PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE REGULARA LA CONTRATACIÓN DE LA GESTIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS MEDIANTE CONCESIÓN DE LA INSTALACIÓN DEPORTIVA MUNICIPAL PISCINA DE PONIENTE DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE DEPORTES DE CÓRDOBA

1.- OBJETO DEL PLIEGO.

El presente Pliego tiene como objeto la contratación de la gestión de los Servicios Públicos en la Instalación Deportiva Municipal Piscina Poniente, ubicada en la Avda. Manolete s/n.

Es objetivo del contrato desarrollar la actividad deportiva en su zona de influencia y vincular la gestión de esta instalación, a la existencia de un proyecto deportivo de interés para el entorno y la ciudad.

SEGUNDA. PROYECTO DE EXPLOTACIÓN GENERAL.

El proyecto deberá entregarse en el IMDECO antes del 1 de Noviembre del año anterior y deberá contener obligatoriamente los siguientes apartados.

1.- Proyecto de explotación a desarrollar en la Instalación Deportiva Municipal Piscina de Poniente:

1.1.- Relación de actividades. El concesionario deberá plantear su proyecto inicial, recogiendo la realización de las actividades y servicios a prestar, teniendo como planteamiento la figura principal de abonado, siendo este calculado para la atención de 3.000 abonados como mínimo.

Además de la figura de abonado, dentro de la programación de piscina cubierta deberá incluirse la oferta de los siguientes servicios deportivos:

- Oferta para Colegios
- Cursos para Bebés
- Cursos para niños
- Cursos para jóvenes
- Cursos para Adultos
- G. Acuática
- Cursos para mujeres embarazadas
- Cursos de aplicación Terapéutica
- Otros

A su vez y como complemento a la figura de abonado y en los espacios deportivos, deberá incluirse la oferta de actividades destinadas a la población infantil como:

- Gimnasia rítmica.
- Artes marciales
- Danza
- Psicomotricidad
- otros

Y posibilitara la asistencia de usuarios adultos, al margen de la oferta de abonado como:

- Bailes de salón
- Yoga
- Tahichi
- Pilates
- Actividades de fitness
- otras.

Dentro de la oferta destinada a “Wellness” incluirá actividades para dar contenido a las zonas ya existentes y a aquellas que como mejora oferte construir y equipar como:

- Tratamientos de estética
- Aplicación de rayos UVA.
- Masajes terapéuticos.
- Masajes rehabilitatorios
- Sauna
- Jacuzzi
- Spa.
- otros

La oferta deportiva será la que anualmente forme parte del Proyecto de Explotación, justificándose los cambios que se produzcan y será la que a fecha 1 de enero se aplique.

El proyecto de explotación anual se presentará con el mismo formato y contenidos que el señalado en el Pliego de Cláusulas Administrativas para el proyecto de la licitación, o en el formato que a tal efecto se entregue desde IMDECO.

TERCERA.- BALANCE ANUAL DE GESTIÓN

Con fecha 1 de marzo el adjudicatario presentará un Balance anual de Gestión donde conste el cumplimiento del Proyecto de Explotación aprobado, así como las desviaciones producidas y su justificación. El adjudicatario realizará el balance siguiendo las indicaciones de la Administración y lo presentará en el formato que a tal efecto, se entregue.

CUARTA.- INVERSIONES O MEJORAS

4.1.-Inversiones obligatorias. El concesionario estará obligado a realizar las obras que se detallan en el siguiente cuadro por el importe mínimo especificado, necesarias para la puesta en marcha de la instalación:

