimo, los valores siguientes:

ILUMINACIÓN PISCINAS CUBIERTAS

NIVEL DE COMPETICIÓN	Iluminancia horizontal	
	E med (lux)	Uniformidad E min/E med
Competiciones internacionales (1)	150 0	0,7
Competiciones nacionales, regionales, entrenamiento alto nivel (2)	500	0,7
Competiciones locales, entrenamiento, uso escolar y recreativo (2)	300	0,5

(1) En todo el ámbito de la piscina (vasos) resto 750 lux

(2) Valor mínimo medido sobre las plataformas de salida y los extremos de viraje: 600 lux

- Se dispondrá de dos o tres niveles de encendido de forma que la iluminación se pueda disponer al 50% - 100% o al 33%, 66%, 100%. Para retransmisiones de TV color y grabación de películas se requiere un nivel de iluminancia vertical de al menos 800 lux, no obstante este valor puede aumentar con la distancia de la cámara al objeto. Para mayor información debe consultarse la norma citada.
- Las luminarias serán estancas y con el índice de protección apropiado al ambiente húmedo en que se encuentran. Las luminarias no deben colocarse sobre la vertical de la lámina de agua. Para conseguir un buen rendimiento de color ($R_a > 70$) las lámparas pueden ser de vapor de mercurio alta presión con halogenuros metálicos o fluorescentes.
- La instalación de electricidad cumplirá los requisitos de seguridad específicos según establece el Reglamento Electrotécnico de baja tensión para piscinas. En un espacio de 2 m desde el borde de la lámina de agua no deben instalarse interruptores, tomas de corriente o programadores. Entre 2 y 3,5 m desde el borde de la lámina de agua se podrán instalar bases de toma de corriente e interruptores siempre que estén suficientemente protegidos de acuerdo con el citado Reglamento.
- Los equipos eléctricos (canalizaciones, empalmes, conexiones, etc.) tendrán el grado de protección requerido. Todos los elementos conductores deben conectarse a una conexión equipotencial suplementaria local. Las canalizaciones eléctricas no tendrán cubiertas metálicas accesibles, las cubiertas metálicas no accesibles estarán unidas a una línea equipotencial suplementaria. Los cables y su instalación serán de las características requeridas para los locales mojados.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- Se accederá a las luminarias colocadas bajo el agua en hornacinas o huecos por detrás y se instalarán de manera que no pueda haber ningún contacto entre partes conductoras accesibles de la mirilla y partes metálicas de la luminaria, incluyendo su fijación.
- El recinto de piscinas dispondrá de instalación de ventilación de forma que proporcione una renovación del aire con un volumen mínimo de 9 m³/h y por m² de lámina de agua (2,5 l/s y m² lámina de agua). El calor del aire expulsado deberá ser recuperado.
- El recinto de piscinas dispondrá de instalación de climatización de forma que la temperatura mínima a 1 m del suelo sea de 2°C a 3°C superior a la temperatura del agua de los vasos, con un mínimo de 26° C y un máximo de 28° C.
- La humedad relativa del aire se mantendrá entre 55%-70% para evitar condensaciones. La impulsión dirigirá el aire hacia las playas y vasos de forma que la velocidad de impulsión sea, como máximo, de 0,15 m/s a 2 m sobre el nivel de la lámina de agua. El aire de retorno del recinto se deshumidificará con recuperación del calor de condensación. La instalación de climatización cumplirá el Reglamento de Instalaciones térmicas de los edificios.
- Debe cuidarse que la instalación de climatización y de ventilación no produzca ruidos molestos, el nivel de ruido a causa del sistema de climatización y ventilación mecánica será inferior a 45 dbA.
- La altura libre mínima sobre la lámina de agua y las playas será de 4 m, no obstante el volumen de aire en el recinto será tal que se disponga de un volumen mínimo de 8 m³ por m² de superficie de lámina de agua.
- La acústica del recinto de piscinas evitará la existencia de ecos y ruidos, el coeficiente de reverberación será inferior o igual a los siguientes valores según el volumen de la pista:

ACÚSTICA PISCINAS CUBIERTAS	
Volumen	Tiempo de reverberación
< 2000 m ³	1,1 s
2000 m ³ - 5000 m ³	1,2 s
5000 m ³ - 7000 m ³	1,4 s
5000 m ³ - 9000 m ³	1,5 s
> 9000 m ³	1,6 s

- Para conseguir estos valores se dispondrán paramentos y techos absorbentes del sonido que cumplirán el resto de características. Se dispondrá el aislamiento acústico necesario para impedir las emisiones de ruido al exterior o a otras zonas de la instalación deportiva, de acuerdo con la Normativa vigente de Condiciones Acústicas de los edificios.
- El recinto de piscinas dispondrá de instalación de megafonía con puntos de toma próximos a la zona de llegada de cada vaso.
- Se preveerá la instalación de panel marcador electrónico, reloj y cronómetro con un punto de mando junto a cada punto de toma de megafonía.
- En el recinto de piscinas se dispondrán asientos con una previsión de al menos 1 por cada 10 m² de lámina de agua.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SOBRE FUNCIONALIDAD Y USO (5): EQUIPAMIENTO DEPORTIVO e INSTALACIONES TÉCNICAS.

- El equipamiento deportivo fijo o móvil será el necesario para el uso previsto, sus anclajes estarán fijados a los elementos estructurales, serán de material inoxidable y no deben presentar peligro para los usuarios o deportistas.
- El equipamiento deportivo debe ser seguro de tal forma que no produzca riesgos de accidentes en los deportistas y usuarios, cumplirá los requisitos indicados en las correspondientes Normas NIDE de Piscinas, así como las Normas europeas en esta materia.
- De igual manera que para el resto de instalaciones, se realizarán las inspecciones o revisiones periódicas, como mínimo una vez al año, así como las operaciones de mantenimiento necesarias para que los equipamientos deportivos se mantengan en perfecto estado de uso y cumpliendo los requisitos de seguridad establecidos, conforme a las periodicidades especificadas en este anteproyecto.
- Las operaciones de inspección y de mantenimiento de los equipamientos deportivos se realizarán por personal con preparación y medios suficientes para este fin, siguiendo las instrucciones que haya facilitado el fabricante del equipamiento deportivo.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SOBRE FUNCIONALIDAD Y USO (6): VASOS.

- Los licitantes deberán contemplar en sus Anteproyectos y Proyectos definitivos, estructuras que garanticen la estabilidad y estanqueidad del vaso y será independiente de la estructura de las playas perimetrales, disponiéndose las juntas de dilatación (y su reforma o ampliación, si así se requiere) así como las juntas estancas y sellados necesarias.
- Los vasos de natación y polivalentes tendrán alrededor de ellos una galería de servicio registrable por debajo del nivel de las playas.
- Las dimensiones, profundidad, pendientes del fondo y demás características del vaso deben ajustarse a lo especificado en las correspondientes normas NIDE, según el tipo de vaso.
- Podrán disponerse fondos móviles en los vasos de natación para adecuar la profundidad a varias modalidades; natación, natación sincronizada, etc. Cumplirán la norma UNE-EN 13451-11 "Requisitos específicos de seguridad y métodos de ensayo adicionales para fondos móviles de piscina y muros móviles".
- Los vasos dispondrán de un bordillo-rebosadero de tipo desbordante que limitará el nivel máximo de agua, desaguará la película superficial de impurezas, servirá de agarre a los usuarios y cumplirá la función de rompeolas.
- La recogida de aguas superficiales de las playas se hará mediante canaleta independiente de la que recoja el agua del vaso. Las rejillas deberán quedar aseguradas en posición fija y quedar impedido su movimiento en el uso normal, la superficie de las rejillas deberán tener una resistencia al deslizamiento de 18°, según la norma UNE-EN 13451-3.
- Se dispondrá en los muros del vaso un escalón perimetral a una profundidad bajo el nivel del agua de 1,20 m (vasos polivalentes)/1,60 m (vasos de natación) y con anchura entre 0,10 m y 0,15 m, para el apoyo o descanso de nadadores y usuarios.
- Se dispondrán accesos al vaso mediante escaleras verticales en las esquinas de los lados laterales y cuando sea necesario otras a distancias no superior a 20 m entre escaleras, excepto en los vasos de chapoteo.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- Las escaleras verticales no sobresaldrán del plano general de los muros, para evitar posibles encontronazos entre las personas que la utilizan y las que evolucionan dentro del agua.
- Una escalera al menos debe alcanzar el fondo del vaso para posibilitar el acceso del personal encargado de la limpieza y conservación.
- Las escaleras verticales serán de material inoxidable y cumplirán las normas UNE-EN 13451 "Equipamientos para piscinas, Requisitos generales de seguridad y métodos de ensayo" y UNE-EN 13451- 2 "Requisitos específicos de seguridad y métodos de ensayo adicionales para escalas, escaleras y barandillas". La resistencia al deslizamiento de los peldaños será tal que se obtendrá un ángulo mínimo de 24° según Norma UNE-EN 13451 citada.
- Para permitir la accesibilidad al interior de la lámina de agua y salir de ella a personas discapacitadas, se dispondrán elevadores hidráulicos o manuales en las playas o andenes de acceso al vaso principal y de enseñanza, pero en los vasos de chapoteo.
- En vasos de enseñanza o de recreo se podrán disponer escalinatas o rampas laterales o frontales de acceso al vaso con barandillas de material inoxidable.
- El revestimiento de las paredes y fondos del vaso será de un material impermeable que permita una fácil limpieza y desinfección, resistente a los agentes químicos de depuración del agua y de características antideslizantes al menos en el fondo y en el rebosadero, admitiéndose como mínimo los de clase B (ángulo 18°) según método de ensayo DIN 51097. Las esquinas estarán redondeadas para facilitar la limpieza.
- Se dispondrán tomas en el vaso para la limpieza de fondos.
- El vaso dispondrá al menos de dos desagües para su vaciado completo.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SOBRE FUNCIONALIDAD Y USO (7): VASOS ESPECIALES.

- Los vasos especiales complementan la oferta acuática de la instalación, pueden ser de recreo, terapéuticos o deportivos. A continuación se indican los siguientes tipos:
 - Vasos de hidromasaje, con sistemas de inyección de aire a presión formando burbujas o chorros de agua (bancos de hidromasaje, pozo de burbujas, 36°C).
 - Vasos de agua caliente (33°C)
 - Vasos de agua fría (23°C)
 - Piscina contracorriente, con chorros de agua de alta presión.
- Cumplirán el Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis, los vasos con sistemas de agua climatizada con agitación constante y recirculación a través de chorros de alta velocidad o la inyección de aire (spas, jakuzzis, piscinas, vasos o bañeras terapéuticas, bañeras de hidromasaje, tratamientos con chorros a presión, etc.).

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SOBRE FUNCIONALIDAD Y USO (8): PLAYAS.

- Alrededor del vaso se proveerán bandas perimetrales de playas o andenes pavimentados, para la circulación de nadadores y usuarios, para el control de la Competición, así como para separar la lámina de agua de otras zonas.
- Las anchuras mínimas de playas o andenes serán las que se indican en las normas reglamentarias correspondientes, en cualquier caso serán como mínimo de 2,00 m (3,50 m recomendado) y de 3,00 m en el extremo de las plataformas de salidas.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- La distancia de playas de separación entre vasos debería ser como mínimo de 5 m.
- La superficie de las playas será plana, sin que se formen charcos y con pendiente de, al menos, 2% en dirección perpendicular y opuesta al vaso hacia canaleta de recogida de agua perimetral, independiente y alejada de la del vaso.
- El pavimento de las playas se hará con materiales impermeables, imputrescibles, evitando la formación de charcos, resistentes a los agentes químicos de depuración del agua, que impidan la proliferación de microorganismos y sean antideslizantes en estado húmedo, de forma que impida los resbalones, por otro lado su rugosidad deberá ser tal que no moleste o hiera las plantas de los pies descalzos.
- Los pavimentos de las playas tendrá una resistencia al deslizamiento de forma que sean al menos de clase B (ángulo 18°) según método de ensayo DIN 51097, que determina las propiedades antideslizantes para zonas mojadas con pies descalzos.
- Se dispondrán duchas en el espacio de playas, al menos 4, junto al acceso a las mismas desde el pasillo de pies descalzos, se podrán también disponer duchas alrededor de los vasos, próximas a los accesos o escaleras a dichos vasos. El agua se recogerá mediante canaleta perimetral alejada del vaso.
- En el espacio de playas se dispondrán tomas de agua para su limpieza.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SOBRE FUNCIONALIDAD Y USO (9): DEPURACIÓN DE AGUA.

