AJUNTAMENT DE REUS

CONSULTA PRELIMINAR DE MERCADO POR OBRA O SERVICIO PARA EL AYUNTAMIENTO DE REUS

ÍNDICE

1 . ANTECEDENTES Pág. 3

2 . DEFINICIÓN DE LA ACTUACIÓN Pág. 4

3 . OBJETO DE LAS CONSULTAS DE MERCADO Pág. 4

4 . INICIO DE LAS CONSULTAS Pág. 5

5 . TERCEROS QUE PUEDEN PARTICIPAR EN LAS CONSULTASS Pág. 5

6 . PROCEDIMIENTO DE CONSULTA Pág. 5

7 . CONSENTIMIENTO PARA LA DIFUSIÓN DE LA INFORMACIÓN Pág. 5

8 . PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL Pág. 6

9 . GASTOS ECONÓMICOS Pág. 6

10 . ANEXO - BLOQUE DE PREGUNTAS Pág. 6

11 . ANEXO - DOCUMENTACIÓN Pág. 14

1. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Reus inició en 2017 la redacción del MIEM -Mapa de Instalaciones Deportivas del Municipio- con el objetivo de definir las carencias y necesidades a corto y medio plazo, en materia de instalaciones y servicios deportivos para cubrir la demanda de la población.

En la primera fase de la redacción del MIEM se avanzó, dentro de las consideraciones previas a la aprobación definitiva del documento, la necesidad de dotar a la ciudad de un equipamiento deportivo con zona de aguas que cubriera la demanda de actividades físicas y la promoción de la salud por parte de un amplio segmento de la población.

En este marco, el Ayuntamiento de Reus, mediante la sociedad municipal Reus Esport i Lleure SA, encargó un plan de viabilidad y programa para la construcción, en la zona sur de Reus, de un equipamiento deportivo con zona de aguas cubierta y con complementos de servicios deportivos para actividades «outdoor», centralización de las oficinas de los servicios municipales en este nuevo edificio, aprovechamiento de la cubierta para usos deportivos y mantenimiento de una cancha de baloncesto en el exterior.

Con posterioridad, y una vez que se dispuso del plan de viabilidad, se encargó un estudio previo para la ubicación de este equipamiento en los terrenos anexos al Pabellón Olímpico de acuerdo con un programa de necesidades en la línea apuntada, tanto en el desarrollo de los trabajos de redacción del MIEM, como en el plan de viabilidad redactado por la empresa Sport Assistance 2000 SL. El estudio previo es encargó a UBAE Fitness SL (documentos disponibles en los anexos).

Una vez redactados estos dos documentos se ha analizado la posibilidad de disponer de un aparcamiento subterráneo y de un alojamiento tipo albergue o residencia deportiva como servicio deportivo complementario y dar cumplimiento así al programa propuesto.

En este apartado se valora, en cuanto al aparcamiento subterráneo, la previsión de que el equipamiento cuente con una rotación de abonados, que se sumarian a la actividad propia del Pabellón Olímpico y al aparcamiento residencial de la zona.

En cuanto a la posibilidad de construir, como complemento, un albergue o residencia, se considera apropiado este tipo de establecimiento dado que la actual oferta de alojamiento no cubre el segmento de público deportivo de corta o media estancia, ya sea por participación en competiciones, acciones de formación, centros de tecnificación deportiva, estudiantes-deportistas y turismo deportivo.

Por este motivo, las consultas preliminares de mercado se centran en obtener información complementaria para definir las prescripciones técnicas de una posible licitación de un contrato de concesión de obras que comprendería la construcción y posterior explotación de un centro de fitness, wellness y zona cubierta de aguas, con complemento de servicios deportivos para actividades «outdoor», centralización de las oficinas de los servicios municipales en este nuevo edificio, aprovechamiento de la cubierta para usos deportivos y mantenimiento de una cancha de baloncesto en el exterior. Complementariamente, si se considerara oportuno, se podría añadir la explotación de un aparcamiento subterráneo y de un albergue o residencia para deportistas.

Con estas consultas preliminares se pretende obtener la máxima información para determinar qué solución sería la más adecuada para licitar el contrato de concesión de obras para la construcción y posterior explotación del centro de referencia, garantizando la concurrencia y participación de los operadores.