	INTERVENCIÓN	ESPECIFICACIONES	IMPORTE MINIMO A JUSTIFICAR.
1	Dotación de infraestructura de energías renovables en la piscina cubierta	Según normativa existente	180.000
2	Mobiliario de toda la instalación, vestuarios y aseos (bancos ,perchas, secamanos, papeleras , dispensadores de papel ,taquillas Guardarropa (según cabida y espacio de destino (galería de taquillas)	De material fenólico y en cumplimiento de las normas de seguridad e higiene existentes	80.000
3	Equipamiento de maquinaria de musculación, fitness, wellness, equipamiento deportivo de Natación	Según oferta diseñada y tendencias demandadas	220.000
4	Sistemas de video vigilancia, Sistemas de alarma, Sistemas de control de accesos y gestión de usuarios a los equipamientos deportivos.	De los espacios destinados a guardarropa, almacenes circulaciones y espacios deportivos permitidos.	65.000
5	Urbanización de la parcela, acondicionamiento de espacios no construidos, pavimentos, zonas verdes, pavimentación de zona de parking con cubrición de las plazas resultantes	Según necesidades, planeamiento facilitado y normativas de aplicación y en función del proyecto de ampliación de instalaciones.	143.000
6	Cerramiento perimetral de la parcela acorde a la instalación	Según necesidades y calidades mínimas requeridas	61.000

Deberá de presentarse catálogos valorados del equipamiento y el anteproyecto de las obras obligatorias

4.2.-Inversiones posibles.

4.2.1 Nuevo edificio. El concesionario, con objeto de mejorar la prestación de los servicios, podrá proponer la realización de inversiones y mejoras utilizando el espacio de la parcela existente con un máximo de ocupación de 1.000m2 de superficie y siendo la altura de este nuevo edificio,

ajustada a las necesidades del programa y siempre igual o inferior al edificio ya construido de piscina. Este equipamiento se realizará sobre cimentación de losa de hormigón, debido a la existencia de restos arqueológicos, por lo que se deberá seguir las instrucciones del Servicio de Arqueología de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

4.2.2-Reformas interiores en el edificio existente. El proponente podrá incluir en su oferta la realización de reformas interiores en este equipamiento con objeto de mejorar el funcionamiento de la instalación, y la calidad del servicio a ofertar. En el caso de plantear actuaciones en el vaso de piscina estas se condicionaran a que las mismas posibiliten, el mantenimiento de las dimensiones y profundidad existentes para su uso en competiciones oficiales de natación.

4.3.-Mejoras en servicios complementarios a estos, a prestar a los ciudadanos en las instalaciones. El proponente, dentro de la normativa urbanística existente para este espacio podrá incluir en su oferta la dotación de servicios complementarios para los usuarios de la instalación en relación exclusivamente a un bar–cafetería y otros servicios como tienda de complementos del deporte. La superficie a destinar a esta explotación complementaria no podrá superar los 400 m2 de techo, incluidos dentro del edificio mencionado en el punto 4.2.1.

QUINTA.- CUESTIONES TÉCNICAS SOBRE LAS MEJORAS Y SOBRE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

El concesionario deberá ejecutar las obras descritas en su proyecto de explotación, conforme al anteproyecto entregado, y una vez aprobado el mismo por el Órgano competente del IMDECO, con las posibles variaciones o sugerencias pactadas con el Concesionario.

En relación a estas obras deberá presentarse un anteproyecto de obra con un cronograma de ejecución de las mismas con el objeto de garantizar la puesta en marcha de la instalación ya construida en un plazo máximo de 60 días hábiles desde la firma del contrato. A modo indicativo, el proponente deberá iniciar sus planteamientos de mejora en este orden:

1º. Realización del cerramiento de la parcela. Esta construcción deberá ser compatible con la construcción del edificio planteado (si fuera el caso). Este cerramiento deberá plantearse en calidad y estética acorde con el edificio existente

2º. Urbanización de la parcela. Iniciándose con el objetivo de facilitar un acceso peatonal adecuado y un acceso de servicio para abastecimiento de productos para el funcionamiento de la piscina. El

resto de la urbanización deberá amoldarse a los órdenes lógicos en la construcción y a la existencia de otras mejoras que pudieran estar en fase de finalización.

3º Dotación de sistemas de producción de energía a través de energías renovables. Su instalación esta condicionada a la finalización de la urbanización interior, etc.

4º Realización de reformas interiores. Solo se plantearan si existen garantías sobre que su inicio y finalización, (incluida la instalación de sistemas y mobiliario afectados), se encuentran entre los márgenes para la apertura al público de la instalación. De lo contrario se deberá considerar su realización en fases, en cuyo desarrollo se priorice el bienestar de los usuarios y la inexistencia total de merma en la calidad del servicio hacia estos, (ruidos, polvo, saturación de espacios etc.).