- El agua de los vasos procederá de la red de abastecimiento de agua potable, no obstante en caso de utilizar agua de otra procedencia (pozos, cauces, etc) deberá tener unas características similares y ser autorizado por el organismo sanitario competente.
- Para mantener las características higiénicas del agua potable es necesario depurar el agua del vaso, para lo cual se dispondrá un sistema de recirculación para filtrado y desinfección del agua antes de su retorno al vaso.
- El sistema de recirculación será tal que tomará el agua del vaso superficialmente a través de la canaleta perimetral y se conducirá hasta un depósito de compensación desde donde, mediante bombas de impulsión, se tomará el agua para su filtrado y desinfección antes de retornarla al vaso.
- La impulsión del agua tratada en el vaso será por el fondo del mismo para conducir las partículas en suspensión fuera del vaso, las boquillas de impulsión se repartirán de forma homogénea para que las corrientes ascendentes impidan la precipitación de partículas en el fondo. La velocidad máxima del agua en cualquier entrada será de 4 m/s.
- La recirculación completa del agua del vaso se hará como mínimo en los tiempos siguientes 8 h en vasos de uso solamente deportivo (natación, natación sincronizada, water-polo, saltos) 4 h en vasos de recreo y polivalentes, 2 h en vasos de enseñanza y 1 h en vasos de chapoteo.
- Debe existir para cada uno de los vasos su propio sistema de depuración y vaso de compensación. La depuración del agua de los vasos de chapoteo y de enseñanza será independiente del resto de los vasos.
- El vaso de compensación recogerá las aguas del vaso de piscina a través de las canaletas perimetrales por gravedad, por lo que se ubicará a cota inferior a aquellas. El volumen del vaso que absorberá los volúmenes de agua desbordados por inmersión de bañistas será al menos del 10% del volumen del vaso. Tendrá desagüe para su vaciado, fondo con pendiente hacia el desagüe y será de fácil acceso para proceder a su limpieza.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- Para mantener la calidad del agua y mantener el nivel necesario en el vaso, reponiendo la que se pierde por evaporación, chapoteo, etc. se aportará un volumen de agua de la red no inferior al 5% del volumen del vaso, el aporte de agua se hará en el vaso de compensación. Al menos una vez al año se procederá a la renovación completa del agua del vaso.
- Se dispondrán dos contadores por cada vaso; uno medirá la cantidad de agua nueva y el otro la cantidad de agua procedente de la depuradora. Serán independientes de otros que deba tener la instalación.
- Para la recirculación del agua del vaso se dispondrán bombas de impulsión, dos al menos, de forma que puedan funcionar alternativa o conjuntamente y una sea de reserva. La potencia de las bombas de impulsión será la necesaria para conseguir el caudal y la velocidad de filtración exigida considerando las pérdidas hidráulicas y su rendimiento no será inferior al 65%. A la entrada de las bombas se colocará un prefiltro para retener elementos que las puedan obstruir (cabellos, horquillas, etc.) dispondrán de un cesto de rejilla que se pueda retirar para su limpieza.
- Para aglutinar las partículas en suspensión y aumentar la eficacia de los filtros de arena de sílice se añadirá un floculante al agua, mediante bomba dosificadora, a continuación de las bombas y antes de los filtros. La cantidad de floculante se recomienda que sea 0,5 – 2 g/m³ y h de agua recirculada.
- La filtración del agua se realizará antes de la desinfección y tiene como objeto retener la materia en suspensión. Se dispondrán filtros (de arena de sílice o de diatomeas) cuyo tamaño será adecuada a los volúmenes de recirculación mínimos exigidos y tales que la velocidad de filtración sea entre 20 – 40 m³/h y m² de filtro para los de arena de sílice y entre 5 – 10 m³/h y m² de filtro en los de diatomeas.
- Los filtros serán cubas de poliéster o acero inoxidable y de forma que se pueda retirar fácilmente los elementos filtrantes y proceder a la limpieza del filtro. Periódicamente se procederá a limpiar los filtros para lo cual se preverá la posibilidad de invertir el sentido de filtrado y la eliminación de esta agua.
- La velocidad del agua estará limitada para que las pérdidas de carga no sean elevadas y para que la potencia de las bombas de impulsión se encuentre dentro de márgenes razonables, por ello la velocidad de aspiración estará comprendida entre 1,2 – 1,5 m/s y la velocidad de impulsión estará entre 1,5 – 2,5 m/s.
- La desinfección del agua se realiza para destruir los microorganismos patógenos que puede contener el agua procedente del vaso y ya filtrada, de forma que se eviten riesgos de contaminación para nadadores o usuarios, además impedirá el crecimiento de algas, hongos, bacterias y virus, además el agua en el vaso mantendrá una capacidad desinfectante residual.
- La desinfección se hará con dosificación automática con control y regulación automática y manual. Los desinfectantes utilizados son: el cloro, el bromo, el ozono, la electrolisis, etc. La regulación de los sistemas de desinfección del agua debe ser automática de forma que mida los parámetros del agua a la salida de los filtros y dirija los dispositivos de corrección de los dosificadores.
- El pH mide la acidez o alcalinidad del agua (escala: 0 – 14) la mayoría de los desinfectantes tienen su mayor eficacia en un agua en equilibrio por lo que el control del pH constituye un aspecto muy importante, su valor debe mantenerse entre 7 y 8.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- Los depósitos de productos químicos para la desinfección deberán estar protegidos para impedir fugas imprevistas y contar con cubetas estancas.
- La calidad del agua será tal que mantendrá los parámetros físicos, químicos y microbiológicos que exija la normativa higiénico-sanitaria de piscinas de uso público que le sea de aplicación, Autonómica y/o Municipal.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SOBRE FUNCIONALIDAD Y USO (10): TEMPERATURA DEL VASO.

- Los vasos para uso deportivo de natación, natación sincronizada, waterpolo y saltos, tendrán el agua a una temperatura de $26^{\circ}\text{C} \pm 1^{\circ}\text{C}$ (Real Federación Española de Natación).
- Los vasos polivalentes tendrán el agua a una temperatura de $26^{\circ}\text{C} \pm 1^{\circ}\text{C}$
- Los vasos de recreo tendrán el agua a una temperatura de $25^{\circ}\text{C} \pm 1^{\circ}\text{C}$ (ITE 10.2 Acondicionamiento de piscinas)
- Los vasos de enseñanza tendrán el agua a una temperatura de $25^{\circ}\text{C} \pm 1^{\circ}\text{C}$ (ITE 10.2 Acondicionamiento de piscinas), no obstante es recomendable que pueda llegar a 28°C .
- Los vasos de chapoteo tendrán el agua a una temperatura de $24^{\circ}\text{C} \pm 1^{\circ}\text{C}$ (ITE 10.2 Acondicionamiento de piscinas), no obstante es recomendable que pueda llegar a 28°C .
- Los vasos especiales tendrán la temperatura adecuada a su finalidad.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SOBRE FUNCIONALIDAD Y USO (11): ASEOS Y VESTUARIOS.

- Preferentemente los vestuarios – aseos estarán al mismo nivel que el recinto de las piscinas.
- Los vestuarios serán de uso solo para la piscina cubierta, únicamente se admitirá el uso de los vestuarios para otras salas deportivas cuando solo existan vasos de enseñanza y/o chapoteo.
- A los vestuarios se accederá desde la zona de pies calzados y desde ellos a través de la zona de pies descalzos se accederá al recinto de piscinas.
- El nº mínimo de vestuarios será de 2, uno para cada sexo.
- Los vestuarios se dimensionarán para un nº de usuarios en función del aforo, el cual es proporcional a los m² de lámina de agua, el aforo se fija en 1 usuario / 3m² lámina de agua (Aforo: m² lamina agua/3), considerando que no usan los vestuarios a la vez todos los usuarios, establecemos 1/2 del total del aforo (Nº usuarios de vestuarios simultáneos: m² lamina agua/6) el nº de usuarios simultáneos obtenido se repartirá al 50% en vestuarios masculinos y femeninos y se dispondrá de una superficie por cada vestuario de 1 m²/usuario.
- El espacio de vestuarios puede subdividirse en zonas no inferiores a 20 m² mediante elementos separadores ligeros, conectadas entre si para usos diferenciados (vestuario infantil, socios, etc.)
- Se dispondrán cabinas de uso individual, una al menos por vestuario.
- La altura recomendada de vestuarios y aseos será de 3,00 m y la altura libre mínima entre el pavimento y el obstáculo mas próximo, luminaria, conducto de instalaciones, etc. será de 2,80 m.
- Para el cambio de ropa en vestuarios, se colocarán bancos fijos con una longitud mínima 0,60m/usuario (0,50 m/usuario para escolares), ancho entre 0,40 m - 0,45 m y una altura de 0,45 m. La separación libre mínima entre dos bancos o entre banco y paramento o taquilla será de 2m.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- Se dispondrán percheros resistentes sobre los bancos, 2 Uds./usuario a una altura de 1,65 m y de 1,40 m para escolares, no son admisibles ganchos por seguridad.
- Los bancos y percheros estarán constituidos por materiales resistentes a la humedad, los elementos metálicos serán inoxidable o protegidos de la corrosión.
- En los vestuarios colectivos se dispondrá una taquilla por usuario, en los vestuarios de equipo se dispondrán dos armarios colectivos con llave para equipos en cada vestuario o una taquilla por usuario. Las taquillas y armarios de equipo serán de material resistente a la humedad e inoxidable.
- Próximo a los vestuarios se dispondrán como mínimo dos zonas de duchas colectivas, una para cada sexo, con espacio para secado, así como dos zonas de aseos y lavabos, una para cada sexo, las zonas de duchas y las zonas de aseos y lavabos no serán de paso una para la otra, tendrán acceso directo desde el pasillo de pies descalzos o desde el vestuario y estarán protegidas de vistas desde los pasillos de circulación.
- Se dispondrán duchas en proporción de 1 ducha/20 usuarios, con un mínimo de 5 y 1 en vestuarios de árbitros y profesores. Las duchas serán preferentemente colectivas, no obstante pueden disponerse una o dos individuales, no se admiten platos de ducha excepto en vestuarios de árbitros y profesores. Cada ducha dispondrá de una superficie de 0,90 x 0,90 m², el paso mínimo entre duchas será de 0,80 m y entre duchas y pared de 1m.
- Se evitarán las separaciones mediante obra; priorizando la utilización de separaciones con paneles de materiales fenólicos, sin apoyo total al suelo para facilitar la limpieza del pavimento.
- Los rociadores de las duchas serán antivandálicos, colocados a una altura de 2,20 m y tendrán pulsadores temporizados (30 s), si hay hidromezcladores serán también temporizados.
- Se dotará con instalación de agua caliente sanitaria A.C.S. para duchas con un consumo previsto de 25 l por usuario a una temperatura de uso de 38°C y un caudal de 0,15 l/s.
- La instalación dispondrá de un Depósito acumulador de A.C.S. con capacidad para el n° total de usuarios previsto en un periodo punta de 15 minutos y con un tiempo de recuperación inferior o igual a 60 minutos para escolares y de 90 minutos para el resto.
- La temperatura de acumulación será de 60°C, la temperatura del agua en el circuito de agua caliente estará por encima de 50°C en el punto mas alejado del circuito o en la tubería de retorno del acumulador, la instalación permitirá que el agua alcance una temperatura de 70°C y cumplirá el Real Decreto 865/2003, de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.
- El agua caliente podrá llegar previamente mezclada con agua fría a los puntos de ducha, disponiendo una válvula hidromezcladora (Salas Escolares) o bien llegará el agua caliente directamente del Acumulador disponiendo hidromezcladores individuales temporizados, en el primer caso es recomendable que al menos una ducha tenga hidromezclador individual temporizado. En ambas soluciones habrá un circuito de recirculación del agua caliente.
- Los conductos de agua caliente y fría estarán calorifugados para evitar pérdidas caloríficas o condensaciones, serán vistos o fácilmente accesibles, en paramentos verticales y en zonas accesibles a los usuarios quedarán empotrados.
- La instalación de agua fría y caliente de cada zona húmeda estará independizada mediante válvulas de corte.
- En la zona de secado se dispondrán secadores de pelo eléctricos.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- Cada zona de aseos, masculina y femenina, dispondrá de cabinas de inodoros y lavabos, en proporción de 1 por cada 50 usuarios con un mínimo de cuatro cabinas y 2 lavabos (2 cabinas y 2 lavabos en Piscinas de Enseñanza 1,2, 3 y 4) en los aseos masculinos se sustituirá la mitad de inodoros por urinarios, con un mínimo con dos urinarios.
- Las cabinas de inodoro tendrán una anchura mínima de 1 m y una de ellas adaptada para minusválidos. Los vestuarios de árbitros y profesores tendrán como mínimo una cabina y un lavabo. Los pestillos de cierre de las puertas de las cabinas dispondrán de sistema de desbloqueo desde el exterior.
- Sobre los lavabos se dispondrán espejos inastillables en pared. Se colocarán dosificadores de jabón y toalleros para papel o secamanos.
- Los inodoros dispondrán de fluxores de descarga, para lo cual se dotará de la instalación de presión necesaria si ésta no fuera suficiente. Los grifos de lavabos y los urinarios dispondrán de pulsadores temporizados. Se dispondrán portarrollos cerrados con llave.
- Los lavabos no tendrán pie, se colocarán sobre encimeras resistentes al agua, suspendidos de la pared mediante escuadras o elementos similares. Sobre los lavabos se dispondrán espejos inastillables.
- Deben disponerse tomas de agua y sanitarios de vertido para limpieza.
- Los vestuarios y aseos dispondrán de luz natural. Se cuidará que por las ventanas no haya vistas a la zona de cambio de ropa o a las duchas.
- La iluminación artificial alcanzará un nivel medio de 150 lx. Las luminarias serán estancas y protegidas de impacto mediante rejillas o difusores. Se dotará de alumbrado de emergencia y señalización. Los enchufes serán con toma de tierra, disponiéndose al menos dos junto a los lavabos y otros dos junto a los bancos.
- En la zona de duchas no habrá ni será accesible ningún elemento eléctrico (interruptor, toma de corriente). Todos los elementos metálicos de vestuarios y aseos, la instalación de agua fría, caliente y calefacción estarán conectados a una red equipotencial de tierra.
- Los vestuarios y aseos dispondrán preferentemente de ventilación natural, además dispondrán de ventilación forzada con una renovación mínima de aire de 8 volúmenes a la hora o 30 m³/persona y hora. Se dispondrá en cualquier caso de extracción mecánica de aire en las zonas de duchas y sobre las cabinas de inodoros.
- Los vestuarios, duchas y aseos dispondrán de instalación de calefacción o climatización de forma que la temperatura mínima a 1 m del suelo sea de 22°C.
- Los revestimientos de los paramentos verticales se harán en toda su altura con materiales impermeables, resistentes a la humedad y al golpe, de fácil limpieza y conservación. Las esquinas y aristas estarán redondeadas, al igual que los encuentros con el pavimento.
- Los pavimentos serán impermeables, sin relieves que acumulen suciedad, de fácil limpieza, antibacterianos, resistentes a productos higiénicos de limpieza, antideslizantes con pie calzado y descalzo, en seco o mojados, con pendientes del 2 % hacia sumideros sifónicos y en las duchas hacia canaletas de desagüe a lo largo de los muros bajo los rociadores. Las rejillas serán de material inoxidable.
- Los pavimentos en el espacio de duchas tendrán una resistencia al deslizamiento de forma que sean al menos de clase B (ángulo 18°) según método de ensayo DIN 51097 que determina las propiedades antideslizantes para zonas mojadas con pies descalzos.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- Los pavimentos en zonas de aseos y cambio de ropa tendrán una resistencia al deslizamiento de forma que sean al menos de clase B (ángulo 10°) según método de ensayo DIN 51130 que determina las propiedades antideslizantes para zonas con pies calzados.
- En caso de que existan falsos techos serán resistentes a la humedad y a los golpes.
- Las puertas de paso tendrán hojas con dimensiones mínimas de ancho 0,80 m y alto 2,10 m, en cabinas el ancho mínimo de las puertas será de 0,70 m, excepto en las cabinas de minusválidos que tendrán un ancho mínimo de 0,80 m, los marcos y puertas serán resistentes al golpe y a la humedad. Las puertas de acceso a vestuarios dispondrán de muelles de cierre y cerradura. Las puertas de cabinas y las de zonas húmedas no llegarán al suelo, quedando a una altura de 0,10m.
- Los vestuarios y aseos estarán adaptados para el uso por personas con movilidad reducida, para lo cual cumplirán la legislación que les sea de aplicación, no obstante se incluirá como mínimo lo siguiente: En la zona de cambio de ropa se dispondrá barra de apoyo sobre bancos a una altura de 0,75 m separada 5 cm de la pared y el espacio libre de aproximación al banco será de 1,20 m por 0,80 m, la altura de las perchas será de 1,40 m.
- Las cabinas de inodoro dispondrán de lavabo en su interior y en ellas se podrá inscribir un círculo de 1,50 m libre obstáculos en toda su altura, el inodoro tendrá al menos en un lado un espacio libre de 0,80 m para la transferencia lateral desde la silla de ruedas, instalando barras auxiliares de apoyo, de sección circular de 5 cm de diámetro, a 0,75 m de altura y separación entre ejes de 0,70 m siendo abatible verticalmente la del lado de la transferencia, el asiento estará a una altura de 0,45 m, el mecanismo de descarga tendrá un pulsador de dimensión mínima 5 cm x 5 cm, las puertas abrirán hacia el exterior, tendrán mecanismos de retorno y permitirán un hueco libre de paso de 0,80 m con un espacio libre de aproximación de 1,20 m, las manillas estarán entre 0,85 m y 1,05 m de altura complementadas por un tirador horizontal de 0,30 m de longitud, los pestillos dispondrán de sistema de desbloqueo desde el exterior.
- Los lavabos serán sin pedestal, situados a altura de 0,80 m en su parte superior y dejando un hueco bajo él libre de obstáculos de 0,68 m con un fondo mínimo de 0,25 m, la grifería será monomando, palanca ó célula fotoeléctrica. Las duchas accesibles dispondrán de un espacio de utilización de 0,90 m x 1,20 m y si es ducha individual será de 1,50 m x 1,50 m, estarán dotadas de asiento abatible de 0,45 m de ancho por 0,40 m de fondo a 0,45 m de altura y separados 0,15 m de la pared donde se sujeta, se instalará una barra de apoyo vertical y otra horizontal a 0,75 m de altura, la grifería estará situada en el paramento perpendicular al del asiento abatible y a una altura entre 0,70 m y 1,20 m.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SOBRE FUNCIONALIDAD Y USO (12): BOTIQUÍN / ENFERMERÍA.

