

PLEC DE CLÀUSULES TÈCNIQUES REGULADORES DEL PROCEDIMENT OBERT, PER LA CONCESSIÓ D'ÚS DE DOMINI PÚBLIC DE LES PISCINES SANT PERE DE SANT ANDREU DE LLAVANERES.

1. Objecte del contracte.

L'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres és el propietari de la instal·lació de piscines exteriors amb sales annexes i jardins a Sant Pere (Piscines Sant Pere), amb les següents dades de referència:

Denominació equipament: PISCINES AMB ANNEXES – PLA PARCIAL DE SANT PERE
Referència cadastral: 8511316DG5081S0001RP
Situació: C. Garbí 29; CP 08392; Sant Andreu de Llavaneres
Coordenades: X: 458253; Y: 4600951 (UTM – HUSO 31 ETRS 89).

Antecedents:

Documentació tècnica administrativa del procediment obert de licitació de la concessió de l'expedient 2022/374.

Aquesta zona esportiva disposa dels següents accessos:

1. Des de C. Garbí núm 29, a través de pas elevat i escales.
2. Des de C. Garbí, per accés amb porta directament a la zona de jardí, pel sud-est.
3. Des de l'equipament municipal, confrontat pistes esportives de Sant Pere, pel sud-oest.
4. A través de portes de tancat metàl·lic de la zona comunitària a través de la zona comunitària exterior de la Urbanització Port Llavaneres Residencial. (Carrer Garbí de Sant Andreu de Llavaneres)



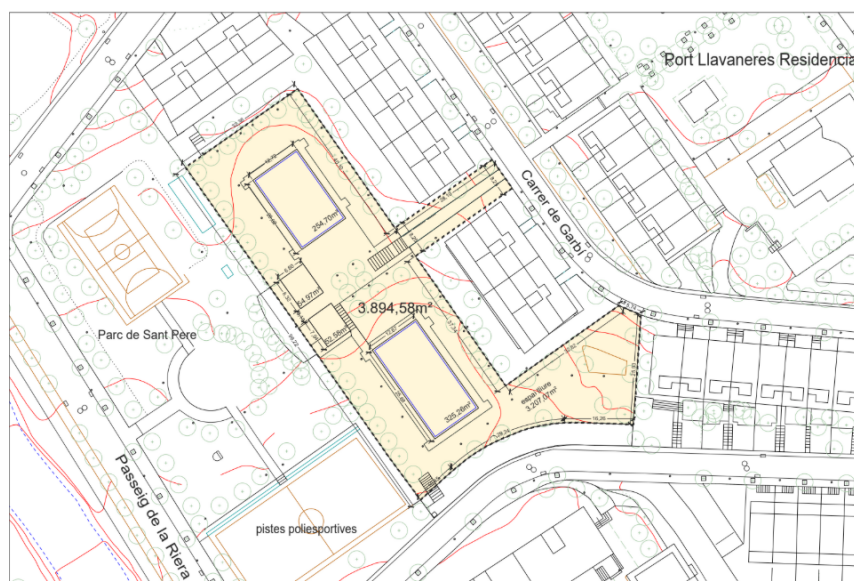


Figura 1. Plànol àmbit instal·lacions esportives objecte de licitació i accessos.

L'objecte del contracte és la concessió de la gestió de les Piscines Sant Pere amb ús privatiu.

No es contempla un ús comercial en cap cas d'aquesta instal·lació. Per tant no es podrà prestar un servei "públic", amb oferta de bany basada en abonaments o entrades.

El seu ús serà privatiu pels membres que formin part o que siguin socis de l'entitat o societat que guanyi la concessió de la mateixa.

No es preveu destinar la totalitat o una part de la instal·lació a una explotació de lloguer comercial dels seus espais.

Les instal·lacions objecte de licitació consisteixen en una zona esportiva i d'esbarjo exterior, amb els següents serveis i equipaments:

- Piscina exterior de superfície de làmina d'aigua de 254,70 m² (piscina petita), amb escales d'accés al vas i 4 dutxes, amb perímetre pavimentat amb formigó gravat i/o peces conglomerat de gravella.
- Piscina exterior de superfície de làmina d'aigua de 325,26 m² (piscina gran), amb escales d'accés al vas i 4 dutxes, amb perímetre pavimentat amb formigó gravat i/o peces conglomerat de gravella.
- Sala de màquines amb sistema de tractament i filtratge de l'aigua de cada vas, amb dos filtres de dià. 1600 mm, doble bomba de circulació, dosificació automàtica amb sonda de Ph, desinfecció amb la producció de Clor lliure per mitjans de cel·les electrolítiques amb solució salina de 90 gr/h per la piscina petita i de 180 gr/h per la piscina gran.



