



AJUNTAMENT DE REUS

ESTUDI DE VIABILITAT

**PREVI A LA DECISIÓ DE CONSTRUIR I EXPLOTAR EN RÈGIM
DE CONCESSIÓ UN CENTRE ESPORTIU AMB ZONA
D'AIGÜES COBERTA I FITNESS ANNEX AL PAVELLÓ
OLÍMPIC MUNICIPAL A LA ZONA SUD DE REUS**



ÍNDEX

1. PRESENTACIÓ DE L'ESTUDI
2. FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DE L'OBRA
3. DEFINICIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES ESSENCIALS
4. JUSTIFICACIÓ DE LA UTILITZACIÓ DEL CONTRACTE DE CONCESSIÓ D'OBRA
5. IMPACTE AMBIENTAL
6. RISCOS OPERATIUS I TECNOLÒGICS
7. ÀMBIT ECONÒMIC I FUNCIONAL
 1. INTRODUCCIÓ
 2. ANÀLISI DE L'ÀMBIT D'INFLUÈNCIA
 3. DEFINICIÓ DE LA NECESSITAT
 4. ESTUDI ECONÒMIC
 5. CONCLUSIONS
8. ANNEXOS
 - 001 PAM- Pla d'acció Municipal 2019-2023
 - 002 Enquesta d'hàbits esportius dels ciutadans de Reus
 - 003 Eurobaròmetre de l'esport
 - 004 Encuesta hábitos deportivos España 2015
 - 005 Fitxa cadastral
 - 006 Plànol emplaçament
 - 007 Plànol àmbit d'actuació
 - 008 Fitxa urbanística
 - 009 Avantprojecte d'arquitectura
 - 010 Recull fotogràfic

 - 101 Quadre d'Activitats Aquàtiques. Reus 2020
 - 102 Quadre d'activitats Físiques. Reus 2020
 - 103 EXEL Document econòmic. Reus 2020. 40 anys.
 - 104 Paràmetres generals. Document econòmic. Reus 2020. 40 anys
 - 105 Ingressos CAiF. Reus 2020. 40 anys
 - 106 Despeses CAiF. Reus 2020. 40 anys
 - 107 Resum Ingressos – Despeses. CAiF. Reus 2020. 40 anys



1- PRESENTACIÓ DE L'ESTUDI

A instància de la Regidoria d'Esports de l'Ajuntament de Reus i en concordança amb els objectius de planificació esportiva i estratègia corporativa per tal de cobrir les necessitats de la població de Reus, pel que fa a la demanda de serveis d'activitat físico esportiva i d'instal·lacions, que es deriva de l'enquesta «Hàbits esportius dels ciutadans de Reus» i de l'estudi de la primera fase de redacció del Mapa d'Instal·lacions Esportives del Municipi (MIEM) en el que es va avançar un conjunt de conclusions que van quedar reflectides en el Pla d'Acció Municipal 2019-2023, aprovat pel Ple municipal de data 29 de novembre de 2019, com una de les accions recollides en l'àmbit del progrés social amb l'objectiu de potenciar les instal·lacions esportives de proximitat, en concret el punt 1.8.2.1 Construir una zona d'aigües i piscina coberta, es presenta aquest estudi de viabilitat que conté les dades, anàlisi, informes i estudis requerits a l'article 247 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic (LCSP).

En conseqüència es procedeix a exposar de manera general i detallada els aspectes socials, econòmics, constructius i financers per la proposta de construcció d'un centre aquàtic i de fitness annex al Pavelló Olímpic Municipal amb la finalitat de complementar i millorar l'actual oferta de serveis esportius, complir amb l'objectiu d'oferir a la ciutadania una àmplia gamma de serveis, des de la perspectiva de l'activitat física saludable i de manteniment de la condició física per a tots els segments d'edat i condició física, i d'establir les bases per a la consecució dels objectius fixats al Pla d'Acció Municipal Reus 2019-2023.

Previ a aquest Estudi de viabilitat, l'Ajuntament de Reus directament o mitjançant l'empresa Municipal Reus Esport i Lleure SA i/o mitjançant la contractació externa va redactar un Estudi econòmic de viabilitat previ i un avantprojecte d'arquitectura per a la construcció d'una zona d'aigües i piscina coberta a la zona Sud de Reus. A partir de l'estudi i valoració d'aquests documents es va aprovar, mitjançant decret número 2019019191 de data 23 de desembre de 2019, l'expedient de consultes preliminars al mercat i la creació d'una Comissió d'estudi per avaluar les respostes al qüestionari, aprovat i publicat al perfil del contractant de l'Ajuntament de Reus en la mateixa data, amb el número d'expedient V-0354/2019.

Resultat de les aportacions a les consultes preliminars i els documents base, s'ha procedit a incorporar les modificacions i actualització al programa de necessitats i a la redacció del present estudi.



2- FINALITAT I JUSTIFICACIÓ DE L'OBRA

Les competències i obligacions dels municipis, pel que fa a l'activitat física i l'esport, han evolucionat cap a una visió integral de les necessitats de la població per a la promoció d'un estil de vida saludable i de manteniment de la condició física, sense oblidar la pràctica d'activitat físico-esportiva adreçada a tots els segments d'edat. Per aquest motiu les instal·lacions esportives han evolucionat per dotar-les de serveis complementaris i específics com els entrenaments especialitzats, el wellness (benestar), tot tipus d'activitats dirigides, tant les de caire terapèutic com d'altres vinculades a l'activitat amb música o amb tot tipus d'aparells (cycling, steps, TRX, ...).