- Estará bien comunicado con el recinto de piscinas y tendrá una fácil salida hacia el exterior para evacuación de accidentados.
- Dispondrá como mínimo de lavabo, inodoro, ducha, espacio de cambio de ropa, espacio para camilla, mesa y silla, teléfono y estará dotado con equipos de primeros auxilios y material de cura.
- La altura recomendada será de 2,80 m y la altura libre mínima de 2,60 m. Preferible con iluminación natural y nivel medio de iluminación artificial de 250 lx, de 500 lx sobre camilla y una temperatura mínima de 22°C.
- Dispondrá de ventilación natural o forzada con una renovación mínima de 6 volúmenes a la hora.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SOBRE FUNCIONALIDAD Y USO (13): SALA DE MUSCULACIÓN, SALAS DE ACTIVIDADES COLECTIVAS Y SALAS DE CICLO INDOOR.

- A ser posible se situarán preferentemente al mismo nivel que el recinto de piscinas y los vestuarios. En caso contrario, el anteproyecto que se oferte tendrá que reflejar la justificación de la inclusión de dichas salas a otro nivel y adoptar las medidas constructivas y de accesibilidad en su caso (ascensor, etc).

SALA MUSCULACIÓN:

- dispondrá de un almacén de material deportivo específico.
- dispondrá de puerta de acceso doble para permitir la entrada y salida de las máquinas.
- los paramentos serán resistentes a golpes hasta 2 m de altura al menos.
- el pavimento deberá ser capaz de resistir y amortiguar la caída de elementos pesados.
- tendrá una altura de 3,00 m, preferible con iluminación natural y nivel medio de iluminación artificial de 200 lx y una temperatura mínima de 20°C. Si la sala está climatizada la temperatura máxima será de 23°C.
- dispondrá de ventilación de forma que aporte aire exterior limpio con un volumen mínimo de 40 m³/h por deportista.
- se dispondrán paramentos y techos absorbentes del sonido para acondicionamiento acústico del local.
- el pavimento deportivo cumplirá los siguientes requisitos correspondientes a los pavimentos multiuso de interior según UNE 41958 IN "Pavimentos deportivos".
- dispondrá en su perímetro de tomas de luz trifásicas para la conexión de los aparatos cardiovasculares.
- tendrá una altura mínima de 3,00 m y una altura libre de 2,80 m, preferible con iluminación natural y nivel medio de iluminación artificial de 250 lx y una temperatura mínima de 23°C. Si la sala está climatizada la temperatura máxima será de 23°C. Dispondrá de ventilación natural o forzada con una renovación mínima de 8 volúmenes a la hora.

SALAS DE ACTIVIDADES COLECTIVAS:

- como norma general tendrán las mismas características que la sala de musculación.
- cumplirá las normas UNE respecto a la insonorización de locales destinados a este tipo de actividades, en cuanto a medidas, dimensiones y acabados.
- dispondrán de mobiliario y/o paramentos para el almacenamiento de material deportivo.
- en salas de ciclo indoor, se dispondrán de sistemas de ventilación mecánica con el triple de capacidad para renovaciones de aire, que para una sala de musculación.
- Normativa de referencia:
 - Real Decreto 286/2006, de 10 de marzo, sobre la protección de la salud y la seguridad de los trabajadores contra los riesgos relacionados con la exposición al ruido.
 - Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el real decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
- Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
- Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el Documento Básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SOBRE FUNCIONALIDAD Y USO (14): DESPACHOS Y SALAS DE ADMINISTRACIÓN.

- Estos espacios están destinados a las personas encargadas de la gestión administrativa de la instalación deportiva. La entrada a este espacio debe ser desde el vestíbulo de público o tener conexión directa con él y con el control de acceso/recepción.
- El anteproyecto a ofertar deberá contener dos espacios diferenciados, la oficina general y un despacho como mínimo (Dirección).
- Tendrá una altura mínima de 3,00 m y una altura libre de 2,80 m, preferible con iluminación natural y nivel medio de iluminación artificial de 400 lx y una temperatura mínima de 20°C. Dispondrá de ventilación natural o forzada con una renovación mínima de 3 volúmenes a la hora. Tendrá aislamiento acústico de 35 dBA, de forma que el nivel de ruido procedente de los espacios deportivos no produzca molestias.
- Dispondrá de instalación de telefonía y datos extendido al controlrecepción y a otros espacios para un sistema de gestión centralizada por ordenador.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SOBRE FUNCIONALIDAD Y USO (15): ALMACENES DE MATERIAL DEPORTIVO.

- El almacén de material deportivo dará directamente al recinto de piscinas y estarán al mismo nivel. El almacén de material deportivo tendrá un ancho mínimo de 4 m (en piscinas con vasos de enseñanza solamente el ancho puede ser de 3 m) y altura mínima de 2,20 m, dispondrá de puerta de dimensiones libres mínimas 2,10 m de alto por 2,40 m de ancho y contará con una fácil comunicación con el exterior.
- Si es posible dispondrá de iluminación natural, la iluminación artificial alcanzará un nivel mínimo de 100 lx. Se dispondrá al menos un enchufe con toma de tierra.
- Los revestimientos de los paramentos verticales se harán en toda su altura con materiales resistentes a roces y golpes, de fácil limpieza y conservación.
- Los pavimentos serán resistentes al desgaste, no abrasivos y de fácil limpieza y conservación.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SOBRE FUNCIONALIDAD Y USO (16): SALAS DE INSTALACIONES TÉCNICAS.

- Se preverán espacios para la instalación de tratamiento de agua (vaso de compensación, bombas, filtros, desinfectantes) así como para las instalaciones de calentamiento del agua, producción y almacenamiento de agua caliente sanitaria de duchas y lavabos, calefacción, climatización, ventilación, grupo electrógeno, etc.
- Es necesario que estas salas dispongan de accesos directos desde el exterior para las labores de conservación y mantenimiento.
- Sus dimensiones mínimas y requisitos vienen regulados por la normativa técnica específica de cada instalación, se cuidará especialmente el almacenamiento de productos químicos para el tratamiento y depuración del agua en zonas diferenciadas, aisladas, bien ventiladas y sin posible acceso a los usuarios.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SOBRE FUNCIONALIDAD Y USO (17): GRADERIOS Y ZONAS DE ESPECTADORES.

- Los espacios destinados a los espectadores, vestíbulos, control de accesos, circulaciones (pasillos y escaleras) graderíos, aseos, bar, cafetería, etc. cumplirán los requisitos de la legislación vigente y en especial la de Espectáculos Públicos e Incendios. Para graderíos se recomienda el cumplimiento de la norma europea EN 13200-1:2003 "Criterios de diseño para los espacios para espectadores".
- Los graderíos dispondrán de una perfecta visibilidad del vaso deportivo, fácil acceso y circulación, así como evacuación rápida y segura en tiempos mínimos.
- Para asegurar una rápida evacuación, la anchura mínima de las salidas del graderío será de 1,20 m, el ancho total de las salidas será múltiplo de 1,20 m y será tal que todos los espectadores puedan alcanzar un lugar seguro en un tiempo máximo de 2 minutos, considerando que con esa anchura de 1,20 m, pueden salir razonablemente por una superficie horizontal 100 personas/min y en superficie escalonada 79 personas/min. La máxima distancia de recorrido para alcanzar una salida será de 30 m para instalaciones de interior.
- No se admiten plazas de espectadores de pie.
- El fondo de las filas tendrá 0,85 m dedicando 0,40 m al asiento y 0,45 m al paso. El ancho disponible para cada asiento será de 0,50 m
- Los asientos deben estar numerados de forma visible y pueden consistir en los escalones de la propia grada, bancos corridos o asientos individuales. Los escalones solo son admisibles en instalaciones de aforo inferior a 250 espectadores y en ellos se diferenciará por tratamiento y relieve la zona de asiento de la de paso.
- La altura del plano del asiento respecto del plano de apoyo de los pies estará entre 0,40 m y 0,45 m, es recomendable que sea de 0,42 m
- Cuando se dispongan asientos individuales la altura del respaldo será al menos 0,30 m
- Para tener mayor funcionalidad deportiva y/o aumentar el nº de espectadores se pueden disponer graderíos telescópicos.
- El recinto de piscinas debe quedar de forma no accesible para los espectadores mediante barandillas, diferencias de nivel u otros elementos que no impidan la visibilidad.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- El graderío debe disponer de una zona accesible y apta para espectadores en silla de ruedas, reservándose 1 plaza/200 espectadores y como mínimo dos. La dimensión de cada plaza será de 1m de ancho por 1,25m de fondo y estarán señaladas con el símbolo de accesibilidad. Próximo a esta zona del graderío se dispondrán aseos adaptados para espectadores en silla de ruedas.
- Si la instalación actual lo permite para llegar hasta esa zona del graderío, el aseo adaptado, las zonas de vestíbulo, el bar ó cafetería existirá de un itinerario accesible, salvando las diferencias de nivel, si existen, mediante rampas de pendiente máxima 8% y recomendada 6%, ascensores o elevadores y con un recorrido no mayor de tres veces el itinerario general.
- Se dispondrá de un sistema de megafonía para transmisión de mensajes para el uso normal, la competición, para seguridad, en caso de emergencia, para música, etc.
- El graderío dispondrá de ventilación de forma que aporte aire exterior limpio con un volumen mínimo de 30 m³/h por espectador. La ventilación será forzada para un n^o de espectadores mayor de 500.
- El graderío tendrá iluminación artificial la cual no deslumbrará la visión de los deportistas y conseguirá un nivel mínimo de iluminación de 100 lx.
- Las luminarias serán estancas. Existirá alumbrado de emergencia y señalización, disponiéndose sobre las salidas, los recorridos de evacuación como pasillos, escaleras y vestíbulos y en las dependencias accesorias como aseos, bar cafetería, etc. Los escalones tendrán pilotos de señalización 1/m lineal.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS SOBRE FUNCIONALIDAD Y USO (18): SEÑALÍTICA.

- Se dispondrán señalizaciones claras (carteles o pictogramas) de todos los espacios de deportistas y de público, así como de los caminos a esos espacios, en posiciones fácilmente visible.
- En el vestíbulo se dispondrá un panel informativo de los espacios de la instalación deportiva con un plano esquemático.
- Se puede utilizar un criterio de colores para diferenciar fácilmente los distintos espacios.
- Las salidas de emergencia y las direcciones de los recorridos de evacuación dispondrán de las señales indicativas según la normativa vigente.
- Información al usuario: Se dispondrán carteles informativos que indiquen los usos permitidos, los usos no permitidos y las precauciones que se han de tomar al utilizar la instalación. También indicarán el nombre del titular del espacio o la instalación deportiva, la dirección y el teléfono del servicio de mantenimiento y del centro sanitario donde avisar o acudir en caso de accidente. Los carteles se colocarán en lugar bien visible para el deportista o usuario.
- Para personas ciegas los itinerarios se marcarán con diferente textura en el pavimento y para personas con visión reducida mediante colores vivos que contrasten. Habrá una señalización específica para invidentes mediante inscripciones en Braille ó con texturas diferentes. Los inicios y finales de escaleras se diferenciarán mediante una franja de pavimento de color y textura diferente y contrastado con el pavimento circundante.

3.3.2 Conservación y mantenimiento de las instalaciones deportivas adscritas a la gestión del servicio público

3.3.2.1 Plan de mantenimiento



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

Los licitantes aportarán junto a su oferta, con las condiciones que se determinen en el PCAP un plan de mantenimiento de las instalaciones deportivas que recogerá, como mínimo, un programa de inspección, predicción y mantenimiento preventivo destinado a conocer y controlar el estado de las mismas. Dicho programa de inspección se realizará de forma sistemática y deberá detectar cualquier avería o defecto que permitan su inmediata reparación sin que se produzcan alteraciones de consideración en el funcionamiento y utilización de las instalaciones en su conjunto. La gestión de los programas de mantenimiento propuestos por los licitantes deberá estar completamente informatizados mediante herramientas abiertas cuyas bases de datos puedan ser fácilmente utilizables por el Ayuntamiento de Pájara

La documentación técnica necesaria para el correcto desarrollo del plan de mantenimiento implica que el concesionario queda obligado a:

1.- Realizar, confeccionar y actualizar la información tanto gráfica como escrita necesaria para la gestión del mantenimiento de las instalaciones deportivas con los siguientes formatos:

- Para textos, ficheros compatibles con Microsoft Word o software libre
- Para planos, ficheros DWG o DXF, propios del programa Autocad

2.- Realizar, bajo esos mismos formatos, los esquemas actualizados de las instalaciones eléctricas, de aire acondicionado, calefacción, megafonía, fontanería, gas, saneamiento, redes de telecomunicaciones, fuego, etc.