- Zones exteriors enjardinades amb zona de jocs infantils i enllumenat, amb una superfície de 3.207,07 m2.
- Sales annexes en dos edificacions aïllades en construcció en un sol nivell, complementàries del servei de piscina, esbarjo, proveïdes amb 3 dependències de serveis higiènics, amb una superfície de 107,55 m2, amb sala de màquines en nivell inferior.
- Accés elevat des de C. Garbí, consistent en un conjunt constructiu format per una passera superior, escales que donen accés a una altra passera inter-mitja, i que comunica amb la cota de l'equipament esportiu de les piscines, per mitjans d'una escala de doble tram. Les passeres i escales son de construcció amb perfils metàl·lics amb, paviment de taulons de fusta suportada per mur de formigó armat.
- Pèrgola en el tram de comunicació de la zona esportiva de Sant Pere a l'escala d'accés a la passera que comunica amb el C. Garbí d'estructura metàl·lica.
- Pel que fa als serveis, es disposa de:
 - Subministrament d'energia elèctrica, amb armari de comptador i protecció general ubicat a la zona comunitària de parcel·la interior, des de la que es dona servei a quadre de proteccions ubicat en sales annexes.
 - Subministrament de servei municipal d'aigua, amb escomesa i equip de mesura ubicat al vèrtex Sud de la parcel·la.
 - Connexió a la xarxa pública de clavegueram.
 - Enllumenat exterior amb un total de 32 punts de llum, formats per columna cilíndrica amb llumenera tipus globus de vidre.
 - Instal·lació de reg per aspersors, boques de reg, amb programador.
 - Subministrament d'aigua de pou, amb bomba i grup de control de pressió

A continuació és detalla la relació d'estances i superfícies:

Descripció	Sup. (m2)
1. Piscina 1	325,26
2. Piscina 2	254,7
3. Edifici 1	54,97
4. Edifici 2	52,58
5. Espais exteriors / Accés C. Garbí	3207,07
Total, superfície	3894,58



La instal·lació elèctrica amb una potència total admissible de 17,32kW, segons certificat d'inspecció periòdica de baixa tensió de l'entitat AB-AUCATEL INSPECCION Y CONTROL SLU, Núm. d'expedient (/2021-000000313; Núm. Instal·lació: BT-14-2146839-Q, parteix d'escomesa al C. Garbí, amb equip de mesura tipus TMF1, ubicat en la zona verda de la comunitària de la parcel·la residencial de Port Llavaneres, i que dona servei per mitjans de quadre de distribució general i proteccions ubicat a l'interior d'edificació de les sales annexes a les instal·lacions:

5. Enllumenat exterior.
6. Enllumenat i preses de corrent de sales annexes.
7. Sala de màquines de piscines, amb equips de circulació, tractament i control de la qualitat de l'aigua, de cadascun dels vasos de les piscines de forma independent.
8. Grup d'elevació i control de pressió aigua de pou.

El sistema de desinfecció sistema de desinfecció i tractament de l'aigua de les piscines és per ionització de l'aigua amb base salina amb elèctrodes electrolítics, per a cada vas de forma independent, amb una producció de clor de 90 g/h i 180 g/h respectivament la piscina petita i la piscina gran. Disposa de control automàtic de dosificació de Ph, independent per a cada vas amb sondes i bombes per dosificar l'aportació del reductor de Ph.

2. Termini

La durada del contracte per la concessió de la gestió de les Piscines Sant Pere serà de **20 anys**. L'admissió de prorrogues queda regulada al Plec de Clàusules Administratives particulars.

3. Obligacions i compromisos del concessionari.

El concessionari haurà de complir amb les següents obligacions:

3.1. Conservar les instal·lacions en perfecte estat d'ús i manteniment, sense modificar els usos de cada zona, ja sigui de jardineria, mobiliari, tancats, accessos, construccions i instal·lacions, per això, cal fer les revisions periòdiques, per l'usuari, professional degudament acreditat, la persona facultativa qualificada, i realitzar les actuacions necessàries, que siguin necessàries, i les descrites en el pla de manteniment, neteja i autocontrol per tal que la instal·lació de les Piscines Sant Pere.

Per a tal efecte es seguiran les prescripcions tècniques sobre el Pla de Manteniment, autocontrol i neteja, indicades a l'annex I, segons el tipus d'instal·lacions o element constructiu, així com la GUIA DEL MANTENIMENT INTEGRAL EN EDIFICIS D'HABITATGES¹ del Col·legi professional d'Arquitectes de Catalunya.