2. DEFINICIÓN DE LA ACTUACIÓN

Una vez determinada la dimensión de la actuación, se prevé la licitación para la construcción y posterior explotación, en régimen de concesión, de un equipamiento deportivo orientado a la práctica deportiva individual de un amplio segmento de población, mediante un centro de fitness, wellness y zona de aguas cubiertas, con aprovechamiento de la cubierta, y con complementos de servicios deportivos para actividades «outdoor», centralización de las oficinas de los servicios municipales en este nuevo edificio y mantenimiento de una cancha de baloncesto en el exterior, de características similares a las establecidas inicialmente en el estudio previo redactado y que figura como documentación anexa.

El equipamiento se situará en el espacio anexo al Pabellón Olímpico Municipal de Reus, que actualmente ocupan dos pistas polideportivas (planos en la documentación anexa).

Este equipamiento, en función del análisis de las aportaciones realizadas a las consultas preliminares, se podrá complementar con un aparcamiento subterráneo de una o dos plantas y un albergue o residencia para deportistas de un número de plazas aún sin determinar.

Estos equipamientos podrán contar, si se considera oportuno, con zonas comunes de restauración u otro tipo de servicios (servicio de restauración o bar cafetería, lavandería, consigna de material deportivo...).

En la licitación se determinará, en su caso, la posibilidad de una gestión diferenciada del aparcamiento, del centro deportivo y de la residencia para deportistas.

También, como resultado de las consultas y de la decisión razonada definitiva, se definirá el periodo de concesión, el canon establecido y la posibilidad de aportación parcial de subvención a la construcción de los equipamientos.

También será objeto de las consultas preliminares contribuir a definir cuestiones sociales y medioambientales que puedan tener relación con el objeto del contrato.

3. OBJETO DE LAS CONSULTAS DE MERCADO

El objeto de la consulta es recoger información del sector que permita determinar las características idóneas del nuevo equipamiento, por lo que se refiere a la definición del programa de necesidades y las correspondientes superficies construidas y servicios. Además, debe permitir elaborar un presupuesto de construcción y explotación del futuro equipamiento y determinar un plan de negocio que posibilite elaborar la memoria de la actividad económica del centro deportivo.

La presente consulta se llevará a cabo respetando los principios de transparencia, igualdad de trato y no discriminación y, en consecuencia, no podrá contener ninguna restricción o limitación de la competencia, ni otorgará ninguna ventaja, derecho exclusivo o preferencia a sus participantes en la futura adjudicación en el ámbito objeto de este contrato.

4. INICIO DE LAS CONSULTAS

La participación en las consultas se podrá efectuar cumplimentando el cuestionario publicado en el perfil del contratante del Ayuntamiento de Reus. La Comisión de estudio, formada por técnicos municipales o de sus empresas, nombrados a tal efecto, supervisará las respuestas al cuestionario; efectuará, en su caso, entrevistas a las empresas interesadas; pedirá las aclaraciones que considere necesarias y elaborará el informe final.

Las consultas preliminares tienen un plazo aproximado de 90 días naturales desde la fecha de publicación en el perfil del contratante, en el que se indicará la fecha límite concreta. Dentro de este plazo, las empresas interesadas podrán enviar sus propuestas, siguiendo el procedimiento que se recoge en el apartado sexto del presente documento.

El órgano de contratación podrá determinar, en su caso, una ampliación del plazo establecido.

5. TERCEROS QUE PUEDEN PARTICIPAR EN LAS CONSULTAS

La convocatoria es abierta, es decir, podrán participar todos los operadores y todas las empresas que estén interesadas en colaborar y facilitar la información de mercado sobre los asuntos detallados en la consulta.

Con carácter preferente, la consulta está dirigida a las empresas concesionarias o que se dediquen a explotar instalaciones deportivas y/o albergues o residencias.

6. PROCEDIMIENTO DE CONSULTA

Las empresas interesadas en participar pueden cumplimentar el cuestionario publicado en el perfil del contratante y remitirlo al correo electrónico contractacio@reus.cat

Una vez que se haya enviado la respuesta del cuestionario y, a petición del Ayuntamiento de Reus o de las empresas participantes en las consultas preliminares, se podrán realizar entrevistas consultivas.

Las entrevistas versarán sobre el cuestionario publicado; las empresas podrán cumplimentar o modificar las respuestas del cuestionario una vez efectuada la entrevista o las consultas oportunas. En caso de que se considere necesario compartir o ampliar información, se podrá hacer en cualquier otro formato remitiendo dicha información junto con el cuestionario.

La Comisión de estudio recopilará, como paso previo al informe final, las propuestas presentadas, así como el resto de documentación obtenida de la consulta. Finalizado este trámite, si se estima oportuno, podrá solicitar aclaraciones o puntualizaciones relativas a las respuestas de los participantes.