Aquesta realitat queda clarament plasmada a l'estudi de la demanda d'activitat físico-esportiva i a l'actual grau d'activitat físico-esportiva que desenvolupa la ciutadania de Reus, recollida a l'enquesta «Els hàbits esportius dels ciutadans de Reus», en el marc de l'estudi del Mapa d'Instal·lacions Esportives del municipi, actualment en fase de tramitació.

D'aquesta demanda es desprèn que el ciutadà enfoca els seus interessos cap a un concepte ampli de la pràctica d'exercici físic i d'activitat esportiva.

En aquest context, avaluada la demanda de la ciutadania de Reus, observant l'evolució del sistema esportiu local amb la comparació de l'oferta físico-esportiva en poblacions de similar envergadura, a la ciutat de Reus l'oferta es concreta en la següent tipologia d'oferta:

- oferta comercial
- oferta d'entitats esportives sense finalitat de lucre
- oferta pública

De l'anàlisi de la totalitat de l'oferta actual, es detecta que la ciutat pateix un dèficit d'oferta tant de serveis com d'instal·lacions, tant numèric com de distribució territorial. Especialment les zones sud i oest de la ciutat són les que presenten un major dèficit, situant la demanda estimada en prop de 8.000 usuaris. L'objecte d'aquest estudi és promoure un nou equipament, identificant la zona sud com a espai preferent per a la construcció de l'equipament proposat.

La disponibilitat d'espai de titularitat municipal tipificat d'equipament, la vinculació a un centre poliesportiu en funcionament, la facilitat d'accessos des de la segona i tercera anella de la ciutat, la proximitat a una de les zones de



més alta densitat de població responen de manera idònia a l'objectiu de cobrir una part important d'aquesta demanda.

En conseqüència, el centre esportiu objecte d'aquest estudi de viabilitat s'orienta cap a una pràctica d'activitat física i esportiva destinada al benestar, a l'exercici físic individualitzat i a un ampli ventall d'edats, com es detalla en aquest document, amb l'objectiu de cobrir les necessitats i la demanda d'un important nombre d'usuaris, establir la capacitat de donar resposta a una demanda màxima i limitada a 4.000 usuaris i dotar la zona sud de Reus d'un equipament consistent en un centre aquàtic i de fitness, suficientment diversificat per atendre una ampli segment d'usuaris.

El centre ha d'oferir una àmplia franja d'horaris per adaptar-se a totes les necessitats i poder compaginar la vida laboral i familiar amb la necessitat de la pràctica d'exercici físic.

L'aposta per un centre d'aquestes característiques és una clara orientació a la promoció de la salut i l'ocupació profitosa del temps lliure.

El centre proposat preveu una zona de serveis complementaris orientats a oferir serveis associats a l'objecte de l'explotació del centre, com ludoteca infantil, consulta de fisioteràpia, nutrició, cura personal, quiosc i/o bar restaurant, deixant l'elecció dels serveis a oferir, entre les opcions previstes, al bon criteri de l'explotador.

La justificació de la demanda, a més de la recollida a l'enquesta d'hàbits esportius dels ciutadans de Reus, també es recolza en altres estudis i enquestes, que s'adjunten als annexos:

- Enquesta d'hàbits esportius dels ciutadans de Reus
- L'eurobarometre de l'Esport
- Encuesta hábitos deportivos España 2015



3- DEFINICIÓ DE LES CARACTERÍSTIQUES ESSENCIALS

DEFINICIÓ

El centre esportiu objecte del present estudi de viabilitat consisteix en un projecte d'obra complet, susceptible a l'ús general i compren tots i cada un dels elements precisos per a l'execució de l'obra, així com la seva posterior explotació.

Atenent a la finalitat de l'obra pública a desenvolupar, s'hi podrà incloure, a més dels espais i superfícies per desenvolupar les activitats físicó esportives i aquàtiques, els serveis essencials vinculats a l'ús de les instal·lacions (vestuaris, magatzems, serveis, àrees tècniques, ...) i altres zones per a l'execució d'activitats complementàries i comercials que siguin convenientes per la utilitat que presten als usuaris, i susceptibles d'aprofitament econòmic diferenciat, els quals es podran implementar d'acord al que determini el programa de necessitats inclòs i que també en fixa les limitacions. Aquests espais quedaran subjectes al principi d'unitat de gestió i control i seran explotats conjuntament amb l'obra pel concessionari, directament o mitjançant tercers, en els termes que estableix en els preceptius plecs.

Els espais essencials que haurà de disposar el centre esportiu són:

- Làmina d'aigua climatitzada suficient i diferenciada per l'ús dels diferents perfils d'usuaris i necessitats, atenent els usos clàssics d'activitats aquàtiques per a ús individual, en el marc d'un programa d'activitats aquàtiques.
- Espais destinats al desenvolupament i implantació d'un programa ampli i diferenciat d'usos, tant per d'activitats individuals d'entrenament cardiovascular de força o musculació com d'activitats dirigides.
- Espais complementaris destinats a la pràctica esportiva a l'aire lliure, jocs infantils i zona verda, incorporats a la zona exterior d'urbanització.
- Zona d'aparcament de superfície.
- Integració de totes les instal·lacions necessàries per al correcte desenvolupament d'usos específics (vestidors, sales tècniques, magatzem, serveis, ...), així com aquelles altres destinades a serveis complementaris.
- Visibilitat i transparència al públic de les zones de tractament d'aigua.
- Espais comercials complementaris destinats a la cura personal, especialment els relacionats amb l'activitat del centre, com: consulta de medicina esportiva i de revisions medico-esportives, tractaments de fisioteràpia, dietètica i nutrició, podologia, entre altres.