3.- Actualizar el inventario de las instalaciones y sus respectivos accesorios.

4.- Actualizar y gestionar la documentación técnica legalizada, requerida por los organismos oficiales en materia de instalaciones.

El concesionario deberá presentar mensualmente, un resumen de las actividades realizadas durante el mes, detallando lo siguiente:

- Trabajos de mantenimiento preventivo, con observaciones y resultado de mediciones, pruebas o inspecciones, así como estudios técnicos y recomendaciones que sean necesarias.
- Relación de averías y de incidencias registradas, con indicación de fechas y horas, tiempo de intervención, causas, reparaciones efectuadas y estado actual.
- Relación de averías y de incidencias registradas, con indicación de fechas y horas, tiempo de intervención, causas, reparaciones efectuadas y estado actual.
- Relación de materiales que se utilicen y cualquier otro trabajo realizado.
- Estudios de tiempo de mantenimiento preventivo con la indicación de diferencias entre tiempos previstos en programas y los realmente utilizados.

Trimestralmente se entregará un informe sobre el estado general de las instalaciones, que será documentado adecuadamente.

El Plan de mantenimiento a ofertar por los licitantes deberá contemplar y desarrollar las operaciones mínimas básicas a realizar para el mantenimiento preventivo de las instalaciones consideradas y para cada una de las especialidades especificadas a continuación:



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

1.- Estructuras

1.1 Estructuras Metálicas: Forjados.

Se prohíbe cualquier uso que someta al forjado a una humedad habitual, y se reparará inmediatamente cualquier fuga observada en las canalizaciones de suministro o evacuación de agua.

Periódicamente se realizará una inspección, observando el estado de la protección contra la corrosión (pintura u otra protección o revestimiento) y contra el fuego, y en caso necesario se procederá a una reparación o a repintar.

Se reconocerán en particular las uniones soldadas, roblonadas o atornilladas.

Cada año (1) se comprobará que no aparecen señales de humedad.

Cada cinco (5) años se realizará una inspección, o antes si fuera apreciada alguna anomalía, observando si aparecen en alguna zona fisuras y flechas excesivas.

En el supuesto de que se observe alguno de los síntomas apuntados anteriormente, será estudiado por técnico competente que dictaminará su importancia y peligrosidad y, en su caso, las reparaciones que procedan.

1.2 Estructuras Hormigón: Soportes.

Cada tres años (3) se realizará una inspección, o antes en caso de detectar anomalías, observando el estado de la protección contra corrosión y contra el fuego de los soportes, y en caso necesario se procederá a una reparación o repintado.

Cada cinco años (5) se realizarán las pruebas adecuadas de resistencia de los soportes para observar su evolución, por técnico o laboratorio homologado competente.

1.3 Estructuras Hormigón: Vigas.

Cada tres años (3) se realizará una inspección, o antes si se observase alguna anomalía, apreciándose si existe una fecha excesiva u otro tipo de lesión.

Cada cinco años (5) se realizarán las pruebas adecuadas de la resistencia de los materiales para observar su evolución por técnico competente.

1.4 Estructuras Hormigón: Forjados Reticulares.

Cada año (1) se revisará si existe humedad en el forjado.

Cada cinco años (5) se realizará una inspección de los forjados, observando si en alguna zona aparecen:

- Fisuras en tabiques y/o cerramientos.
- Fisuras en el pavimento.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- Flechas excesivas.

Caso de observarse alguno de estos síntomas, será necesario realizar un estudio por técnico o laboratorio homologado, para determinar su importancia y peligrosidad, y la reparación que en su caso sea necesaria.

1.5 Estructuras Hormigón: Forjados Unidireccionales.

Cada año (1) se observará la existencia de humedades.

Cada cinco años (5) se realizará una inspección, o antes si fuera apreciada alguna anomalía, observando si aparecen en alguna zona fisuras en el techo, tabiquería u otros elementos de cerramientos y flechas excesivas. En el supuesto de observarse alguno de los síntomas expresados, será estudiado por técnico competente que dictaminará su peligrosidad e importancia, y, en su caso, las reparaciones que deben realizarse.

2.- Cerramientos

2.1 Fachadas Prefabricados: Muros Cortina.

Una vez al año (1), se repasarán todos los elementos pintados.

Los elementos metálicos estructurales y de soporte se conservarán según el tipo, y se efectuará una revisión mínima una vez al año (1).

Cada cinco años (5) se revisarán las juntas de estanqueidad, reponiéndolas si existen filtraciones.

3.- Particiones interiores

3.1 Tabiques: De Ladrillo/Bloque.

Se realizará una inspección ocular cada año (1) en locales inhabitados, o antes si se aprecia alguna anomalía, se realizará una revisión de la tabiquería, observando si existiese cualquier lesión (fisuras, desplomes, etc.). En caso de apreciarse alguno de estos síntomas, será estudiado por técnico competente, que expondrá el problema, su solución y reparación.

Cada cinco años (5), se realizará una inspección ocular en locales habitados. Los daños producidos por escape de agua se repararán de inmediato.

4.- Vidrio

4.1 Vidrio.

Cada año (1) se revisará la banda de sellado del vidrio, comprobándose la estanqueidad de la misma.

Cada cinco años (5) se comprobará las sujeciones.

En vidrios templados, cada cinco años (5) se comprobará el estado de los herrajes y elementos de seguridad y, cada cinco años (5) las masillas de sellado.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

En vidrios U-Glass, se comprobará cada cinco años (5) la sujeción al bastidor.

5.- Carpintería

5.1 Carpintería interior: madera.

Cada dos años (2) se engrasarán los elementos de giro o movimiento.

Cada cinco años (5) se realizará una comprobación de la estanqueidad, de la sujeción del vidrio, y un repaso de los mecanismos de cierre y apertura.

También cada cinco años (5) se realizará un repaso de pintura o protección.

5.2 Carpintería Interior: Metálico.

En carpinterías de acero, se engrasarán cada dos años (2) los elementos de giro o desplazamiento. Siempre que sea necesario, se procederá a un repintado.

Cada cinco años (5), se realizará un repaso a la sujeción de los vidrios y una revisión de los mecanismos de cierre y apertura.

Cada cinco años (5) se realizará un repaso general, reparando las deficiencias que se observen.

6.- Revestimientos interiores

6.1 Revestimientos Interiores: Enfoscados y Revocos.

Se realizarán las reparaciones con material análogo al existente, o compatible con él. Si llevan banda metálica o plástica de refuerzo, en caso de soportes base de diferente material, se comprobará el estado de la misma al efectuar revisiones.

Cada cinco años (5), se revisará su estado y, si es necesario, se procederá a un repintado.

Cada cinco años (5) se comprobará el estado del revestimiento.

6.2 Revestimientos Paredes: Alicatados.

Se vigilará el rejuntado, pues puede fisurarse y permitir el paso de la humedad.

Se revisarán cada cinco años (5), especialmente en aseos y zonas húmedas, procediendo a sellar con lechada de cemento blanco o silicona blanca si se observan algunas juntas abiertas.

Se repondrán de inmediato las piezas desprendidas.

Cada cinco años (5) se comprobará la sujeción por el sonido al golpear las piezas.

Cada cinco años (5) se comprobarán las juntas de dilatación.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

6.3 Revestimientos de Techos: Guarnecidos y Enlucidos.

Cada cinco años (5) se realizará una inspección ocular, reparando desperfectos, en su caso.

7.- Pinturas

7.1 Pinturas: Pintura Plástica.

Cada cinco años (5) se realizará una limpieza y repintado, con material compatible, dependiendo del medio ambiente.

Cada cinco años (5), se realizará un decapado, recomendándose volver a pintar.

Deben repararse los golpes, desconchones, cuarteamientos o pérdidas de uniformidad que puedan dejar paso a humedades, con el mismo tipo de material.

7.2 Pinturas: Temple o Plástico Industrial.

No se limpiará con agua ni sustancias húmedas.

Cada dos años (2) se procederá a un repintado general, o antes si las circunstancias lo aconsejaran.

Se procederá a un decapado y nueva pintura cada cuatro años (4).

7.3 Pinturas: Pintura al Esmalte.

Cada dos años (2) se realizará una limpieza y un repintado con material compatible. Si se formasen bolsas, se rascará y repintará, vigilando su reaparición, pues puede ser un problema causado por humedades.

Cada cinco años (5) se realizará un decapado y nueva pintura.

7.4 Pinturas: Esmaltes sobre Hierro.

Cada dos años (2) se realizará una limpieza y un repintado, eliminando los restos de óxido, lijando la superficie previamente, y aplicando la imprimación correspondiente.

Cada cinco años (5) se realizará un decapado general.

7.5 Pinturas: Barniz.

Cada dos años (2) se realizará una limpieza y un repintado. Es muy importante para una buena conservación, la protección de la madera, y el sellado de ensamblajes y acoplamientos para evitar la entrada de humedad.

Cada cinco años (5) se realizará un repaso de barnizado, o antes si lo exige su estado.

8.- Pavimentos

8.1 Pavimentos: Terrazo.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

Cada dos años (2) se realizará una inspección general.

Cada cinco años (5) se repararán las juntas y el estado general, haciéndose pulir y encerar a máquina.

8.2 Pavimentos: Gres Cerámico y Esmaltado.

No necesita mantenimiento. Si con el tiempo se vacía alguna junta, se rellenará con una lechada de cemento blanco.

Cada dos años (2) se realizará una inspección general.

Cada cinco años (5) se reparará el rejuntado.

9.- Protecciones

9.1 Protecciones: Barandillas.

En barandillas de hierro, se renovará la pintura según las características de la misma (barniz, esmalte, etc.) según las condiciones ambientales.

En las de aluminio, en caso de existir rayas, pueden usarse sprays y pinceles de venta en el mercado.

Las de madera, se repintarán periódicamente de acuerdo con las características de la pintura (barniz, esmalte, etc.), según las condiciones ambientales, y como mínimo una vez (1) por año.

Los anclajes se revisarán cada año tanto si son soldados como atornillados y especialmente se revisarán las fijaciones tanto en parámetros verticales como horizontales.

9.2 Protecciones: Puertas de Sótano.

Cada seis meses (6) se procederá a engrasar mecanismos y se hará revisar el reglaje de los mismos, incluso dispositivos electromecánicos o manuales de apertura y cierre, preferentemente por personal especializado (poleas, cables, motores, retenedores, etc.).

10.- Instalaciones de Fontanería

10.1 Instalaciones de Fontanería: Aparatos Sanitarios.

No se dejará nunca la instalación sin agua. Siempre estará llena, aunque no se utilice.

La llave de paso general conviene abrirla y cerrarla una o dos veces al mes, protegiéndola con grasa (vaselina o parafina) si está a la intemperie.

Cada seis meses (6) se revisarán los descargadores de los inodoros y griferías en general.

Cada dos años (2) se revisará la instalación.

Cada dos años (2) se revisará el contador general por personal de la Compañía Suministradora.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

Cada cinco años (5) se procederá a rejuntar las bases de los aparatos sanitarios.

10.2 Instalaciones de Fontanería: Grupo de Presión.

Cada seis meses (6) se comprobarán las sondas de máximo y mínimo, que deben actuar correctamente. Así mismo, se revisarán las uniones, llaves y motores por personal especializado, comprobando presostatos, así como la apertura de llaves y válvulas, no dejando que se oxiden.

Cada año (1) se observará si existen corrosiones y/o fugas, y se regulará el presostato.

10.3 Instalaciones de Fontanería: Termo.

Cada seis meses (6) se procederá a una revisión del ánodo de cinc, reponiéndolo si está gastado. Esta revisión se recomienda se haga por personal especializado.

Cada seis meses (6) se regulará el termostato, con el fin de ahorrar energía.

Cada año (1) se avisará al servicio técnico y se procederá a una revisión general.

11.- Instalaciones audiovisuales

11.1 Instalaciones Audiovisuales: Teléfono y T.V.

Cada cuatro años (4) se comprobarán las conexiones y se inspeccionarán los armarios y cajas de conexión, realizándose una revisión general.

Cada año (1) se realizará una revisión por un instalador competente, vigilando, en especial, los elementos susceptibles de golpes, el alimentador, y el funcionamiento general. Deben controlarse las humedades, corrosión de bornes, fijación de tubos, etc.

12.- Instalaciones de evacuación

12.1 Instalaciones de Evacuación.

Cada siete días (7) se dejará correr agua caliente en la red de desagües sanitarios.

Cada seis meses (6) se comprobará las acometidas a la red general.

Los sifones de aparatos deben revisarse cada seis meses (6) por el efecto del mal olor que se produce.

Cada año (1) se inspeccionará el pozo de registro, comprobando los soportes de colectores en sótano.

Cada diez años (10) se revisará toda la instalación.

12.2 Instalaciones de Evacuación: Depuración y Vertido.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

Cada dos meses (2) se revisarán las cámaras de grasas, eliminándose las grasas acumuladas.

Cada año (1) se repasará el estado de la arqueta de reparto, procediéndose en caso de desperfectos, a su arreglo.

13.- Basuras

13.1 Basuras.

Los cubos de almacenamiento colectivo, provistos de tapa y asas para su desplazamiento, se limpiarán diariamente y se desinfectarán cada tres meses (3), como máximo.

El local de almacenamiento de los cubos se barrerá diariamente y se procederá a su limpieza con manguera una vez (1) a la semana, evitando la penetración de basuras en el sumidero.

Cada tres meses (3) se limpiará la conducción con agua y detergente.

14.- instalación de protección contra incendios

Las instalaciones de protección contra incendios serán sometidas a las siguientes inspecciones:

14.1 Detección Automática.

Cada seis meses (6) se efectuará una prueba de funcionamiento de uno de cada dos detectores, comprobando el encendido del piloto correspondiente en la central de señalización.

Al menos una vez (1) al mes es necesario provocar una alarma.

El equipo de señalización y control será objeto diariamente de la puesta en acción de sus dispositivos de prueba, comprobando el encendido de todos los pilotos y el funcionamiento de las señales acústicas.

Cada cinco años (5) es necesaria una limpieza a fondo de los detectores.

Se efectuará una revisión de la línea cuando al efectuar la prueba de servicio correspondiente se aprecie alguna anomalía eléctrica o antes, si se enciende el piloto de avería de la central.

14.2 Equipos de Mangueras.

Se señalizará adecuadamente estas instalaciones según la norma UNE-23-033-81.