5º Equipamiento general (fitness, estética, natación, gestión de usuarios) según plazos de inversiones y mejoras previstas, se preverá los plazos de pedido y entrega del material y su almacenamiento en caso de solapamiento con fases de obra que impidan su instalación inmediata, por riesgo de deterioro, etc.

El concesionario presentará a través del Registro General, e papel, y en un CD en texto Word y planos en Autocad , suscrito por Técnico competente:

- Como máximo, quince días después de la firma del contrato y antes de su realización entregará el proyecto de las inversiones obligatorias y de las obras denominadas como posibles (4.2), vaya a realizar con carácter inmediato. El contenido del proyecto de obra deberá ajustarse a lo señalado en las normativas de aplicación vigentes y normas sectoriales.
- Como máximo cuarenta y cinco días después de la firma del contrato y antes de su realización presentara el proyecto de las inversiones ofertadas como posibles. El contenido del proyecto de obra deberá ajustarse a lo señalado en las normativas de aplicación vigentes y normas sectoriales.

Una vez presentados los Proyectos de Ejecución de las obras o mejoras, y previamente a su inicio estos serán supervisados por las Secciones o Servicios del IMDECO, y deberán ser aprobados expresamente por el órgano competente de este organismo, con las modificaciones que se señalen de forma justificada.

La ejecución de las obras necesarias o mejoras se efectuará en un período de tiempo, en el que la instalación se encuentre cerrada o no implique la interrupción del servicio a los usuarios. Así mismo cualquier obra o mejora el equipamiento existente no podrá ser motivo para la interrupción o demora en la entrada en funcionamiento de la instalación, esta deberá iniciar su servicio en el plazo máximo establecido en el pliego de cláusulas administrativas. (Un plazo máximo de 45 días desde la aprobación por el IMDECO del proyecto de obra obligatoria).El incumplimiento de este plazo de inicio de actividad del edificio existente motivara sanciones económicas para el concesionario de hasta el 500 € por día de retraso por causas imputables al contratista.

El concesionario está obligado a solicitar las autorizaciones, licencias o permisos que fuesen necesarios para la realización de las mismas, así como al abono de los tributos o tasas que puedan producirse, corriendo a su cargo los gastos producidos.

El adjudicatario, deberá recoger en la documentación del Proyecto, la Clasificación del Contratista que ejecutará las obras, conforme a la Ley de Contratos del Sector Pública, la cual será supervisada por los Servicios Técnicos del IMDECO.

5.1- Control de Calidad de las obras.

El IMDECO podrá efectuar cuantas pruebas, análisis, ensayos, etc., considere convenientes para comprobar la buena ejecución de las obras y su adecuación a este Pliego de Prescripciones Técnicas y la propuesta aceptada por el IMD.

El concesionario estará obligado a realizar un gasto para el control de calidad y ejecución de hasta un 2% del presupuesto de Ejecución Material del Proyecto, siempre y cuando estos sean satisfactorios, no computándose en el importe citado, los que fuesen negativos o no satisfactorios.

El Instituto Municipal de Deportes designará a un Coordinador Técnico encargado del seguimiento del proyecto de las obras y de su ejecución.

Con independencia del control citado el concesionario tendrá su propio autocontrol.

SEXTA.- PRESTACION DE LOS SERVICIOS.-

El Instituto Municipal de Deportes designará a un Coordinador Técnico encargado del seguimiento del contrato, de la gestión de la instalación y de la prestación de los servicios durante todo el tiempo de vigencia de la concesión.