- Altres espais comercials i de servei com: cafeteria-bar, ludoteca infantil, quiosc, perruqueria, estètica, entre altres.

El corresponent plec de condicions fixarà les limitacions, proporcionalitat, detall i abast de l'obra.

En conclusió, el centre esportiu que aquí es proposa s'alineja amb els objectius específics de la Regidoria d'Esports de l'Ajuntament de Reus de promoure la pràctica d'exercici físic i de promoció de la salut entre tota la ciutadania i oferir un servei públic esportiu destinat a cobrir la demanda existent. El centre ha de donar servei a la ciutadania de Reus i també oferir serveis a tota la seva àrea d'influència, exercint la tradició, capitalitat i servei de Reus a les poblacions de l'entorn sense serveis similars.

La ubicació proposada pel centre ofereix una gran facilitat d'accés des de l'anomenada tercera anella. tant per a vehicles en trànsit com per a vehicles que accedeixen a la ciutat.

Les característiques del centre esportiu i el catàleg de serveis s'integrarà amb normalitat al conjunt d'oferta esportiva de la ciutat, incorporant una àmplia oferta de serveis orientada a cobrir l'actual demanda en el context de les actuals tendències de l'activitat física i l'esport i dotarà el sistema esportiu local d'un centre estratègic per les seves condicions i orientació, que complementarà l'oferta de serveis esportius públics, privats del sector sense finalitat de lucre i del sector comercial.

La implantació del nou equipament substituirà l'actual servei de gimnàs del Pavelló Olímpic Municipal, molt limitat d'espai, maquinària i serveis complementaris i que, per les actuals característiques, no s'adapta a la demanda, si bé disposa d'un nombre d'abonats que supera els 500, que el nou equipament haurà d'absorbir. Aquest canvi permetrà reconvertir els actuals espais del Pavelló Olímpic per destinar-los a serveis per als esportistes de competició.

CARACTERÍSTIQUES ESSENCIALS

Aquest estudi de viabilitat estableix el programa i característiques essencials de l'actuació aporta, a tall d'exemple i com a document annex, "L'avantprojecte d'arquitectura", que va redactar Ubae Serveis amb anterioritat a les consultes preliminars al mercat. Aquest avantprojecte mostra un equipament amb un volum edificable molt similar al programa que aquí es presenta.



Amb l'objecte de no condicionar als licitadors, pel que fa al disseny, característiques i adaptació, l'objecte d'aquest estudi és establir unes necessitats mínimes per tal que els futurs licitadors puguin ajustar el programa de necessitats a les seves aportacions i/o millores al projecte.

- Làmina d'aigua climatitzada suficient per l'ús dels potencials usuaris, amb diferenciació d'espais per a la natació lliure, activitats aquàtiques dirigides i cursets de tot tipus.
- Espais destinats a l'activitat físico-esportiva de fitness, activitats dirigides, terapèutiques, entrenaments de força o musculació, diferenciades i amb la màxima polivalència.
- Possibilitat d'incorporar activitats esportives individuals (cal·listènia, crossfit,) en espais exteriors o a la coberta de centre. Totes aquelles instal·lacions annexes imprescindibles per al correcte i proporcionat desenvolupament de les activitats del centre, d'acord als apartats descrits anteriorment (vestidors, serveis, sales tècniques, tractament d'aigua,
- Espais complementaris destinats a complementar l'oferta de l'equipament (cafeteria-bar, quiosc, ludoteca, fisioteràpia, nutrició o qualsevol altre compatible amb els usos previstos a l'equipament i que es concretaran al plec).
- Urbanització exterior, integració a la via pública i al Pavelló Olímpic Municipal i places d'aparcament destinat preferentment als usuaris del centre a construir.

En conclusió, el centre esportiu que aquí es proposa compleix l'objectiu de la Regidoria d'esports de l'Ajuntament de Reus d'ampliar l'oferta esportiva i d'activitat física de qualitat a la ciutat, orientar aquesta oferta esportiva a un ampli ventall de població i a la millora de la qualitat de vida i de promoció de la salut.