Una vez (1) al mes hay que comprobar que por la válvula de corte, que debe estar siempre desconectada de la manguera, no gotea agua.

Una vez (1) al mes se deben limpiar los puestos de manguera por el interior, pues al ser red de agua fría, las condensaciones pueden producir corrosiones en los elementos metálicos del puesto.

Cada tres meses (3) se verificará lo siguiente:



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- Accesibilidad y señalización de la totalidad de las bocas de incendio.
- Buen estado, mediante inspección visual, de todos los elementos constitutivos, procediendo a desarrollar o desplegar la manguera en toda su extensión.
- Existencia de presión adecuada en la red mediante lectura del manómetro.

Cada seis meses (6) y eligiendo una manguera al azar, se debe llevar a cabo una prueba con la manguera conectada, comprobando el alcance y capacidad de la boquilla en sus posiciones de cerrada, chorro y pulverización.

Cada año (1) se debe revisar la red general de tuberías reponiendo la pintura que se pudiera haber desprendido y comprobando si está en perfectas condiciones de anclaje.

14.3 Extintores.

Se señalará adecuadamente estas instalaciones según la norma UNE-23-033-81.

Cada tres meses (3) se verificará la situación, accesibilidad y aparente buen estado de extintor. Estarán situados sobre sus soportes, a una altura suficiente sin sobrepasar 1,70 mts. Medidos desde el suelo, de manera que su accesibilidad no se encuentre anulada por los vehículos aparcados.

Cada año (1) se realiza la revisión de todos los extintores instalados, se pesan y recargan todos los que tuvieran falta de gas o agua.

Cada cinco años (5) se vacían totalmente todos los extintores, se someten a una prueba de presión de 20 kg/cm², timbrándose de nuevo por la Delegación de Industria correspondiente u organismo autonómico competente, realizándose posteriormente nueva carga.

15.- instalación de electricidad

La instalación será sometida a las siguientes inspecciones:

Cada cinco (5) años se comprobarán los dispositivos de protección contra cortocircuitos, contactos directos e indirectos así como sus intensidades nominales en relación con la sección de los conductores que protegen.

Cada cinco (5) años se comprobará el funcionamiento de los interruptores diferenciales.

Cada cinco (5) años se comprobará el aislamiento de la instalación interior, que entre cada conducto y tierra y entre cada dos conductores no deberá ser inferior a 250.000 ohmios.

Cada cinco (5) años en baños y aseos y cuando por haberse realizado obras en éstos hubiesen podido dar lugar al corte de los conductores, se comprobará la continuidad de las conexiones equipotenciales entre masas y elementos conductores, así como con el conductor de protección.

Cada dos (2) años y en la época en que el terreno esté más seco, se medirá la resistencia de la conexión de la barra de puesta a tierra con la arqueta y la continuidad de la línea que las une.

Al menos una (1) vez al mes se comprobará el correcto funcionamiento de los equipos autónomos de emergencia ante fallo en el suministro, así como que ese periodo de encendido resulte superior a una (1) hora.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

Adicionalmente se observarán las siguientes prescripciones técnicas:

- a. Mantenimiento de instalaciones en baja tensión

Descripción y obligaciones

La Orden 7955/2006, de 19 de diciembre, regula el mantenimiento y la inspección periódica de las instalaciones eléctricas en locales de pública concurrencia y alumbrado público. En su artículo 2.1 cita que los titulares de locales de pública concurrencia deberán contratar un servicio de mantenimiento por instaladores autorizados de la categoría que corresponda al local de acuerdo a la ITC-BT 3 del REBT, obligando a mantener en buen estado de funcionamiento y de acuerdo con sus características.

La citada orden en su artículo 2.4 recoge lo siguiente: En aquellos casos en los que el titular de la instalación justifique ante la Dirección General competente en materia de industria y energía, que dispone de los medios y organización necesarios para efectuar su propio mantenimiento, podrá eximirse de la obligación de presentación de dicho contrato.

Según se indica en la ITC-BT 05 serán objeto de inspección periódica por organismo de control autorizado las instalaciones eléctricas de baja tensión en locales de pública concurrencia cada 5 años.

Las obligaciones de empresas instaladoras autorizadas que hayan contratado el mantenimiento de las instalaciones eléctricas a que ha hecho referencia, así como los titulares que realicen su propio mantenimiento, serán responsables del mantenimiento de las instalaciones que les sean encomendadas, y tendrán las siguientes obligaciones según marca la orden 7955/2006 y el REBT en ITC-BT 3:

1. El instalador autorizado emitirá anualmente el boletín de revisión periódica.
Anualmente, el mantenedor autorizado. La validez del certificado de mantenimiento expedido será como máximo de un año. Lo que indica que se tendrá que realizar los trabajos que se citaran en los siguientes puntos al menos una vez al año. El certificado de mantenimiento, según modelo establecido por el órgano competente.
2. Disponer de medios técnicos y humanos acordes con el número de instalaciones que mantengan y el nivel de actividad que desarrollen.
3. Notificar de forma inmediata al titular de la instalación y a la Dirección General competente en materia de industria, y energía las deficiencias que constituyan un riesgo grave e inminente para las personas o las cosas.
4. Dar cuenta, de manera inmediata, a la Dirección General competente en materia de industria y energía, de los accidentes ocurridos en las instalaciones sometidas a la presente Orden, que hayan contratado su mantenimiento, con indicación de las posibles causas que los han ocasionado y de los daños producidos.
5. Atender los requerimientos del titular de las instalaciones para corregir las averías que se produzcan en el servicio eléctrico.
6. Poner en conocimiento del titular, por escrito, las deficiencias de la instalación que afecten a la seguridad de las personas o de las cosas, a fin de que sean subsanadas, comunicando a la Dirección General competente en materia de industria y energía los casos en los que el titular se niegue a que sean realizadas las reparaciones que en la misma resulten necesarias.
7. Tener a disposición de la Dirección General competente en materia de industria y energía un listado de las altas y las bajas de los contratos de mantenimiento que se produzcan.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

8. Comunicar al titular de la instalación por escrito la fecha en la que le corresponde realizar la revisión periódica a efectuar por un Organismo de Control Autorizado a que se refiere el artículo 4, así como facilitar su ejecución, efectuando las manipulaciones necesarias para la realización de las pruebas reglamentarias.
9. Ejecutar, modificar, ampliar, mantener o reparar las instalaciones que les sean adjudicadas o confiadas, de conformidad con la normativa vigente y con la documentación de diseño de la instalación, utilizando, en su caso, materiales y equipos que sean conformes a la legislación que les sea aplicable.
10. Efectuar las pruebas y ensayos reglamentarios que les sean atribuidos.
11. Realizar las operaciones de revisión y mantenimiento que tengan encomendadas, en la forma y plazos previstos.
12. Emitir los certificados de instalación o mantenimiento, en su caso.
13. Coordinar, en su caso, con la empresa suministradora y con los usuarios las operaciones que impliquen interrupción del suministro.
14. Notificar a la Administración competente los posibles incumplimientos reglamentarios de materiales o instalaciones, que observasen en el desempeño de su actividad. En caso de peligro manifiesto, darán cuenta inmediata de ello a los usuarios y, en su caso, a la empresa suministradora, y pondrá la circunstancia en conocimiento del Órgano competente de la Comunidad Autónoma en el plazo máximo de 24 horas.
15. Asistir a las inspecciones establecidas por el Reglamento, o las realizadas de oficio por la Administración, si fuera requerido por el procedimiento.
16. Mantener al día un registro de las instalaciones ejecutadas o mantenidas.
17. Informar a la Administración competente sobre los accidentes ocurridos en las instalaciones a su cargo.
18. Conservar a disposición de la Administración, copia de los contratos de mantenimiento al menos durante los 5 años inmediatos posteriores a la finalización de los mismos.

La norma UNE 20460 describe las prescripciones que debe cumplir toda instalación, en su parte 6-61 se trata la metodología de verificación de la instalación.

Verificación por examen

Su aplicación afecta a la totalidad de la instalación y, según dice literalmente la Norma debe comprender, en la medida que sea aplicable, la verificación de las condiciones siguiente

- La existencia de medidas de protección contra los choques eléctricos, comprendidas las medidas de distancias, por ejemplo, en lo concerniente a la protección de barreras o envolventes, por obstáculo o por alejamiento.
- La presencia de barreras cortafuegos y otras disposiciones impidiendo la propagación de fuego y protecciones contra efectos térmicos.
- El empleo de cables para intensidades máximas previstas y para las caídas de tensión admisibles.
- La existencia y calibrado de los dispositivos de protección y señalización.
- La existencia de dispositivos adecuados de seccionamiento y mando correctamente conectados.
- La utilización de materiales y medidas de protección apropiadas a las influencias externas.
- La identificación de conductores de neutro y protección
- Existencia y disponibilidad de esquemas, advertencias e informaciones análogas.
- Identificación de circuitos, fusibles, interruptores etc.
- Correcta ejecución de las conexiones de los conductores.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- La accesibilidad para comodidad de funcionamiento y mantenimiento.
- Una vez efectuada la "Verificación por examen" se procede a los ensayos, empleando para ello los instrumentos de medida exigidos al instalador autorizado en la ITC-BT-03 del REBT de 2002

Los medios técnicos y humanos exigidos según REBT en ITC-BT 3 son:

Medios humanos:

Al menos una persona dotada de Certificado de Cualificación Individual en Baja Tensión, de categoría igual a cada una de las del Instalador Autorizado en Baja Tensión, si es el caso, en la plantilla de la entidad, a jornada completa. En caso de que una misma persona ostente dichas categorías, bastará para cubrir el presente requisito.

Operarios cualificados, en número máximo de 10 por cada persona dotada de Certificado de Cualificación Individual en Baja Tensión, o por cada Técnico superior en instalaciones electrotécnicas o por cada Titulado de Escuelas Técnicas de grado Medio o Superior con formación suficiente en el campo electrotécnico.

Medios Técnicos:

- Telurómetro;
- Medidor de aislamiento, según ITC MIE-BT 19
- Multímetro o tenaza, para las siguientes magnitudes:

Tensión alterna y continua hasta 500 V;

Intensidad alterna y continua hasta 20 A;

Resistencia;

- Medidor de corrientes de fuga, con resolución mejor o igual que 1 mA;
- Detector de tensión;
- Analizador - registrador de potencia y energía para corriente alterna trifásica, con capacidad de medida de las siguientes magnitudes: potencia activa; tensión alterna; intensidad alterna; factor de potencia;
- Equipo verificador de la sensibilidad de disparo de los interruptores diferenciales, capaz de verificar la característica intensidad - tiempo;
- Equipo verificador de la continuidad de conductores;
- Medidor de impedancia de bucle, con sistema de medición independiente o con compensación del valor de la resistencia de los cables de prueba y con una resolución mejor o igual que 0,1 Ω ;
- Herramientas comunes y equipo auxiliar;
- Luxómetro con rango de medida adecuado para el alumbrado de emergencia

Con los cuales se realizara la verificación mediante ensayos según indica la norma Une 22460

- Continuidad de los conductores de protección y de las uniones equipotenciales principales y suplementarias.
- Resistencia de aislamiento de la instalación eléctrica.
- Protección por separación de circuitos MBTS y MBTP en el caso de protección por separación eléctrica.
- Resistencia de suelos y paredes
- Medida de la Resistencia de puesta a tierra (ITC-BT-18)
- Ensayos de Polaridad.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- Medida de la Resistencia de bucle.
- Comprobación de los interruptores diferenciales
- Medida del alumbrado de emergencia
- Medida de corrientes de fugas
- Ensayos Funcionales.

A los anteriormente citados se les añadirá los siguientes trabajos de mantenimiento correctivo y preventivo:

- Revisión ocular de la instalación.
- Medición de temperaturas (análisis termográfico) en cuadros eléctricos.
- Revisión de la red equipotencial según marca el ITC-BT 18. Comprobando su existencia, conexiones de partes metálicas y húmedas, correcta sección y estado del mismo, y medición de valores de tomas de tierra de baja tensión.
- Disparo de diferenciales.
- Comprobación de cuadros y líneas.
- Funcionamiento de la batería de condensadores (en caso de que hubiese).
- Verificación de estado, funcionamiento y correcta colocación de las luminarias, como se indica en el ITC-BT 28.
- Comprobación y arranque del grupo electrógeno con carga y sin carga etc.
- Se revisará el sistema de protección contra sobretensiones según marca ITC-BT 23, en caso de carecer del mismo se aconsejará la mejor opción y presupuestará para su instalación si procede.
- En general toda la instalación eléctrica de baja tensión.
- -Atención 24 horas, 365 días de averías eléctricas que se presenten y sean consideradas como urgentes por parte del contratista.
- Arranque de bomba eléctrica de PCI con suministro secundario.
- Medición con luxómetro en zonas críticas de evacuación.
- Comprobación de conmutación red grupo mediante caída del automático general y comprobación de tensión y sentido de las fases.
- Se instalará una (1) vez al año un analizador de redes
- Mantenimiento de pararrayos.
- Limpieza de cuadro, rotulación, etc.

Certificado Anual de Mantenimiento (certificado de revisión anual de locales de pública concurrencia).