El concesionario en lo concerniente a la prestación de servicios en estas instalaciones se obliga a:

1. Aplicar el programa deportivo ofertado, con las modificaciones sucesivas que de común acuerdo se establezcan con el IMDECO.
2. Establecer el plan de mantenimiento y conservación de la Instalación Deportiva que deberá conocer el IMDECO.
3. Mantener y conservar las instalaciones en buen estado. Los aparatos e instalaciones de la Instalación Deportiva deberán ser objeto de revisión, mantenimiento preventivo y correctivo por el concesionario, operaciones todas ellas a su cargo. Dentro de estas revisiones y mantenimiento se encuentran incluidas la contratación mediante servicios externos de todos aquellos aspectos que la ley y demás normativas de aplicación, obliguen en la prestación de los servicios específicos que se presten en las instalaciones. El IMD podrá exigir al concesionario copia de la contratación de estos servicios de mantenimiento, en caso de subcontratarlos. Así mismo el concesionario esta obligado a facilitar esta documentación y modificar los servicios contratados si el IMD entendiera que no se encuentran cubiertos los mínimos exigidos.
4. Siendo de cuenta del contratista las responsabilidades y gastos de limpieza, conservación de la instalación deportiva en su totalidad, locales, espacios, mobiliario e instalaciones, así como la reposición de los elementos que queden inservibles durante el transcurso de esta, en caso de existir una constatación fehaciente por parte del IMD de un tratamiento deficiente de los aspectos de limpieza en cualquiera e los espacios de la instalación. Este hecho podrá suponer la imposición de sanciones al concesionario.
5. La falta de conservación adecuada o el incumplimiento del proyecto de mantenimiento presentado en la oferta de licitación se considerará causa suficiente para la imposición de sanciones económicas al concesionario.
6. El IMD, - con objeto de mantener una adecuada calidad del servicio hacia los ciudadanos -, se reserva la facultad de inspeccionar el estado de conservación de los citados aparatos o instalaciones y comprobar la efectividad de las operaciones de mantenimiento. Si éstas no se realizaran o lo fueran deficientemente, podrán ordenar su ejecución o corrección a cargo del contratista.
7. Establecer un plan de seguridad y emergencia.
8. Cumplir con la legislación vigente en cuanto a seguridad e higiene y accesibilidad de los edificios de utilización pública y en cualquier materia que le sea de aplicación.

9. Deberá existir una adecuada señalización informativa de los espacios y del carácter municipal de la instalación.
10. Solicitar y obtener la autorización preceptiva sobre cualquier tipo de publicidad exterior.
11. Hacer constar en el membrete de Instalación Deportiva del IMDECO en cualquier difusión pública.
12. Anualmente, realizar conjuntamente con el IMDECO un seguimiento y control relativo al programa deportivo ofertado.
13. Informar y coordinar la ejecución del contrato con el Coordinador Técnico nombrado al respecto.
14. Informar fehacientemente a los usuarios-clientes de la instalación, de sus derechos y obligaciones.
15. Someter a la aprobación el IMD cuantas normativas de régimen interior o reglamentos de uso para los usuarios sean puestas en funcionamiento.
16. Mantener un nivel de calidad en la prestación de los servicios según lo pactado con el IMD y supervisado por este.
17. A la conclusión del contrato, se procederá a levantar acta, estando obligada la empresa adjudicataria a reponer y dejar en perfectas condiciones de uso, cuantos bienes se consideraron incluidos al inicio de la concesión o de la evolución de esta.
18. El concesionario está obligado a organizar y prestar el servicio con estricta sujeción a las características establecidas en la oferta de adjudicación y dentro de los plazos señalados en el mismo, y, en su caso, a la ejecución de las obras conforme al proyecto aprobado por el órgano de contratación. El concesionario estará obligado a adecuar el servicio y la instalación a las normativas existentes y a sus modificaciones.
19. El mobiliario y material aportado por el adjudicatario deberá reunir, a juicio de la Administración, las condiciones y calidades correspondientes al servicio que han de prestar y a la instalación.
20. Con la periodicidad indicada por el IMD el concesionario trasladará la información referente al nº de altas, nº bajas, inscripciones, tipología de usuarios etc.
21. Las instalaciones serán de uso y acceso libre, sin otras limitaciones que las derivadas de las normas de uso aplicables a la instalación (las cuales en cualquier circunstancia habrán de ser conocidas y autorizadas por el IMD). En todo caso, para la utilización de los servicios deberá hacerse entrega a cada usuario de los correspondientes recibos, facturas o documentos justificativos.
22. El concesionario queda obligado a facilitar todo tipo de información, que le sea solicitada por el público, referida a las actividades a desarrollar en las instalaciones en las formas y medios oportunos.