Finalmente, la Comisión de estudio elaborará un informe final, que formará parte del expediente, en el que se incluirá la documentación obtenida en la consulta, y que será publicado en el perfil del contratante.

7. CONSENTIMIENTO PARA LA DIFUSIÓN DE LA INFORMACIÓN

Las empresas interesadas deben dar su consentimiento de forma expresa para participar en la consulta siguiendo el modelo “Bloque 1”. De este modo, el Ayuntamiento de Reus podrá difundir las respuestas facilitadas y presentar las conclusiones obtenidas en un informe final de resultados de la consulta elaborado a partir del análisis de las respuestas.

8. PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

De acuerdo con la normativa de protección de datos, el Ayuntamiento de Reus almacenará, en un fichero de su propiedad, los datos de contacto de los participantes en la consulta preliminar. Estos datos se mantendrán exclusivamente con el único propósito de facilitar el contacto durante el procedimiento de la consulta.

9. GASTOS ECONÓMICOS

Esta consulta es de carácter precontractual y, por tanto, las propuestas presentadas por los participantes se realizarán a título meramente informativo, de forma que el Ayuntamiento de Reus no adquiere ningún compromiso económico sobre las mismas. Del mismo modo, los gastos económicos derivados de la participación en la consulta correrán a cargo de los propios participantes.

10. ANEXO - BLOQUE DE PREGUNTAS

Este cuestionario se estructura en los siguientes bloques:

- **Bloque 1.** Identificación y consentimiento
- **Bloque 2.** Aspectos generales y de la idoneidad de la inversión y gestión programada
- **Bloque 3.** Cuestiones sociales y medioambientales
- **Bloque 4.** Aspectos administrativos
- **Bloque 5.** Otra información

CUESTIONARIO

Instrucciones de cumplimentación y envío:

1. Cambie el nombre del PDF (p.ej: *formulario_consulta_nombreempresa.pdf*)
2. Rellene los campos de los diferentes bloques y guárdelo.
3. Le recomendamos que proteja PDF para evitar su edición.
4. Envíelo a contractacio@reus.cat

BLOQUE 1. IDENTIFICACIÓN Y CONSENTIMIENTO

Empresa / Organismo	
Actividad empresarial	
Cargo	
Nombre y apellidos	
Teléfonos de contacto	
E-Mail	
Web	

Manifiesto mi consentimiento para que el Ayuntamiento de Reus pueda publicar la información facilitada en este cuestionario, siguiendo las directrices establecidas en estas consultas preliminares.	Si ☐

BLOQUE 2. ASPECTOS GENERALES Y DE LA IDONEIDAD DE LA INVERSIÓN Y GESTIÓN PROGRAMADA

¿Cuál es el ámbito de actuación de la empresa?

¿Cuál es el ámbito de implantación/presencia de la empresa a nivel territorial? (autonómico, estatal, europeo...)

¿Explota actualmente equipamientos en régimen de concesión? Si / No	¿Cuántos?
○ Si ○ No	

Explota/gestiona:	Si / No	¿Cuántos?
¿Equipamientos deportivos?	○ Si ○ No	
¿Aparcamientos cubiertos?	○ Si ○ No	
¿Albergues o residencias?	○ Si ○ No	

Descarta inicialmente la gestión de algunos de los siguientes equipamientos:	Si descartamos / No descartamos
Equipamientos deportivos	○ Si ○ No
Aparcamientos cubiertos	○ Si ○ No
Albergue o residencia para deportistas	○ Si ○ No

Para un centro deportivo de 4.000 abonados como el propuesto en la zona sur de la ciudad, anexo al Pabellón Olímpico Municipal, ¿qué capacidad debería tener el aparcamiento subterráneo?	
No es necesario un aparcamiento	○
Aparcamiento para 150 vehículos	○
Aparcamiento para 200 vehículos	○
Aparcamiento para: (escriba el número de vehículos adecuado, según su criterio)	○

Para un albergue o residencia para deportistas, anexo al Pabellón Olímpico Municipal y al nuevo centro deportivo, ¿cuál es el número óptimo de plazas y/o distribución de las habitaciones?	
No consideramos que el albergue o residencia sea una explotación adecuada	○
Consideramos apropiada una residencia con habitaciones modulables de 2, 4, 6 u 8 camas con un total de 72 plazas, y un servicio de restauración común para todo el centro deportivo	○
Consideramos apropiada una residencia con habitaciones modulables de 2, 4, 6 u 8 camas con un total de 86 plazas, y un servicio de restauración común para todo el centro deportivo	○
Consideramos apropiada una residencia con:	○