QUADRE DE SUPERFÍCIES MÍNIMES CAIF REUS			
CONCEPTE	Metres quadrats	CONCEPTE	Metres quadrats
SOTERRANI /SEMI SOTERRANI	1388	PLANTA PRIMERA	1250
ZONA TÈCNICA	800	SALES d'ACTIVITATS	804
MAGATZEMS	400	ESPAIS COMERCIALS	319
VESTIDORS RR HH /LABORATORI	188	PASSOS I CIRCULACIONS	127
PLANTA BAIXA	2311	EXTERIOR	5658
SALA FITNESS	300	URBANITZACIÓ	3458
ESPAIS COMUNS	161	APARCAMENT DE SUPERFÍCIE	2200
VESTIDORS	540		
ZONA AIGÜES - LAMINA-	580		
ZONA AIGÜES - PLATJA-	406	DADES GENERALS	
ALTRES ESPAIS ZONA AIGÜES	46	ÀMBIT ACTUACIÓ	7969
PASSOS CIRCULACIONS	190	TOTAL CONSTRUÏT	4949
BAR-RESTAURANT	91	TOTAL EXTERIOR	5658

MEMÒRIA DESCRIPTIVA

Cada àrea del centre esportiu ha de comunicar d'una manera còmoda i natural amb tots els espais, visualment i des del punt de vista de la seva distribució. Els equipaments s'han de distribuir d'acord a les recomanacions d'espai, tenint en compte les zones de pas i han de permetre un entrenament sense interrupcions, alhora que ha de ser còmode per a tot tipus d'usuari. Cal tenir molt en compte crear línies d'espai nets, lliures d'obstacles, que ajudin tant a minimitzar la por als nous membres o usuaris, com a de garantir una fàcil i adequada neteja i manteniment de totes les estances i superfícies.

La finalitat principal de l'equipament és el treball per a la salut dels usuaris i, en aquest sentit, cal dissenyar els espais i la seva distribució a les activitats i serveis que s'hi oferiran, així com la permanent adaptabilitat a noves modalitats, tendències i usos. Aquest centre va adreçat a tota la població, es per això que en els serveis i activitats cal diferenciar els espais destinats a infants, joves, adults i gent gran. No fem cap menció especial a les persones amb diversitat funcional, ja que les considerem integrades en cadascuna de les activitats i serveis que oferirà el centre. També l'equipament disposarà de serveis i espais especialment diferenciats, pensats i equipats pels recursos humans que hi prestaran els seus serveis.



Les característiques dels espais han de permetre fer tan activitats convencionals, com cursets de natació, natació utilitària adaptada; com activitats innovadores, com fitness aquàtic, entrenament funcional, cal·listènia, core, o qualsevol que mantingui l'objecte de prestació de serveis esportius diferenciats i adaptats als usuaris.

És per tot això que la proposta final a presentar pels licitadors haurà de tenir present tots i cadascun d'aquests factors. Volem que l'equipament sigui suggeridor per als ciutadans i que disposi de trets diferenciats per accedir a l'activitat física i saludable d'una forma fàcil, divertida i eficient.

DEFINICIÓ DELS DIFERENTS ESPAIS:

RECEPCIÓ

La recepció és un espai d'acollida, la característica d'aquest espai és que ha de ser un lloc ampli i còmode on les persones i els empleats puguin tenir un contacte proper i directe.

La decoració de l'espai ha de ser confortable i és on els futurs usuaris han de poder conèixer tots els productes i serveis de l'equipament.

VESTIDORS

Es proposa que el projecte disposi de tres tipologies de vestidors, els primers destinats a abonats, els segons destinats a cursets de natació i els tercers destinats al personal que presti els seu serveis a la instal·lació.

La proposta ha de contemplar l'adaptació normativa diferenciada per les persones amb necessitats especials, però també cal valorar espais fàcilment integrables en els tres tipus de vestidors per tal d'afavorir la integració del col·lectiu de persones amb diversitat funcional.

VESTIDORS ABONATS (2)

El vestidor és el segon espai d'acollida que es troba l'usuari, per tant hem de mantenir aquest caliu de benvinguda que volem transmetre a l'usuari.

S'han de dotar de tot el necessari per proporcionar a l'usuari els mitjans de confort adequats. Els vestidors amb taquilles, bancs, penjadors i cabines sanitàries adaptades.



Els materials que conformen el vestidor han de tenir les propietats de gran durabilitat i resistència, han de ser hidròfugs, que facilitin la neteja i el manteniment diari i dissenyades per a zones amb alt grau d'humitat.

Preferentment, els vestidors actuen com a dos blocs diferenciats (dones-homes), si bé que han de poder ser seccionables amb l'objectiu de facilitar la neteja continua i una millor racionalització de l'ús.

Característiques mínimes per cada bloc de vestidors:

- Dutexs Individuals 16u
- WC 3u
- Vestidor adaptat privat 1u
- Rentamans 6u
- Armaris individuals 340u
- Els bancs estaran subjectes a la paret eliminant potes al terra.
- El paviment a més de complir amb la normativa d'antilliscament, tindrà un tractament fungicida i bactericida.

Mesures: Cada vestidor haurà de tenir una dimensió de 200 m², amb una tolerància de +/- 10%

La connexió amb la zona d'aigua ha d'ésser directa i sense barreres arquitectòniques. Com ja hem comentat en la introducció, busquem la màxima integració de tots els col·lectius, en especial les persones amb diversitat funcional.

VESTIDORS DE PISCINA (6)

Aquests vestidors van adreçats als col·lectius i grups d'activitats de natació escolar o cursos de natació extra-escolars. Activitats de natació funcional, natació adaptada o de col·lectius específics d'acord a la programació del centre.

Aquests vestidors també poden cobrir la demanda de vestidors familiars, en especial els caps de setmana per potenciar l'activitat física en família.

Aquests 6 vestidors hauran de complir aquestes condicions;

- Diferenciats per a tots dos sexes.
- Eliminació de barreres arquitectòniques.
- Disposaran de bancs i penjadors.