¹ <https://www.arquitectes.cat/ca/informaci%C3%B3-t%C3%A8cnica-oct/guia-del-manteniment-integral-en-edificis-dhabitatges>



A continuació s'indiquen els plans de manteniment, autocontrol i neteja que ha realitzar el adjudicatari:

- Pla de manteniment. Descripció de les tasques la seva temporalització:
- De cada tipologia de tasca de manteniment:
 - Descripció del manteniment normatiu.
 - Descripció del manteniment preventiu.
 - Descripció del manteniment conductiu.
 - Descripció del manteniment predictiu.
 - Descripció del manteniment correctiu.
- Pla d'autocontrol
 - Pla de manteniment del sistema de tractament de l'aigua.
 - Pla d'anàlisi microbiològiques.
 - Pla pel control i prevenció contra la legionel·losi.
- Pla de neteja:
 - Descripció de les tasques de neteja dels elements que formen part de les instal·lacions esportives.
 - Freqüència de les tasques de neteja.

S'adjunta l'annex 1 amb la descripció de les tasques del Pla de Manteniment com a requisits mínims en aquest punt.

Despesa estimada de manteniment anual per una instal·lació piscines descobertes amb jardins i sales annexes, inclosos els impostos, despeses directes i indirectes:

Id	Concepte	Import
1	Producte químic anual	5.440,00 €
2	Lloguer de la màquina diversa netejadora de fons, tallagesta, motoserres fons	2.720,00 €
3	Despeses en maquinària/ inversions. Part proporcional anual.	8.775,81 €
4	Manteniment de reg i zones verdes (gespa, arbres, arbustiva i plantes)	8.704,00 €
5	Manteniment preventiu, correctiu. Inclou materials, part proporcional de maquinaria, mitjans d'elevació i mà d'obra.	15.232,00 €
6	Despesa del servei de neteja de les instal·lacions	2.176,00 €
7	Despesa de consums. Electricitat, aigua.	4.896,00 €
8	Impostos i taxes (IBI, residus, clavegueram, gual, ...)	3.481,60 €
	Total	51.425,41 €



Les despeses en maquinaria i inversions que s'hagin de realitzar per mantenir les instal·lacions en perfecte estat de funcionament, seguretat i legalitat reglamentària està previst amb un import de 8.775,81 € (IVA Inclòs) anual (apartat 3 de la taula anterior). En aquest sentit es considera despesa d'inversió el que estableix, l'ORDRE EHA/3565/2008, de 3 de desembre, per la qual s'aprova l'estructura dels pressuposts de les entitats locals.

3.2 Assumir les següents inversions descrites en l'annex II del Plec.

Concepte	Import estimat (IVA no inclòs)	Programa d'execució
1. Accessibilitat.		
1.1. Accessibilitat. Disposició de cadira-grua portàtil per facilitar l'accés al vas de les piscines a persones amb discapacitats físiques o de mobilitat reduïda	12.512,00 €	0-2 any
1.2. Habilitar accés i itinerari accessible, entre les dues zones de piscines	10.880,00 €	0-2 any
Total Accessibilitat.	23.392,00 €	
2. Substitució de llumeners per tipus LED per eficiència energètica en enllumenat exterior (RD 1890/2008) i protecció del medi nocturn (Decret 190/2015).	12.142,08 €	3-4 any
3. Obres de millora i remodelació piscines		
3.1 Substitució de les escales d'accés al vas de les piscines.	3.481,60 €	5-10 any
3.2 Renovació de revestiment del vas de les piscines de Gresite o mosaic vítreo,	28.984,67 €	5-10 any
3.3 Renovació de coronament perimetral, eliminació skimmers per reixa perimetral per desbordament de les dues piscines	27.200,96 €	5-10 any
3.4 Reixes de fons i drenatge.	6.528,00 €	5-10 any
3.5 Renovació instal·lació hidràulica i injectors. Import estimat.	9.792,00 €	5-10 any
3.6 Obra civil. Demolició, excavació i reposició de paviment (estimació per 585,2m2).	46.402,53 €	5-10 any
Total obres de millora i remodelació piscines	122.389,75 €	
4. Per prevenció de riscos laborals, disposar d'una dutxa i renta ulls d'emergència, així com els equips de protecció individual pels tècnics/operaris que manipulen els elements	2.720,00 €	0-2 any



químics o tòxics.

5. Legalització i obres d'adequació de pou existent.	3.264,00 €	0-2any
6. Adequacions a CTE SUA 6. Seguretat front el risc d'ofegament. Tancaments practicables, cartells i senyalització nivell de profunditat.	2.012,80 €	1 any
7. Renovació dels jocs de la zona de parc infantil.	16.320,00 €	3-4 any
Total inversions import estimat IVA no inclòs	182.240,63 €	

Les actuacions de millores s'han de realitzar d'acord amb el calendari del programa de millores, per part de l'adjudicatari, per no incórrer en penalitats per incompliments contractuals.