SÉPTIMA. - REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR.

El funcionamiento interno de las instalaciones se regirá por su correspondiente Reglamento de Régimen Interior particular de esta instalación, el cual deberá ser aprobado por el IMDECO. Este reglamento será el que se apruebe con la propuesta de adjudicación, pudiendo sufrir alguna modificación, a indicación de la Administración, e incluirá el funcionamiento de los servicios, así como las relaciones entre el concesionario y los usuarios.

En dicho Reglamento se establecerán los horarios y calendario de apertura de las instalaciones al público, las condiciones de acceso a cada uno de los servicios prestados en su interior, así como las normas de funcionamiento que se estimen convenientes o necesarias para una mejor gestión y control de la instalación.

En el caso de no proponerse un Reglamento de régimen interior específico por el adjudicatario, los servicios a prestar se realizaran según las obligaciones impuestas en el Reglamento de Régimen Interior del IMD.

OCTAVA.- CONTROL DE CALIDAD DE LA GESTION

El IMD velará por la sostenimiento de un adecuado nivel de calidad de los servicios y de la atención al cliente, para ello determinara los controles oportunos para garantizar este aspecto.

Estos controles de calidad y la constatación de que este aspecto no alcanza el nivel adecuado darán lugar al procedimiento administrativo correspondiente, incluido la rescisión del contrato.

En el plazo máximo de 24 meses desde la adjudicación del contrato el concesionario esta obligado a obtener un certificado de calidad homologado de los servicios que se presten en las instalaciones, o estar inmerso en el procedimiento para su obtención .En este último caso el IMD podrá exigir su acreditación mediante los términos que se estimen oportunos. El incumplimiento de esta obligación podrá ser objeto de sanción por el IMD.

El concesionario, en el plazo máximo de 6 meses desde la puesta en funcionamiento de los servicios al publico, deberá contar en su estructura funcional con un departamento o servicio encargado del control de calidad .Esta estructura deberá tener un responsable directo, el cual informará y coordinará, las acciones encaminadas al control y sostenimiento de la CALIDAD de los servicios, con el Coordinador técnico designado por el IMD

para el seguimiento del contrato. El incumplimiento de esta obligación podrá ser objeto de sanción por el IMD.

El concesionario debe cumplir con la normativa relativa a las hojas de reclamaciones de la instalación. Por tanto y entre otras el adjudicatario se obliga a tener en todo momento, a disposición de los usuarios hojas de reclamaciones que le serán facilitadas por La Administración. El adjudicatario remitirá al IMD, en el mismo día o en el siguiente hábil, el ejemplar de reclamaciones con su informe .Trimestralmente el concesionario remitirá un resumen al IMD de las reclamaciones recibidas, el hecho reclamado su contestación y las medias adoptadas en su caso para su solución.

La existencia reiterada de hojas de reclamaciones, un indebido tratamiento de estas, la existencia de motivos objetivos que las motiven, etc. podrán, tras los tramites oportunos de audiencia al concesionario, etc - , podrá ser motivo de sanción al concesionario.

NOVENA.- PUBLICIDAD

El adjudicatario gestionará la explotación de los espacios publicitarios disponibles en la instalación revirtiendo íntegramente el ingreso que genere en la economía de la instalación, los pagos e ingresos que se generen por este concepto en especies de cualquier tipo, serán valorados económicamente e incluidos en la contabilidad de la instalación, debiendo cumplir en todo caso la legislación vigente, incluidas las obligaciones fiscales y tasas o permisos municipales que de dicha explotación pudieran derivarse.

El adjudicatario velará por el cumplimiento de lo establecido en la Ley General de Publicidad. No se permitirá publicidad de tabacos, bebidas alcohólicas, sexista o discriminatoria, ni de modo indirecto ni subliminal.

El adjudicatario deberá reservar cuatro espacios publicitarios en lugar privilegiado y visible, dos exteriores y dos en el interior para la publicidad institucional que se le indique.