- Amb ventilació adequada.
- Separació entre locals amb diferents temperatures.
- Construcció amb materials i disseny que permetin una bona neteja i desinfecció.
- Tindran un ús exclusiu per a piscines i tindran espais per circular a peu, nu o calçat.
- El sòl de la zona de dutxes i vestidor disposarà de sistemes d'evacuació de l'aigua.
- Tot el mobiliari estarà subjecte a la paret, eliminant potes al terra.
- El paviment a més de complir amb la normativa d'antilliscament, tindran un tractament fungicida i bactericida.

Les característiques mínimes per cada vestidor:

- Dutes 3/4u
- WC 1u
- Armaris individuals 30u

Mesures: Cada vestidor haurà de tenir una dimensió de 25 m², amb una tolerància de +/- 10%. La connexió amb la piscina ha d'ésser directa i sense barreres arquitectòniques.

VESTUARIS DE PERSONAL PROPI DE LA INSTAL·LACIÓ (4)

Es destinaran a l'ús exclusiu del personal adscrit a la instal·lació uns vestidors de servei. Per facilitar la distribució, rotació i neteja es dotarà l'equipament de 4 vestidors

- Dutes 2u
- WC 1u
- Rentamans 2u
- Armaris individuals 12u
- Espai exterior comú (vestíbul) als 4 vestidors dotat d'armaris consigna 40u

Mesures: Cada vestidor haurà de tenir una dimensió de 35 m² amb una tolerància de +/- 10%.

Els vestuaris de personal s'ubicaran preferentment a la planta soterrani o semi-soterrani, amb circulacions i connexió òptima amb totes les dependències.



VAS PRINCIPAL

La piscina ha de ser un dels elements arquitectònics més diferencials, on conflueixen la natació amb la part lúdica i familiar, així com la pràctica d'activitat física de salut.

En el recinte de piscina la disposició dels diferents espais ha de permetre oferir un ventall important d'activitats per a tots els públics.

La piscina principal ha de permetre desenvolupar gran varietat de serveis. Els carrers s'hauran de separar amb sureres, per poder classificar els diferents tipus d'abonats com, per exemple, en funció de la velocitat del nedador. Aquestes separacions puntualment es podran reconfigurar per oferir activitats puntuals o diferenciades.

La piscina no es configura com un espai de competició, per tant, no està subjecta als estàndards de mesures de llargada, amplada i fons. Queda a criteri dels licitadors la proposta de distribució de la làmina d'aigua i de profunditats, que s'adapti al model d'explotació de serveis.

VAS COMPLEMENTARI

Aquest espai es configura com un vas complementari, adaptat a l'oferta del centre en funció de la graella d'activitats i com un espai més lúdic i de bany.

El vas complementari podrà disposar d'ancoratges per a la divisió dels espais en funció de la tipologia d'activitat a desenvolupar.

Aquest espai s'ha de poder adaptar amb facilitat a la realització d'activitats complementàries de fisioteràpia, natació funcional i per a grups o persones amb necessitats especials.

Finalment aquest vas disposarà d'un horari d'activitats dirigides per a tots els públics.

VAS INFANTIL I DE LLEURE

Aquest espai es concep com un espai diferenciat que permeti l'increment puntual (en funció de l'època de l'any) de la temperatura per poder oferir natació per a nadons i per a infants. A més, també s'hi ha de poder oferir activitat de lleure infantil i activitats complementàries especialment en els horaris menys apropiats per als nadons i infants.



Mesures: La suma de m² de làmina d'aigua es proposa que sigui de 580 m² amb una tolerància de +/-10 % .La suma de m³ d'aigua es proposa que sigui de 660 m³ amb una tolerància de +/- 10%.

ZONA TERMAL

El complement de zona termal es proposa que estigui integrada dins del recinte de la piscina, amb tancament, amb una sauna i un bany de vapor, com a mínim, que es pugui ampliar amb un tercer espai, com per exemple una zona de contrastos.

Aquesta zona es presenta com un espai de suport i complement a les diverses zones d'entrenament i per contribuir a la recuperació activa dels esportistes i usuaris del centre, així com un punt de treball més localitzat i personalitzat. Aquest treball més individual serà recomanat i dirigit pels fisioterapeutes i sempre a petició i demanda de l'usuari.

Spa, el projecte disposarà d'un espai d'hidromassatge de 30 m² amb una tolerància de +/- 10%

INFERMERIA

Aquest espai està ubicat dins del recinte de piscina, amb facilitat de circulacions i accés des de la resta de l'equipament. D'acord amb la normativa vigent ha de disposar de sortida directa a l'exterior amb l'objectiu de poder efectuar una ràpida evacuació

Mesures: Haurà de tenir una dimensió mínima de 20 m² amb una tolerància de +/- 10%.

SALA DE FITNESS

La sala de fitness és un espai de convivència per aquells usuaris que ho veuen com un espai d'escalfament previ a l'ús d'una activitat dirigida, per als usuaris que ho tracten com un espai de recuperació com a temps final de l'activitat, o bé i cada cop més com un espai de treball principal d'entrenament.

El centre de fitness ha de tenir una configuració de zones d'acord al tipus d'entrenament o pràctica que s'hi faci, com a mínim: màquines i cardiovascular, de pes lliure, entrenament en suspensió, escalfament i estiraments i zona de tornada a la calma.