Per la realització de les millores 1.1, 2, 4, 5, 6, el concessionari presentarà escrit per sol·licitar l'autorització d'aquest treballs, en la que ha d'aportar, documentació tècnica descriptiva i els pressupostos dels industrials.

Per la realització de les millores 1.2, 3, 7 cal que el concessionari presenti escrit per sol·licitar l'autorització de la realització de l'actuació, en la que ha d'aportar, la documentació tècnica indicada a continuació:

- Escrit de sol·licitud de permís d'obra.
- Fotocòpia del DNI del sol·licitant i/o del representat (NIF en el cas de persones jurídiques).
- Acreditació de la liquidació de les taxes i de l'impost de construcció, instal·lació i obres (ICIO).
- Memòria tècnica o projecte executiu signat pel tècnic redactor i pel promotor i visat, si s'escau, en suport digital.
- Declaració responsable, on el titular de la llicència es compromet a què els residus seran gestionats en una instal·lació autoritzada.
- Full d'assumpció de la direcció facultativa de l'obra visat pel corresponent col·legi professional.
- Full d'assumpció de la direcció d'execució de l'obra visat pel corresponent col·legi professional.
- Contracte d'acceptació de residus generats a l'obra, amb un gestor autoritzat.

La tramitació per l'execució d'aquests treballs, estaran exempts de pagament de la taxa urbanística i impost de construccions, instal·lacions i obres (ICIO), ja que es tracta d'un equipament municipal.

Aquestes millores i adequacions, s'emmarquen en un ús privatiu de les piscines, qualsevol altre ús, podrà requerir altres millores o adequacions no contemplades en aquest document.

3.3 Fer efectiu el cànon establert.

3.4 Fer un ús privatiu de piscina exterior amb jardins i zona de jocs infantils, a les instal·lacions esportives objecte de concessió, Piscines Sant Pere. No es podrà realitzar cap explotació



comercial, sense la conformitat de l'Ajuntament, i les corresponents llicències i autoritzacions legalment establerts per part del concessionari.

3.5 No es podrà cedir-ne la gestió a tercers sense la conformitat de l'Ajuntament.

3.6 El concessionari figurarà com a titular dels tributs que correspongui satisfer per l'explotació del serveis i activitats compreses en aquesta concessió.

3.7 El concessionari reconeix a l'Ajuntament les facultats següents:

- Fiscalitzar la gestió consentint les inspeccions de serveis, obres, instal·lacions i locals afectes per la concessió.
- La discrecionalitat d'ordenar les modificacions que en cada cas siguin d'interès públic.
- La imposició de les correccions pertinents segons les infraccions que es cometin.
- Assumir temporalment la gestió directa de les Piscines Sant Pere, en el cas que es demostrï un manteniment inadequat de les instal·lacions per part del concessionari; així com la possibilitat de rescatar la concessió, inclús de suprimir el servei per causes que es puguin qualificar com a greus i/o negligents en la gestió del seu ús, sempre que puguin ser fefaentment acreditades. Tot això sense perjudici dels danys que per aquesta raó pugui reclamar el concessionari a l'Ajuntament d'acord amb el que es regula a les disposicions d'aplicació

4. Obligacions i compromisos del concessionari.

4.1 Mantenir el concessionari en la possessió pacífica dels elements i instal·lacions de la concessió, sense perjudici de les prerrogatives de què gaudeixi l'Ajuntament per inspeccionar-les quan sigui necessari.

4.2 Facilitar la documentació necessària davant de tercers que acrediti la situació jurídica del concessionari durant el termini de vigència del contracte.

4.3 Indemnitzar al concessionari pels danys i perjudicis que es poguessin produir, si fos el cas, derivats del rescat d'ella concessió.

4.4 Exigir al concessionari la satisfacció del cànon en els termes establerts en el present plec.

5. Model de control per garantir el compliment del contracte.

Es constituirà una comissió gestora formada pel personal de l'Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneres i el concessionari que s'encarregarà de controlar, supervisant els acords establerts en el contracte de concessió.

Aquesta Comissió es reunirà almenys 1 vegada a l'any i, entre altres temes, acordarà:

1. Inversions-manteniments, inspecció, valoració i aprovació de les inversions i manteniments assegurant els compromisos establerts en aquest plec.
2. Cànon, procés anual de liquidació del cànon, en el que es tindran en compte les actuacions considerades com a inversió prèviament aprovades per l'ajuntament amb afectació expressa sobre el cànon.