Respecto a la licitación del proyecto, obra y servicio, ¿qué plazos considera viables una vez adjudicada la obra?	(indicado en meses)
Redacción y aprobación del proyecto ejecutivo de acuerdo a una de las siguientes opciones:	
• Centro deportivo sin aparcamiento ni residencia	meses
• Centro deportivo con aparcamiento	meses
• Centro deportivo con residencia	meses
• Centro deportivo con aparcamiento y residencia	meses
Construcción y urbanización de la opción propuesta:	meses
Puesta en funcionamiento de la opción propuesta:	meses
Plazo total (desde la fecha de la firma de la adjudicación):	meses

¿Considera necesario plantear otras aportaciones interesantes para la licitación y para que el proyecto sea viable económicamente? Indique cuáles

¿Considera necesario plantear otras propuestas comerciales para mejorar la viabilidad económica? Indique cuáles

BLOQUE 3. CUESTIONES SOCIALES Y MEDIOAMBIENTALES

¿Su empresa recomienda la implementación de medidas sociales para la ejecución del contrato? En caso afirmativo, indique cuáles.

¿Su empresa cree que es necesario tener en cuenta que se valore la RSC de las empresas licitadoras que propongan un retorno al tejido deportivo local procedente de los beneficios corporativos obtenidos como consecuencia de la explotación de las instalaciones?

El objetivo del Ayuntamiento de Reus es que las nuevas instalaciones tengan un impacto medioambiental nulo o muy bajo, ¿qué medidas cree que son necesarias en los siguientes supuestos para garantizar tal objetivo?:	
¿Qué tipo de combustible considera apropiado para la climatización y la producción de ACS?	
¿Qué tratamiento físico o químico considera más apropiado para el mantenimiento de la calidad del agua de baño?	
¿Qué elementos de producción de energía propia se deben incorporar?	
Otros 1	
Otros 2	
Otros 3	
Otros 4	

BLOQUE 4. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

¿Qué plazo en años considera apropiado para la concesión prevista? Razone la respuesta.

¿Qué habilitaciones empresariales o profesionales considera adecuadas para la ejecución del contrato en todos sus términos?

¿Qué contenido cree que debería reunir la propuesta técnica que sirviera de base para valorar las ofertas de las empresas licitadoras en el marco de una futura licitación?

BLOQUE 5. TIC

¿Qué previsión de servicios TIC considera necesaria o imprescindible en la zona de aguas cubiertas?

¿Qué previsión de servicios TIC considera necesaria o imprescindible en el ámbito específico de fitness?

¿Qué previsión de servicios TIC considera necesaria o imprescindible en el ámbito específico de del albergue o residencia?

¿Qué previsión de servicios TIC considera necesaria o imprescindible en el aparcamiento?

¿Qué previsión de servicios TIC considera necesaria o imprescindible para cubrir transversalmente todas las instalaciones en cualquier ámbito de utilización de los usuarios?

¿Qué previsión de tecnologías Smart y de domótica considera necesarias o imprescindibles para llevar a cabo una gestión automatizada de las instalaciones?

¿Qué previsión de servicios TIC considera necesaria o imprescindible para integrarse en los servicios municipales (deportivos, TIC o de aparcamiento), y que permita ofrecer servicios integrales ya sea dentro de esta instalación o en otras instalaciones deportivas municipales con una visión global de cara a la ciudadanía?

¿Qué previsión de información de hábitos de los usuarios considera necesaria o imprescindible para el análisis de datos y big data permitan supervisarlos, mejorarlos o detectar nuevas necesidades?

BLOQUE 6. OTRAS INFORMACIONES

Finalmente, traslade cualquier comentario, información o recomendación que considere oportunos.

11. ANEXO - DOCUMENTACIÓN

- **ESTUDIO DE IDONEIDAD Y VIABILIDAD DE UN CENTRO INTEGRADO QUE INCLUYA PISCINA CUBIERTA Y WELLNESS EN LA ZONA SUR DE REUS**
  Elaborado por Sport Assistance
- **EESTUDIO PREVIO DEL PROYECTO DEL CENTRO DEPORTIVO MUNICIPAL DE REUS**
  Elaborado por Ubae Fitness SL
- **ESTUDIO TOPOGRÁFICO**
  Elaborado por PJ Topògrafs
- **RECOPILACIÓN FOTOGRÁFICA**