La sala de fitness es proposa que estigui subdividida en dues plantes i alhora en diferents zones que permetin l'entrenament individual i grupal, sempre amb un objectiu d'adaptar-se a les tendències i demandes dels usuaris.

Descripció dels espais o zones:

- Cardiovascular, maquinaria destinada a la millora de la condició física general i la resistència aeròbica. Es proposaran màquines amb connexió a internet que permetin programes d'entrenament adaptats a cada persona i objectiu.
- Pes lliure, zona d'entrenament més convencional amb bancs, peses, alteres i manuelles. Permet un treball de força resistència.
- Maquinaria isocinètica, maquinaria de treball de força resistència que permet dur a terme programacions de treball físic compensat i amb una bona col·locació corporal.
- Zona exprés, espai destinat a sessions de treball localitzat i d'una curta durada de temps, són activitats core que permeten grans millores en un espai curt de temps de treball.
- Entrenament funcional, espai destinat a un treball de força i condició física general mitjançant la imitació de la quotidianitat i, per tant, d'una màxima eficiència.
- Espai per a entrenament personal, espai destinat a les persones que desitgin una atenció més personalitzada o que requereixin d'unes atencions més individuals.

Mesures: aquesta sala es proposa que tingui una dimensió total de 600m² i es planteja a dos nivells (300 +300) amb una tolerància de +/- 20%.

SALES D'ACTIVITATS DIRIGIDES

Es proposa la construcció de les sales d'activitats distribuïda en tres espais i que, de manera puntual, es pugui convertir en una sola sala (sala magna).

Les sales han de disposar d'entrada de llum natural i d'un sistema d'il·luminació artificial programable amb diferents intensitats i efectes, que actuïn com a element de motivació i/o confort del participants i d'adaptació al tipus d'activitat o exercici.

Les sales han de disposar de sistemes autònoms de sonorització i pantalles led de projecció, a més d'un bon sistema d'insonorització entre sales i d'aïllament acústic amb la resta de l'edifici.

Un altre element comú i d'especial importància per a aquests espais i els de fitness és la ventilació, renovació d'aire i climatització.



Un altre element comú a les tres sales és el paviment, que ha de complir amb les condicions de confort, aïllament i comportament adequats a les activitats d'impacte.

SALA GRAN

Aquesta és la sala més gran i permet dur-hi a terme les activitats que aglutinin a un major nombre d'usuaris, el que anomenarem activitats estrella.

La sala principal d'activitats dirigides haurà de considerar l'espai i el seu disseny com a element global per a la realització d'activitats per a la millora de la forma física i la salut dels usuaris.

Mesures: es proposa un espai de 180 m² amb una tolerància de +/- 10% i lliure de columnes.

SALA DE GIMNÀSTIQUES DOLCES

Aquí es duran a terme totes les activitats que fan un treball més específic de cos i ment, com ioga, iogalates i altres derivades i també com a espai per les activitats terapèutiques, com escola de columna i terra pèlvic, entre altres.

Aquesta sala haurà de tenir una ambientació i il·luminació que permeti activitats passives i de concentració.

Mesures: es proposa un espai de 120 m² amb una tolerància de +/- 10% i lliure de columnes.

SALA DE CYCLING

La tercera sala està reservada com a sala de cycling, s'han de tenir en compte tots els elements d'equipament necessaris, com la tarima de monitoratge, les bicicletes i la il·luminació, element aquest últim que haurà de donar una motivació extra per a la pràctica d'aquesta activitat.

Mesures: es proposa un espai de 150 m² amb una tolerància de +/- 10% i lliure de columnes.

MAGATZEM MATERIAL ESPORTIU DE SALA

Com a espai complementari de les sales i de manera integrada caldrà disposar d'un espai d'emmagatzematge dedicat al material específic de les sales.



Mesures: es proposa un espai de 50 m² amb una tolerància de +/- 10% i lliure de columnes.

SALA MAGNA

La sala magna és el resultat d'obrir el sistema de panelatge entre sales per convertir-se en un únic gran espai.

Mesures: es proposa un espai de 450 m² amb una tolerància de +/- 10% i lliure de columnes.

ESPAI COBERTA EXTERIOR

Aquest és el lloc on estaran situats la maquinaria tècnica de clima i els elements que es determinin pel que fa a les energies renovables.

ESPAIS COMERCIALS

Es contemplen dues zones d'espais comercials.

La primera zona, situada a planta baixa i que ha d'estar destinada a prestar serveis al públic en general (abonats i visitants), es pot destinar a bar, cafeteria, restaurant, quiosc, perruqueria, ludoteca o serveis similars. Les mesures d'aquesta zona es reserven al criteri dels futurs licitadors i no podran superar el 25% de la superfície construïda en aquesta planta.

La segona zona comercial, situada a la primera planta, està destinada a la prestació de serveis esportius complementaris com consulta mèdica, revisions medico esportives, fisioteràpia, gabinet de consulta de nutrició i dietètica, psicologia esportiva o qualsevol altra de similars característiques.

Mesures: aquests espais comercials de la primera planta es proposa que tinguin una dimensió total de 319 m² amb una tolerància de +/- 10.

SALA TÈCNICA / SOTERRANI

El soterrani disposarà d'un gran espai per poder col·locar tota la maquinaria de piscines, acumulació d'ACS, magatzem i taller de l'equip de manteniment, comptarà amb un accés per a vehicles de transport (mitjançant rampa o elevador) .