Recomendaciones:

1. Verificación y composición del cuadro (existencia de protecciones y correcta distribución según REBT)
2. Verificación complementarias:
 - Caída de tensión F-F-F-N-N-T
 - Corriente de fuga
 - Corriente de cortocircuitos
 - Selectividad entre diferenciales
3. Localización de cuadro:
 - Situación específica
 - Imagen digital
 - Imagen termográfica



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- Sección de entrada
 - Origen de acometida
 - Interruptor general
 - Consumo general de la instalación
4. Comprobación de protección magnetotérmica
 5. Comprobación diferencial con medición de mA y mS
 6. Verificación de puesta a tierra
 - Bornes de conexión
 - Conexiones, seccionadores y picas.
 - Resistencia de ohmios
 7. Verificación por examen
 8. Valores de análisis termográfico
 9. Valores obtenidos por analizador de redes, con el cual se obtendrán y determinar la potencia activa, aparente y reactiva, intensidades tanto en fases como en neutro, equilibrado de fases etc.
 10. Diagrama unifilar de la instalación
 11. Verificación de Cuadros de mando:
 - Esquemas eléctricos
 - Señalización de riesgos
 - Puesta a tierra
 - Rotulación
 - Identificación de los conductores
 - Existencia de emergencias
 - Accesibilidad
 - Contactos directos
 - Secciones adecuadas

Comprobaciones grupo electrógeno:

Grupo electrógeno:

- Comprobar el nivel del aceite y fugas
- Comprobar el nivel de agua en el radiador y fugas
- Comprobar el nivel de combustible y fugas
- Comprobar el nivel electrolítico de las baterías
- Comprobar bornes y conexión a batería
- Comprobar que la resistencia del motor funciona con contacto manual
- Visualizar si hay alarmas señalizadas
- Estado de las correas
- Comprobar poder de arranque de la batería
- Comprobar sistema de carga en batería
- Comprobar filtro de aire
- Comprobar filtro de aceite
- Comprobar filtro de combustible
- Comprobar estado de las escobillas del alternador
- Comprobar estado de los aros del alternador
- Verificar la instalación eléctrica del grupo
- Verificar la instalación eléctrica del cuadro
- Comprobación de sujeción del motor
- Comprobación de sujeción del cuadro
- Comprobación sujeción del radiador



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- Comprobación sujeción del deposito
- Comprobación sujeción del templete
- Comprobación sujeción del cuadro
- Apriete de tornillos
- Provocar fallo de suministro de energía y comprobar funcionamiento del grupo
- Sustituir anticongelante anticorrosivo
- Limpieza exterior del radiador si procede
- Sustituir aceite de motor
- Sustituir filtro de aceite
- Verificar fugas de aceite si existen
- Sustituir filtro de combustible
- Sustituir filtro de aire
- Cambiar correas si procede
- Comprobar fugas de salida de gases y corregir si procede
- Comprobar chimenea de escape
- Arranque de grupo en automático y conexión en carga durante 15 minutos
- Medir presión de aceite en carga
- Medir temperatura de agua en carga
- Medir R.P.M
- Medir frecuencia en carga
- Medir tensión
- Medir amperios

16.- Instalación de alumbrado

El mantenimiento de la instalación de alumbrado se realizará atendiendo a los siguientes criterios:

La reposición de las lámparas se efectuará cuando éstas alcancen su duración media mínima, dicha reposición se efectuará preferentemente por grupo de equipos completos y áreas de iluminación. Todas las lámparas serán de las mismas características que las reemplazadas.

Cada año se realizará una limpieza de las lámparas y las luminarias.

17.- Instalación de saneamiento

El mantenimiento y conservación de la instalación se realizará atendiendo a las siguientes recomendaciones:

En los desagües de lavabos y bidés a bote sifónico se revisarán y desatascarán los sifones y válvulas cada vez que se produzca una disminución apreciable del caudal de evacuación o haya obstrucciones.

Cada seis meses (6) se limpiarán los sumideros sifónicos.

Una vez al año (1) año se realizarán vertidos de agua con objeto de verificar la existencia de fugas en algún punto de la instalación, o si se producen acumulaciones de agua.

Cada cinco años (5) se procederá a la limpieza de las arquetas a pie de bajantes, arquetas de paso y arquetas sifónicas, según el caso.

Cada seis meses (6) se limpiará el separador de grasas y fangos.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

Una vez al año (1) se limpiará y reconocerán todos los elementos del pozo de registro.

Una vez al año (1) se comprobarán los automatismos de arranque y parada de los grupos de bombeo, así como el funcionamiento de los relés técnicos de protección de los motores.

18.- Instalación de ascensores

Criterios de utilización y conservación en la instalación de ascensores:

Se procederá a la limpieza del foso cada mes (1).

Cada mes (1) se limpiará el cuarto de máquinas evitando que caiga suciedad al recinto.

No se utilizará el camarín por un número de personas superior al indicado en la placa de carga.

No se hará uso del botón de parada salvo en caso de emergencia.

El servicio de mantenimiento de un ascensor o de una batería se contratará preceptivamente con una empresa autorizada por el Ministerio de Industria u organismo autonómico competente,

Cada veinte días (20) como máximo, el personal de la empresa encargada del mantenimiento de los ascensores, revisará el estado y funcionamiento de la instalación.

19.- Instalaciones Térmicas y de climatización

Las operaciones mínimas a efectuar son las siguientes:

Puesta en marcha de sistemas de invierno.

- Calderas de agua caliente.
- Limpieza y comprobación del circuito de humos, chimenea y hogar.
- Comprobación y limpieza química, si procede, de circuitos de agua.
- Comprobación y ajuste de elementos de control y seguridad
- Comprobación y tarado de válvulas de seguridad.
- Revisión, limpieza y ajustes del quemador, a fin de obtener condiciones óptimas de combustión y rendimiento.
- Sistema de combustible.
- Revisión y limpieza de bombeos y comprobación de elementos eléctricos.
- Revisión y reglaje de reguladores de presión.
- Verificación de estanqueidad en circuito de combustible.
- Limpieza de filtros.
- Calentadores y acumuladores A.C.S.
- Revisión y limpieza circuito de agua.
- Comprobación y corrección de aislamiento eléctrico.
- Revisión y ajuste de componentes eléctricos de potencia, maniobra y control.
- Revisión de elementos de seguridad.
- Grupos motobomba.
- Revisión y ajuste de prensas
- Revisión sistemas de transmisión motobomba.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- Revisión de engrase de cojinetes.
- Comprobación de alineación, fijaciones y anclajes de funcionamiento.
- Limpieza general y de repaso de pintura.
- Vasos de expansión.
- Revisión del estado general y limpieza.
- Revisión del sistema de llenado y presurización.
- Revisión del aislamiento térmico.
- Sistemas de distribución de agua caliente.
- Revisión valvulería, sistema de purga y otros accesorios, con limpieza y comprobación de accionamiento y estanqueidad, revisión y ajuste de prensas.
- Revisión estanqueidad circuitos.
- Revisión de tratamientos de protección superficial y aislamiento térmico.
- Sistemas de distribución de aire.
- Revisión estanqueidad circuitos de aire.
- Comprobación y regulación de los caudales de distribución, según cargas térmicas o condiciones de proyecto.
- Sistema de regulación de temperatura.
- Revisión y ajuste de elementos de regulación térmica y comprobación de funcionamiento.
- Aerotermos.
- Revisión ventilador y engrase de cojinetes.
- Limpieza de batería.
- Revisión de anclaje, conexiones, valvulería anexa y purga de circuitos.
- Revisión y ajuste de circuitos eléctricos de potencia y control.
- Climatizadores.
- Revisión, limpieza general y repaso de pintura en partes metálicas.
- Limpieza exterior de baterías, filtros, bandejas y drenaje de condensadores.
- Revisión de motor y ventilador, anclaje y transmisión.
- Revisión, limpieza y ajuste de elementos de regulación de agua y aire.
- Fancoils.
- Limpieza general de la unidad, con repaso de pintura donde sea necesario.
- Limpieza exterior de batería y filtros.
- Revisión y engrase del motor-ventilador.
- Revisión y ajuste de elementos eléctricos de control y maniobra.

Puesta en marcha de sistemas de verano.

- Planta enfriadora de agua.
- Revisión de circuitos refrigerantes.
- Revisión de limpieza circuitos de agua.
- Reposición de aceite y refrigerante.
- Revisión de elementos eléctricos y de seguridad.
- Comprobación de funcionamiento, regulación y ajuste.
- Revisión y limpieza del condensador y ventiladores.
- Limpieza general y repaso de pintura.
- Vasos de expansión.
- Revisión del estado general y limpieza
- Revisión del sistema de llenado y de presurización.
- Revisión del aislante térmico.
- Sistemas de distribución de agua fría.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- Revisión valvulería, sistemas de purga y otros accesorios, con limpieza y comprobación de accionamiento y estanqueidad, revisión y ajustamiento de prensas.
- Revisión de tratamientos de protección superficial y aislamiento térmico.
- Sistemas de distribución de aire.
- Revisión estanqueidad de circuitos de aire.
- Comprobación y regulación de caudales de distribución, según cargas térmicas o condiciones de proyecto.
- Sistemas de regulación de temperatura.
- Revisión y ajuste de elementos de regulación térmica y comprobación de funcionamiento.
- Acondicionadores autónomos.
- Limpieza general de la unidad.
- Limpieza de evaporador y condensador.
- Revisión de circuitos de refrigerante, corrigiendo escapes y reposición, si es necesario.
- Limpieza de filtros.
- Climatizadores.
- Revisión, limpieza general y repaso de pintura a las partes metálicas.
- Limpieza exterior de baterías, filtros, bandejas y drenaje del condensador.
- Revisión de motor y ventilador, anclaje y transmisión.
- Revisión, limpieza y ajuste de elementos de regulación de agua y aire.
- Fancoils.
- Limpieza general de la unidad con repaso de pintura allí donde sea necesario.
- Limpieza exterior de batería y filtros.
- Revisión y engrase del motor ventilador.
- Revisión y ajuste de elementos eléctricos de control y maniobra.

Durante toda la temporada.

- Calderas y sistemas de combustible (mensual en su período de funcionamiento)
- Control de condiciones de combustión y rendimiento.
- Comprobación y ajuste de elementos de control
- Verificación de funcionamiento y automatismos. Limpieza de los componentes del quemador.
- Verificación de estanqueidad en circuitos de combustible, agua y humos. Estado general del equipo.
- Revisión del sistema de combustible, igual que en la puesta en marcha de temporada.
- Planta enfriadora de agua (mensual en su período de funcionamiento)
- Limpieza de filtros.
- Revisión de funcionamiento, regulación y ajuste de controles.
- Fancoils (mensual)
- Limpieza de filtros.
- Ventiladores y extractores (trimestral)
- Revisión motor y ventilador, transmisiones o acoplamientos, anclajes y engrase de cojines o reposición.
- Limpieza general.
- Sistema de regulación de temperatura (mensual)
- Revisión y ajuste de elementos de regulación, comprobación del funcionamiento y temperatura de los locales.
- Agua caliente sanitaria (mensual)
- Comprobación de los sistemas de regulación de la temperatura del agua y ajuste.
- Cámara refrigeradora.

-Semestral:

- Comprobación de la carga de refrigerante y posibles escapes.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- Comprobación del nivel del aceite y reposición, si fuera necesario.
- Revisión general del funcionamiento, comprobando las presiones en el circuito refrigerador.
- Limpieza general de la unidad condensadora y evaporadora.
- Ajuste de controles de temperatura y seguridad.
- Revisión de los componentes eléctricos.

- Mensual:
 - Ajuste de los controles de temperatura y seguridad.
 - Sacar la escarcha del evaporador.
 - Comprobación del funcionamiento.
 - Circuitos de agua en general.
 - Obtención de muestras. Análisis cualitativo y cuantitativo de las aguas de los circuitos y la de la aportación de las redes.
 - Mantenimiento de la calidad adecuada del agua de los circuitos por medio de tratamiento con aporte de aditivos, según se determine, de acuerdo con los análisis y siempre bajo la aprobación del Ayuntamiento.
 - Mantenimiento de sistemas de tratamiento del agua donde los haya.

Mantenimiento de instalaciones térmicas

Según se indica en el RITE en su artículo 36 el mantenimiento de las instalaciones térmicas para poder llevar a cabo el mismo la empresa deberá estar autorizada para esta actividad y deberá encontrarse registrada como empresa mantenedora en el órgano competente de la Comunidad.

Se deberán registrar en el libro de mantenimiento todas las operaciones de mantenimiento así como las reparaciones hechas en la instalación, siendo responsable de que así sea y estando a disposición de las autoridades. (Artículo 28)

El registro podrá realizarse en un libro u hojas de trabajo o mediante mecanizado. En cualquiera de los casos, se numerarán correlativamente las operaciones de mantenimiento de la instalación, debiendo figurar la siguiente información, como mínimo:

- el titular de la instalación y la ubicación de ésta
- el titular del mantenimiento
- el número de orden de la operación en la instalación
- la fecha de ejecución
- las operaciones realizadas y el personal que las realizó
- la lista de materiales sustituidos o repuestos cuando se hayan efectuado operaciones de este tipo
- las observaciones que se crean oportunas

El registro de las operaciones de mantenimiento de cada instalación se hará por duplicado y se entregará una copia al titular de la instalación.

Tales documentos deben guardarse al menos durante tres años, contados a partir de la fecha de ejecución de la correspondiente operación de mantenimiento



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

Según lo indicado en la normativa ITE 08.1.3 Operaciones de mantenimiento

Las comprobaciones que, como mínimo, deben realizarse y su periodicidad son las indicadas en las tablas que siguen, donde se emplea esta simbología:

Símbolo	Significado
m	una vez al mes para potencia térmica entre 100 y 1.000 kW una vez cada 15 días para potencia térmica mayor que 1.000 kW
M	una vez al mes
2A	dos veces por temporada (año), una al inicio de la misma
A	una vez al año

Tabla 8. Medidas en calderas

	Operación	Periodicidad
1	consumo de combustible	M
2	consumo de energía eléctrica	M
3	consumo de agua	M
4	temperatura o presión del fluido portador en entrada y salida	M
5	temperatura ambiente de sala de máquinas	M
6	temperatura de los gases de combustión	M
7	contenido de CO	M
8	índice de opacidad de los humos en combustibles sólidos o líquidos y de contenido de partículas sólidas en combustibles sólidos	M
9	tiro en la caja de humos de la caldera	M

En aquellas instalaciones que dispongan de un sistema de gestión inteligente las medidas indicadas en las tabla 8 podrán efectuarse desde el puesto de control central.

Tabla 10. Operaciones de mantenimiento

	Operación	Periodicidad
1	limpieza de los evaporadores	A
2	limpieza de los condensadores	A
3	drenaje y limpieza de circuito de torres de refrigeración	2A
4	comprobación de niveles de refrigerante y aceite en equipos frigoríficos	M
5	limpieza de circuito de humos de caldera	2A
6	limpieza de conductos de humos y chimenea	A
7	comprobación de material refractario	2A
8	comprobación estanqueidad de cierre entre quemador y caldera	M



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

9	revisión general de calderas individuales de gas	A
10	revisión general de calderas individuales de gasóleo	2A
11	detección de fugas en red de combustible	M
12	comprobación niveles de agua en circuitos	M
13	comprobación estanqueidad de circuitos de distribución	A
14	comprobación estanqueidad de válvulas de interceptación	2A
15	comprobación tarado de elementos de seguridad	M
16	revisión y limpieza de filtros de agua	2A
17	revisión y limpieza de filtros de aire	M
18	revisión de baterías de intercambio térmico	A
19	revisión aparatos de humectación y enfriamiento evaporativo	M
20	revisión y limpieza de aparatos de recuperación de calor	2A
21	revisión de unidades terminales agua-aire	2A
22	revisión de unidades terminales de distribución de aire	2A
23	revisión y limpieza de unidades de impulsión y retomo de aire	A
24	revisión equipos autónomos	A2
25	revisión bombas y ventiladores, con medida de potencia absorbida	M
26	revisión sistema de preparación ACS	M
27	revisión del estado del aislamiento térmico	A
28	revisión del sistema de control automático	2A

ITE 08.1.4 Registro de las operaciones de mantenimiento

El mantenedor deberá llevar un registro de las operaciones de mantenimiento, en el que se reflejen los resultados de las tareas realizadas.