L'espai disposarà de vestidors i espais per al personal (descrits anteriorment), un laboratori de recollida de mostres i de vigilància de la qualitat de l'aigua.



La sala de màquines i de tractament de l'aigua ha d'actuar com un element que transmeti credibilitat i tranquil·litat als usuaris i ha de ser un espai net, diàfan, ordenat, ben il·luminat i visible en gran mesura des del vestíbul o qualsevol altre espai comú; un concepte similar al de les actuals cuines dels restaurants on els clients poden observar el treball de cuiners i cambres, aquest espai ha de donar importància i valor a un dels elements cabdals d'una instal·lació aquàtica com és el tractament i climatització de l'aigua.

Per a la sala de màquines, magatzem, taller i resta de dependències es destinarà la totalitat de l'espai de soterrani o semi soterrani, en funció de la rasant de l'edifici es situï a nivell del carrer Mallorca o del carrer Milà i Fontanals.

Mesures: aquests espais es proposa que tinguin una dimensió total de 1.200 m² amb una tolerància de +/- 10%.

TECNOLOGIA

Una de les característiques més rellevants que ha de tenir la instal·lació esportiva és el nivell tecnològic que ajudi a gestionar l'edifici d'una manera intel·ligent, que ofereixi als usuaris una millor experiència i que el seu ús generi el major grau d'eficàcia i eficiència energètica.

CONSTRUCCIÓ I COMPLIMENT DE NORMATIVES

La construcció de la instal·lació esportiva ha de tenir un especial respecte i compromís amb el medi ambient, implicant l'ús eficient de l'energia i de l'aigua, els recursos i materials no perjudicials pel medi ambient.

El disseny i posterior construcció del centre esportiu complirà amb tots els requeriments urbanístics i normatius d'aplicació.

ANNEXOS

- Fitxa cadastral
- Fitxa urbanística
- Plànol d'emplaçament
- Plànol àmbit actuació
- Estudi topogràfic
- Avantprojecte referit



4- JUSTIFICACIÓ DE L' UTILITZACIÓ DEL CONTRACTE DE CONCESSIÓ D'OBRA

El contracte de concessió d'obra pública permet donar cobertura a la convivència de la participació i la col·laboració publico - privada en la creació de costoses infraestructures i prestació als ciutadans de serveis considerats necessaris d'acord a les competències municipals.

El conjunt de necessitats del municipi i la limitació de la capacitat inversora de l'Ajuntament de Reus fa necessari determinar quines d'aquestes inversions poden abordar-se mitjançant la concessió d'obra pública. Atenent les característiques del servei que l'obra definida ha de prestar a la ciutadania, la modalitat de concessió és la més apropiada, també s'ha pogut constatar que la concessió de obres i serveis d'aquesta tipologia és un dels serveis municipals més concessionats en ciutats mitjanes i grans de tot l'estat.

Per tot, es considera plenament justificada la forma contractual proposada, en la qual s'aportarà la parcel·la de titularitat municipal, amb accés per façana a tres vials: carrer Mallorca, carrer Pintor Fuster i carrer Milà i Fontanals i dotat dels serveis urbanístics necessaris amb una aportació municipal a la inversió estimada del 17% i/o un import màxim de 1.400.000.-€, amb l'objectiu d'assolir un equilibri financer de la concessió en un termini màxim de 40 anys i amb unes tarifes de servei ajustades al preu de mercat. L'estudi també considera necessària l'aportació de la mateixa quantia de l'aportació municipal com a fons propis de l'operador.

La resta de la inversió, posta en marxa i costos d'explotació seran per càrrec del concessionari, que es rescabalarà a través de l'explotació del servei mitjançant les tarifes que abonin els usuaris per la utilització dels serveis.



5- IMPACTE AMBIENTAL

De l'avaluació del que estableix l'article 7 de la Llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'ha conclòs que el projecte objecte d'aquest estudi de viabilitat no ha de ser sotmès a estudi d'impacte ambiental, al no concórrer cap dels supòsits relacionats als annexos d'aquesta llei.

ANÀLISI AMBIENTAL

Malgrat que no es recull la necessitat d'un estudi d'impacte ambiental es recullen aquí els objectiu i anàlisi ambiental que haurà de recollir el projecte constructiu i d'exploració. Per aquest motiu en aquest estudi no es valora la seva incidència ambiental i les mesures correctores i protectores del projecte.

EXPLOTACIÓ

En el disseny de les instal·lacions del centre esportiu, s'han d'establir les mesures necessàries encaminades a la millora mediambientalment de la seva explotació:

Els impactes a valorar i a incorporar al projecte constructiu son:

- Estalvi en el consum d'energia, producció pròpia d'energia i utilització d'energia 100% de procedència renovables, envoltent de l'edifici, introducció del concepte "Near Zero-Energy Building" (NEZB).
- Estalvi, optimització, reutilització i captació en el consum d'aigua.
- Reutilització i reciclatge de materials.
- Minimització en la generació de residus, reutilització i reciclatge i òptima gestió d'aquests.
- Estudi de mobilitat i alternatives a l'ús del vehicle privat.

En la fase d'explotació i manteniment de l'edifici, ha de fer-se bon ús de les instal·lacions, procurant en la mesura del possible respondre als requeriments mediambientals que s'exposen a continuació.