El registro podrá realizarse en un libro u hojas de trabajo o mediante mecanizado. En cualquiera de los casos, se numerarán correlativamente las operaciones de mantenimiento de la instalación, debiendo figurar la siguiente información, como mínimo:

- el titular de la instalación y la ubicación de ésta
- el titular del mantenimiento
- el número de orden de la operación en la instalación
- la fecha de ejecución
- las operaciones realizadas y el personal que las realizó
- la lista de materiales sustituidos o repuestos cuando se hayan efectuado operaciones de este tipo
- las observaciones que se crean oportunas

El registro de las operaciones de mantenimiento de cada instalación se hará por duplicado y se entregará una copia al titular de la instalación.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

Tales documentos deben guardarse al menos durante tres años, contados a partir de la fecha de ejecución de la correspondiente operación de mantenimiento.

IT 3.4.1 Evaluación periódica del rendimiento de los equipos generadores de calor

La empresa mantenedora realizará un análisis y evaluación periódica del rendimiento de los equipos generadores de calor en función de su potencia térmica nominal instalada, midiendo y registrando los valores, de acuerdo con las operaciones y periodicidades indicadas en la tabla 3.2. que se deberán mantener dentro de los límites de la IT 4.2.1.2 a).

IT 3.4.2 Evaluación periódica del rendimiento de los equipos generadores de frío

La empresa mantenedora realizará un análisis y evaluación periódica del rendimiento de los equipos generadores de frío en función de su potencia térmica nominal, midiendo y registrando los valores, de acuerdo con las operaciones y periodicidades de la tabla 3.3.

Tabla 3.3.-Medidas de generadores de frío y su periodicidad.

Medidas de generadores de frío	Periodicidad		
	70 kW < P	1.000 kW	P > 1.000 kW
1. Temperatura del fluido exterior en entrada y salida del evaporador	3m		m
2. Temperatura del fluido exterior en entrada y salida del condensador	3m		m
3. Pérdida de presión en el evaporador en plantas enfriadas por agua	3m		m
4. Pérdida de presión en el condensador en plantas enfriadas por agua	3m		m
5. Temperatura y presión de evaporación	3m		m
6. Temperatura y presión de condensación	3m		m
7. Potencia eléctrica absorbida	3m		m
8. Potencia térmica instantánea del generador, como porcentaje de la carga máxima	3m		m
9. CEE o COP instantáneo	3m		m
10. Caudal de agua en el evaporador	3m		m
11. Caudal de agua en el condensador	3m		m

T 3.4.3 Instalaciones de energía solar térmica

En las instalaciones de energía solar térmica con superficie de apertura de captación mayor que 20 m² se realizará un seguimiento periódico del consumo de agua caliente sanitaria y de la contribución solar, midiendo y registrando los valores. Una vez al año se realizará una verificación del cumplimiento de la exigencia que figura en la Sección HE 4 "Contribución solar mínima de agua caliente" del Código Técnico de la Edificación.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

3.4 Certificado Anual de Mantenimiento

Anualmente, el mantenedor autorizado titular del carné profesional y el director de mantenimiento, cuando la participación de este último sea preceptiva, suscribirán el certificado de mantenimiento, que será enviado, si así se determina, al órgano competente de la Comunidad Autónoma, quedando una copia del mismo en posesión del titular de la instalación. La validez del certificado de mantenimiento expedido será como máximo de un año. El certificado de mantenimiento, según modelo establecido por el órgano competente de la Comunidad Autónoma, tendrá como mínimo el contenido siguiente:

- a. Identificación de la instalación;
- b. Identificación de la empresa mantenedora, mantenedor autorizado responsable de la instalación y del director de mantenimiento, cuando la participación de este último sea preceptiva;
- c. Los resultados de las operaciones realizadas de acuerdo con la IT 3;
- d. Declaración expresa de que la instalación ha sido mantenida de acuerdo con el «Manual de Uso y Mantenimiento» y que cumple con los requisitos exigidos en la IT 3.

20.- Tratamiento de agua y prevención de legionelosis.

Se deberá estar a la normativa vigente sobre la materia. Para el tratamiento y desinfección del agua de las piscinas se estará a la descripción de las instalaciones realizadas en este anteproyecto. Así procurará un tratamiento químico del agua para los vasos de baño: dureza del agua, regularización del pH, sólidos en suspensión, desinfección/clorificación, algicidas, etc.; tratamiento físico del agua para los vasos de baño: prefiltrado, bombeo, filtrado. Se deberá garantizar un lavado y contralavado, dosificación de reactivos, desinfección, etc., de todas las instalaciones.

Igualmente se garantizará el desagüe y renovación del agua de los vasos, debiendo efectuar muestras periódicas del estado de las aguas, realizando diariamente tareas de limpieza de fondos en vasos de piscina y baldeo de andenes.

El concesionario deberá elaborar un programa de autocontrol para garantizar el correcto funcionamiento, mantenimiento salubridad y seguridad de las instalaciones. Para ello deberá elaborar un programa de autocontrol que incluirá como mínimo un plan de tratamiento y control de calidad del agua de los vasos y un plan de revisión, mantenimiento y limpieza de las instalaciones.

21.- Limpieza de las instalaciones.

A. Limpieza de las distintas instalaciones:

Esta limpieza será realizada con la periodicidad necesaria en función del uso y requerimientos de los distintos elementos y se realizará los doce meses del año, de lunes a domingo, y comprenderá al menos, sin perjuicio de ulteriores puntualizaciones, lo siguiente:

Servicio Diario

- a) Barrido y fregado de suelos de pasillos, escaleras, graderíos, etc.
- b) Ventilación, limpieza y desinfección de vestuarios.
- c) Fregado y desinfección de servicios y offices (urinarios, lavabos, W.C., griferías, etc.) con productos adecuados.
- d) Limpieza suelos y pavimentos salas deportivas.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- e) Aspirado de moquetas y alfombras.
- f) Vaciado y limpieza de recipientes (papeleras, ceniceros, etc.).
- g) Desempolvado, limpieza general y desinfección del mobiliario y material deportivo en gimnasios, y del resto de mobiliario y enseres.
- h) Limpieza de puertas, mamparas, cristales y pasamanos interiores en vestíbulos, pasillos, etc.
- i) Limpieza general de oficinas y cuartos de monitores.
- j) Limpieza de playa y semi-húmedos.

Servicio Semanal

- a) Limpieza de paredes de pasillos, vestíbulos y vestuarios.
- b) Limpieza de puertas, objetos metálicos y elementos decorativos.
- c) Barrido y baldeo de aceras exteriores.
- d) Limpieza y desinfección de las canaletas exteriores, incluida la rejilla (recogida de agua de la playa) de ambos vasos de piscina climatizada.
- e) Control del cronómetro de pared de la piscina.

Servicio Mensual

- a) Limpieza de elementos accesibles de iluminación.
- b) Limpieza de alicatados en servicios y vestuarios.
- c) Limpieza de cristales exteriores por ambas caras, incluidos marcos y persianas, en su caso.
- d) Eliminación de manchas en moquetas y material deportivo.
- e) Limpieza general de almacenes.
- f) Repaso general de todas las instalaciones.

Servicio Semestral

- a) Limpieza de material deportivo

Servicio Anual

- a) Limpieza de la estructura de las pistas, así como de elementos de iluminación
- b) Desempolvado de techos y parámetros verticales de la totalidad de la instalación

Estas limpiezas deberán realizarse preferiblemente en los meses en los que las instalaciones tengan menos actividad. En general comprenderá todos aquellos trabajos requeridos para una óptima limpieza e higiene y condiciones sanitarias de los locales, objetos del presente contrato.

4.- Incidencia económica y social de las instalaciones en su área de influencia

La explotación de las instalaciones y servicios objeto del contrato permitirán la práctica de la actividad deportiva, tanto desde el punto de vista de aprendizaje como de práctica habitual de deportes. Por ello, la incidencia social se puede considerar desde varios puntos de vista:

- Homogeneización de la demanda
- Incremento de la práctica deportiva
- Incremento de las actividades de ocio y familiares



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

- Incremento de la participación ciudadana en las actividades deportivas que se organicen
- Incremento de las actividades competitivas
- Creación de puestos de trabajo en las distintas instalaciones.
- Atracción de la población de otras localidades
- Mejor organización de la oferta deportiva
- Mejora de la calidad del servicio deportivo

Estas mejoras desde el punto de vista social tienen una obvia incidencia económica en el municipio, considerando, en concreto, los puntos de vista:

- Incremento del consumo (dentro de las instalaciones y comercios próximos)
- Ahorro de gastos municipales a través de la ganancia de eficiencia que supone la economía de escala
- Ahorro de tiempo a los usuarios por la reorganización de la oferta deportiva y de los aspectos administrativos necesarios para la práctica del deporte en las instalaciones.

5.- Valoración de la información urbanística

Las instalaciones deportivas se ubican en parcela de titularidad municipal ubicada en núcleo urbano consolidado. Al tratarse de unas instalaciones ya construidas cuya adecuación a normativa, y reforma se propone se estará a la normativa urbanística (uso, tipología, volumetría y edificabilidad) contenida en el PGO municipal que los licitantes pueden consultar en la página web municipal para confeccionar los anteproyectos de construcción con los que concurran a la licitación.

6.- Estudio de impacto ambiental o análisis ambiental de las alternativas

De conformidad a la normativa de aplicación no resulta necesario elaborar estudios o análisis ambientales.

7.- Justificación de la solución elegida.

La solución de explotación elegida obedece a un criterio de optimización de las instalaciones, optimizando el gasto mediante medidas que permitan generar menores consumos y un control y explotación más eficientes de las instalaciones, posibilitando así ofrecer unas instalaciones de mejor calidad y posibilitar una revisión de precios acorde con las nuevas calidades ejecutadas, así como la ampliación de la superficie útil de las instalaciones deportivas con objeto de aumentar la oferta de instalaciones y mejorar la corriente de ingresos mediante un mayor número de abonados.

8.- Riesgos operativos y tecnológicos en la ejecución de las obras de reforma y ampliación de la piscina cubierta y explotación de las instalaciones deportivas objeto de contrato

Tanto las tareas de ejecución de las obras de adecuación a normativa y eficiencia energética, como de reforma de las instalaciones, como de su explotación no implica ningún riesgo tecnológico u operativo, pues, las instalaciones no necesitan un sistema de constructivo ni de conservación y mantenimiento complicado y la organización de la obra es sencilla.

De otro lado si es necesario prestar especial atención en la explotación de las instalaciones con la finalidad de mantener en todo momento, las condiciones óptimas para evitar riesgos a los usuarios (bacteriológicos, de materiales, etc.).



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

Igualmente, es necesario coordinar las actuaciones para permitir la posterior explotación de las instalaciones, pensando en la comodidad al usuario, circulación en zonas cubiertas y descubiertas, etc.

En este sentido, la parte de uso colectivo se organizará atendiendo a las mejores condiciones de utilización, dado que, en definitiva, se trata de un servicio a los usuarios, siendo las condiciones de calidad, un elemento fundamental para la buena marcha de la explotación.

9.- Variables económicas utilizadas en el estudio económico base de licitación

9.1 Introducción

Los licitantes deberán confeccionar de acuerdo con su oferta un plan económico que rijan la concesión.

Así el plan económico de la concesión incluirá, entre los aspectos que le son propios, el sistema de tarifas para los usuarios, la inversión, los costes de explotación, las amortizaciones y gastos financieros estimados.

En este apartado, se ha considerado la incidencia en las tarifas, así como en las previsiones de amortización, en el plazo concesional y en otras variables de la concesión previstas, así como los rendimientos de la demanda de utilización de las instalaciones.

9.2 Memoria explicativa del programa económico.

Este anteproyecto tiene por finalidad disponer de una herramienta informativa que permita adoptar decisiones para iniciar las actuaciones preparatorias del contrato administrativo de gestión de servicios públicos bajo la modalidad de concesión.

A continuación se establecen los distintos costes de inversión y financiación propuestos.

CAPITULO 1 – Importe de la Inversión, Amortización y Financiación de las obras y equipamiento

El importe de la inversión en el conjunto de las obras de reforma y adecuación de las instalaciones, su equipamiento así como el resto de equipamiento de las instalaciones, incluyendo los gastos e impuestos reseñados en el estudio económico orientativo base de licitación asciende a: 689.395,00 € (Igit incluido), considerando que las obras se valoran a precios de 2016 conforme a la metodología expuesta en esta memoria no estimándose aportación municipal alguna durante la fase de ejecución siendo éste el importe de la inversión a asumir por el licitador en base al estudio económico base de licitación.

Se ha previsto se recurra a financiación ajena equivalente al 100% de la inversión, financiando las obras de reforma y ampliación a un tipo del 6 a un plazo de 25 años para la obra. Para la dotación del equipamiento se ha previsto se recurra a financiación ajena equivalente al 100% de la inversión, financiando éste a un tipo del 6,00% a un plazo de 10 años.

Se suponen cuotas constantes en el pago del préstamo, es decir, amortización gradual del principal a pesar de lo cual, y dado que se supone que el tipo de interés es fijo, no existe sensibilidad de la cuota a previsibles variaciones de los tipos de interés.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

La anualidad destinada al servicio de la deuda se estima, considerando las obras de adecuación a la normativa vigente y su equipamiento y de otro lado las obras de ampliación y reforma, y su equipamiento:

CAPITULO 2 – Gastos de Explotación

Los costes de explotación se calculan en función de los costos estimados de los servicios y actividades a ofertar por las instalaciones, de conformidad al programa económico orientativo base de licitación.

2.1 Gastos desagregados por capítulos

2.1.1 Gastos de personal

Los costes salariales están basados en III Convenio Colectivo Estatal de Instalaciones Deportivas y Gimnasios cuyas tablas salariales deberán ser aplicadas por la empresa adjudicataria del servicio.

AMORTIZACIÓN DE LA INVERSIÓN		FINANCIACIÓN DE LA INVERSIÓN	
OBRA		OBRA	
Tipo	4,00%	Tipo	6,00%
Plazo (años)	25	Plazo (años)	25
Importe a financiar	440.000 €	Importe a financiar	440.000 €
CUOTA ANUAL	17.600,00 €	CUOTA ANUAL	34.419,76 €
EQUIPAMIENTO		EQUIPAMIENTO	
Porcentaje	10,00%	Tipo	6,00%
Plazo (años)	10	Plazo (años)	10
Importe	110.000 €	Importe	110.000 €
CUOTA ANUAL	11.000,00 €	CUOTA ANUAL	14.945,48 €
EQUIPAMIENTO GENERAL		EQUIPAMIENTO GENERAL	
Porcentaje	10,00%	Tipo	6,00%
Plazo (años)	10	Plazo (años)	10
Importe	8.500 €	Importe	8.500 €
CUOTA ANUAL	850,00 €	CUOTA ANUAL	1.154,88 €
TOTAL AMORTIZACIÓN ANUAL	29.450,00 €	TOTAL FINANCIACION ANUAL	50.520,11 €

RELACION ORIENTATIVA DEL PERSONAL MINIMO NECESARIO (precios 2016)

III CONVENIO COLECTIVO ESTATAL DE INSTALACIONES DEPORTIVAS Y GIMNASIOS (BOP 33 7/02/2014)

Personal	CATEGORIA	Grupo profesional	% de jornada	Salario Bruto/mes	Seg. Social empresa/ mes	IT+Absentismo laboral (7%)	Coste Empresarial Anual
1	Coordinador Centroy Actv deportivas	2.1	100,00%	1.405,56	477,89	131,84	24.183,46
1	Médico	2.1	50,00%	702,78	238,94	65,92	12.091,73
1	Fisioterapeuta	2.2	50,00%	682,31	231,98	64,00	11.739,53
1	Monitor sala musculacion	3.2	100,00%	1.168,19	397,18	109,58	20.099,41
2	Monitor actividades (multidisciplinar)	3.2	100,00%	1.168,19	397,18	219,15	42.828,65
2	Monitores natación (unidisciplinar)	4.1	100,00%	1.120,67	381,03	210,24	41.086,43
1	Monitor Apoyo	4.1	50,00%	560,33	190,51	52,56	9.640,90
2	Aux.Administrativo /repcionista	4.2	100,00%	1.120,67	381,03	210,24	41.086,43
1	Peón mantenimiento	5	100,00%	1.120,67	381,03	105,12	19.281,79
10,5					Total Coste		222.038,33 €



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

III Convenio Colectivo Estatal de Instalaciones Deportivas y Gimnasios

Fecha publicación: 2 de Octubre de 2014. BOE 239
 Ámbito temporal : 1 de Enero de 2014 prorrogable anualmente
 Incrementos salariales: Para 2015 las tablas del 2014 incrementadas en el IPC más 0,50% sobre todos los conceptos salariales
 Para cada uno de los años siguientes un incremento salarial igual al IPC del año anterior más 0,50% (excepto dietas y kilometraje)

IPC 2014 (INE)	-1,0
IPC 2015 (INE)	0,0

Tabla Salarial 2014						Estimación	Estimación
2014						2015	2016
						(IPC 2014+0,5%)	(IPC 2015+0,5%)
		Art.32	Art.37	Art.13		-0,50%	0,50%
Grupo Profesional	Nivel	Salario Base Anual	Plus Transporte (€)	Complemento de movilidad (€) 14 pagas	Salario Bruto mensual (12 pagas)	Salario Bruto mensual (12 pagas)	Salario Bruto mensual (12 pagas)
Grupo 1	-	15.374,28	2,50	164,72	1.528,36	1.520,72	1.528,33
Grupo 2	1	14.093,11	2,50	151,00	1.405,59	1.398,56	1.405,56
	2	13.665,94	2,50	146,42	1.364,65	1.357,83	1.364,62
Grupo 3	1	12.384,77	2,50	132,69	1.241,87	1.235,66	1.241,84
	2	11.616,19	2,50	124,46	1.168,22	1.162,38	1.168,19
Grupo 4	1	11.120,27	2,50	119,15	1.120,70	1.115,09	1.120,67
	2	11.120,27	2,50	119,15	1.120,70	1.115,09	1.120,67
Grupo 5	-	11.120,27	2,50	119,15	1.120,70	1.115,09	1.120,67

2.1.2 Servicios exteriores y tributos

Se desagrega en diferentes capítulos como se muestra en la siguiente tabla.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

SERVICIOS EXTERIORES Y TRIBUTOS	
1. Servicios exteriores	171.582,94 €
Reparación y conservación	27.800,00 €
Mantenimiento instalaciones	15.500,00
Reparaciones	12.300,00
Primas de seguros	4.300,00 €
Publicidad, propaganda y r. públicas	2.250,00 €
Suministros	71.404,44 €
Electricidad	27.000,00
Gasoil para caldera	8.000,00
Agua	15.900,00
Productos Químicos	10.500,00
Teléfono	4.004,44
Material deportivo	6.000,00
Otros servicios	65.828,50 €
Personal de limpieza	45.000,00
Material de oficina	3.000,00
Vigilancia y seguridad	15.560,00
Material informático tarjetas	1.000,00
Vestuario de personal	1.268,50
2. Tributos	3.500,00 €
IBI	2.000,00
Tasas locales	1.500,00
TOTAL COSTES EXPLOTACIÓN (1+2)	175.082,94 €

2.1.6 Consideración final

Las variables económicas empleadas se presumen sin el IGIC incluido, teniendo presente su carácter neutro para la empresa al no suponer ni gasto ni ingreso.

CAPITULO 3 – Distribución de los Ingresos

La retribución que el concesionario recibirá por la explotación de las instalaciones provendrá de:

- Ingresos de las tarifas a cobrar del usuario con la siguiente estructura.
- Subvención directa a la explotación con periodicidad anual por importe de 100.000,00€ por parte del Excmo. Ayuntamiento de Pájara.



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

INGRESOS POR ACTIVIDAD								
I. Actividades acuáticas	Periodicidad	Importe mensual		Nº personas	€/mes	meses	€/año	Total año
NATACIÓN Piscina Deportiva								
1. Natación Adultos Nivel Básico	2 días/semana	34,30 €		4,24	145,29 €	12	1.743,50 €	
	3 días/semana	44,10 €		12,71	560,41 €	12	6.724,92 €	
2. Natación Adultos Nivel Avanzado	2 días/semana	34,30 €		4,24	145,29 €	12	1.743,50 €	
	3 días/semana	44,10 €		12,71	560,41 €	12	6.724,92 €	
3. Natación mayores de 65 años	2 días/semana	17,33 €		4,24	73,39 €	12	880,64 €	
	3 días/semana	22,28 €		12,71	283,06 €	12	3.396,77 €	
5. Natación infantil nivel básico	2 días/semana	18,80 €		7,03	132,16 €	12	1.585,90 €	
	3 días/semana	24,19 €		21,09	510,09 €	12	6.121,12 €	
6. Natación infantil nivel avanzado	2 días/semana	18,80 €		7,03	132,16 €	12	1.585,90 €	
	3 días/semana	24,19 €		21,09	510,09 €	12	6.121,12 €	
8. Acceso libre adulto	2 días/semana	27,44 €		4,24	116,23 €	12	1.394,80 €	
	3 días/semana	35,28 €		12,71	448,33 €	12	5.379,94 €	
8. Acceso libre infantil hasta 14 años	2 días/semana	15,04 €		7,03	105,73 €	12	1.268,72 €	
	3 días/semana	19,35 €		21,09	408,07 €	12	4.896,89 €	
9. Acceso libre mayor 65 años	2 días/semana	13,86 €		4,24	58,71 €	12	704,52 €	
	3 días/semana	17,82 €		12,71	226,45 €	12	2.717,42 €	
10. Natación premamá	2 días/semana	34,30 €		5,98	205,16 €	12	2.461,97 €	
	3 días/semana	44,10 €		17,94	791,35 €	12	9.496,18 €	
11. Aquagym y Aquaerobic	2 días/semana	34,30 €		12,15	416,72 €	12	5.000,58 €	
	3 días/semana	44,10 €		36,45	1.607,33 €	12	19.287,96 €	89.237,28 €
NATACIÓN Piscina Polivalente								
12. Natación Terapéutica	2 días/semana	42,88 €		5,98	256,46 €	12	3.077,47 €	
	3 días/semana	55,13 €		17,94	989,19 €	12	11.870,23 €	
13. Matronatación	2 días/semana	34,30 €		5,98	205,16 €	12	2.461,97 €	
	3 días/semana	44,10 €		17,94	791,35 €	12	9.496,18 €	
14. Aquarelax	2 días/semana	34,30 €		5,98	205,16 €	12	2.461,97 €	
	3 días/semana	44,10 €		17,94	791,35 €	12	9.496,18 €	38.864,00 €
II. Actividades Físicas								
4 SALAS Actividades Dirigidas								
15. Actividades suaves varias : Yoga, Pilates	2 días/semana	27,60 €		5,98	165,09 €	12	1.981,06 €	
	3 días/semana	41,40 €		17,94	742,90 €	12	8.914,78 €	
16. Actividades intensas varias: Step, Total Training, Body Pump, Aerobic	2 días/semana	27,60 €		12,15	335,32 €	12	4.023,79 €	
	3 días/semana	41,40 €		36,45	1.508,92 €	12	18.107,07 €	
17. Ciclismo Indoor	2 días/semana	27,60 €		15,50	427,82 €	12	5.133,81 €	
	3 días/semana	41,40 €		46,50	1.925,18 €	12	23.102,12 €	61.262,64 €
SALA de Fitness / Musculación								
18. Actividades físicas : Gimnasio	2 días/semana	24,84 €		8,24	204,66 €	12	2.455,90 €	
	3 días/semana	37,26 €		24,72	920,96 €	12	11.051,56 €	13.507,46 €
III. Actividades de Raqueta								
PISTA de Pádel								
19. Pádel . Alquiler pista 90 min	dia	12,00 €	44,13	11,03	529,53 €	12	6.354,42 €	
	noche	14,00 €	132,38	33,10	1.853,37 €	12	22.240,46 €	28.594,87 €



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

INGRESOS POR ABONADO TOTAL								
IV. Abonos todas las actividades (excepto menores de 15 años que será solo Natación)	Periodicidad	Importe mensual	% población	Nº personas	€/mes	meses	€/año	Total año
1. Matricula		18,00 €		726,36	1º año			
2. Adultos		51,20 €		145,61	7.455,48 €	12	89.465,72 €	
3. Familiar		40,96 €	10%	22,47	920,37 €	12	11.044,45 €	
4. Menores de 15 años		28,00 €		28,12	787,33 €	12	9.447,92 €	
5. Pensionistas/Jubilados (>65 años)		35,84 €	7,27%	16,34	585,47 €	12	7.025,65 €	
								116.983,75 €
Ingreso Anual								348.450,00 €

10.- Observaciones finales

Expuesto el marco teórico en el que se ha desarrollado el estudio podemos concluir que el desarrollo metodológico empleado permite obtener una imagen fiable desde el punto de vista económico y financiero de la licitación que considera la ejecución de obras de adecuación a normativa, eficiencia energética, reforma de la Piscina Municipal de Pájara.

Así se considera viable desde el punto de vista financiero y económico la actuación prevista, debiendo culminarse previamente la tramitación de las actuaciones preparatorias del contrato y acordar por acuerdo plenario como modo gestor el de gestión indirecta al ser el más sostenible y eficiente como queda acreditado en este documento, e incorporar los informes exigidos por la Ley Orgánica de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera.

11.- Presentación del anteproyecto de las obras de ampliación y reforma en soporte informático y en soporte papel.

En cada CD-ROM se cumplirán los siguientes requisitos:

1. Se incluirá un archivo de texto con carácter de índice (Formato Microsoft® Word), dónde se detallará la composición de cada CD-ROM entregado

Entre otros, contendrá:

- 1.1 Árbol de directorios y subdirectorios del proyecto, plan o estudio
- 1.2 Nombre. Composición y extensión de archivos

Todos los archivos, se incluirán en su formato original (*.dwg, *.doc., etc..) y nunca en formatos de archivo comprimido (*.arj, *.zip, o similares)

2. Se estructurará el CD-ROM de una forma similar a la siguiente:

2.1 CONTENIDO DE LOS ANTEPROYECTOS

- 2.1.1 MEMORIA
- 2.1.2 PLANOS
- 2.1.3 PRESUPUESTOS



ANTEPROYECTO DE EXPLOTACIÓN DEL CONTRATO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LA FINANCIACIÓN, REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE ADECUACIÓN Y REFORMA DE LA PISCINA MUNICIPAL DE PÁJARA, Y SU POSTERIOR EXPLOTACIÓN.

2.1.3.1 Presupuesto de las obras en formato del programa de mediciones y presupuestos en formato de lectura universal

2.1.3.2 Presupuesto de las obras en texto resumido de unidades, en formato Microsoft®Excel

RESUMEN

El anteproyecto y proyecto será un dibujo en formato de archivo de AutoCAD® completo estructurado en diferentes capas, bien definidas, nunca será una colección de planos en distintos archivos, ni contendrá referencias externas a otros archivos

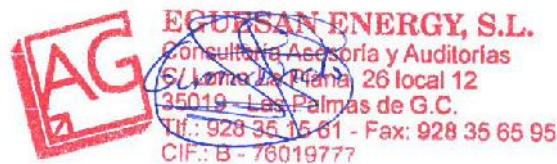
Los dibujos deberán estar perfectamente georeferenciados al dibujo de cartografía suministrado, nunca serán rotados, escalados o trasladados

12- Normativa de aplicación a la ejecución de las obras

Se tendrán en consideración todas aquellas normas Europeas adoptadas o ratificadas como Norma Española para el equipamiento e instalaciones, en particular al Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

Todo ello sin perjuicio de las demás disposiciones estatales, regionales y locales que les sean aplicables, especialmente en relación con la construcción y rehabilitación de edificios; supresión de barreras arquitectónicas, de transporte, de movilidad, de comunicación y de relación con el entorno; accesibilidad y condiciones de habitabilidad; sanitaria y de salud pública; reglamentación técnico sanitaria de piscinas de uso colectivo, instalaciones eléctricas; instalaciones térmicas y gases combustibles; eliminación de residuos, y medidas de protección contra incendio y de evacuación de edificios y prevención de riesgos laborales.

En Pájara, a 8 de noviembre de 2016.



Fdo. Gumersindo Domínguez Medina
Ingeniero T. Industrial
Colegiado número 2139
Eguesan Energy, S.L.

13.- Anejos

Anejo I: Programa económico orientativo base de licitación referido a la solución base de licitación.

Anejo II: Reglamento General de Utilización de la Piscina Municipal de Pájara.