Resulta d'importància que l'explotador del centre implanti en el centre esportiu un sistema de gestió mediambiental i gestió energètica i s'estableixi l'objectiu d'assolir en el termini màxim de 2 anys la oportuna certificació en la gestió d'aquests àmbits, com a fórmula que garanteixi a l'Ajuntament de Reus la



constància i certesa sobre el rigor en el tractament dels residus i l'establiment i implementació de les directrius mediambientals del centre esportiu.

El sistema de gestió mediambiental ha d'incloure l'estructura organitzativa, la planificació de les activitats, les responsabilitats, les pràctiques, els procediments, els processos i els recursos per a desenvolupar, implantar, portar a efecte, revisar i mantenir al dia la política mediambiental.

Aquesta certificació en gestió mediambiental, ha de fer referència a empreses de gestió esportiva, ja que un certificat d'un altre sector no és extrapolable a la gestió mediambiental d'un centre esportiu.

Pel que fa als residus haurà d'implementar-se un sistema eficaç de reducció i classificació de residus i s'haurà dotar l'edifici d'espais reservats per a contenidors, els quals albergaran de manera separativa els diferents tipus de residus, amb la finalitat de garantir la seva reutilització i/o reciclatge.

En relació al consum energètic de l'edifici i com a objectius bàsics que s'han de perseguir durant l'explotació de l'edifici són:

- Disminució de les necessitats energètiques.
- Increment de l'eficiència energètica dels equips, sistemes i edifici.
- Recuperació d'energia residual d'altres equips i sistemes.

Durant el llarg cicle de vida de la instal·lació es consumirà una important quantitat d'energia, particularment a causa de l'ús de sistemes d'il·luminació i climatització. Referent a això, l'orientació de l'edifici suposa un paràmetre decisiu a l'hora de comptabilitzar consums energètics i l'eficiència i eficàcia dels sistemes instal·lats.

Un manteniment òptim de les instal·lacions permetrà el seu màxim rendiment i reduir considerablement les pèrdues d'energia.

En relació a l'atmosfera interior els factors més importants que en determinen la qualitat són: qualitat de l'aire, ventilació i nivells d'il·luminació i sorolls. Les operacions de manteniment de l'edifici no han d'incloure l'ús de materials perjudicials per a la salut, com són pintures volàtils, vernissos, adhesius, etc... S'haurà de garantir una bona ventilació de les instal·lacions, la capacitat de renovació forçada de l'aire, així com un nivell sonor que no excedeixi dels paràmetres legiscats i una òptima il·luminació.



6- RISCOS OPERATIUS I TECNOLÒGICS EN LA CONSTRUCCIÓ I EXPLOTACIÓ DE L'OBRA

La construcció d'un centre esportiu de les condicions i característiques del que és objecte d'aquest estudi s'emmarca en la tipologia d'equipaments esportius, si bé que resulta necessari destacar els següents riscos tecnològics i operatius:

FONAMENTS

Especialment per evitar l'aparició de fissures en els vasos de piscina caldrà disposar d'un estudi geotècnic complert previ al disseny del projecte per determinar i executar la naturalesa òptima dels fonaments de l'edifici.

RISC DE CORROSIÓ

Existeix el risc de corrosió de les estructures, carpinteries i elements metàl·lics en general, donat l'ambient oxidant del vapor i els elements químics del tractament de l'aigua en gran part de la instal·lació. Per aquest motiu els elements metàl·lics a utilitzar hauran de complir amb els més alts nivells d'exigència i prevenció, s'evitaran les soldadures dels elements estructurals per unions amb cargols. S'utilitzarà preferentment cargolam d'acer inoxidable i, en general, materials plàstics, vidre, fenòlics inoxidable o galvanitzats termolacats.

Les portes, bancs de vestidors i altres elements de recolzament, no han de tocar a terra, s'hauran de fixar a la paret amb la finalitat de facilitar-ne la neteja i evitar punts "negres".

El pla de manteniment incorporarà el repintat dels elements metàl·lics amb una freqüència adequada.

IMPERMEABILITZACIÓ DELS VASOS

Per garantir l'estabilitat dels vasos de piscina i evitar futures fissures la resistència del formigó haurà de ser no menor a 30N/mm².

En funció de les característiques de construcció dels vasos de piscina s'hauran d'adoptar mesures preventives que garanteixin un nivell òptim d'impermeabilització.

És requerirà un nivell màxim de supervisió i control de qualitat de la construcció dels vasos de piscina, per evitar la posterior formació de fissures i altres defectes que puguin afectar el funcionament normal de les instal·lacions.



Es prestarà una especial atenció a les pendents i materials utilitzats en espais com vestidors, platja de piscina i serveis, per tal de garantir la correcta recollida d'aigües residuals.

MESURES I PLA DE DESINFECCIÓ

El projecte i posterior execució de l'obra haurà d'adoptar i facilitar les màximes mesures de desinfecció i tractaments, tan pel que fa als equips de climatització i conductes com pel que fa a tractament d'aigua i ACS.

Dins el pla de manteniment de l'instal·lació es recolliran els procediments, productes i freqüències de desinfecció.

Estudi viabilitat Part 1

Setembre 2020

Director general d'instal·lacions i activitats de
Reus Esport i Lleure SA segons Decret del regidor
delegat de l'Àrea d'Esports número 2017013507 de data 16 de novembre de
2017



AJUNTAMENT DE REUS