

PLEC TÈCNIC DEL CONTRATE DE CESSIÓ D'ÚS DELS LOCALS I ESPAIS AL MOLL DE MESTRAL I AL DIC DE RECER DEL PORT OLÍMPIC DE BARCELONA

Contingut

1.	ANTECEDENTS	3
2.	OBJECTE	3
3.	DESCRIPCIÓ DELS ESPAIS	4
4.	DESCRIPCIÓ DE LA GESTIÓ I EXPLOTACIÓ DE LES ACTIVITATS D'ECONOMIA BLAVA.....	6
4.1.	Previ.....	6
4.2.	Característiques de la gestió i explotació de les activitats d'economia blava	6
5.	NORMES GENERALS D'EXPLOTACIÓ	10
5.1.	Propòsit.....	10
5.2.	Desenvolupament de l'activitat.....	10
5.3.	Personal en els locals	11
5.4.	Espais exteriors, decoració, rètols i senyalització	11
5.5.	Vinculació i promoció amb els eixos estratègics del Port Olímpic	12
5.6.	Deures de L'Adjudicatari	12
5.7.	Responsable del contracte.....	13
6.	REQUERIMENTS OPERATIUS.....	13
6.1.	Horaris	13
6.2.	Neteja espais.....	13
6.3.	Sostenibilitat	13
6.4.	Seguretat	15
7.	REQUERIMENTS TÈCNICS	16
7.1.	Condicionament de locals i espais	16
7.2.	Manteniment dels locals, espais i instal·lacions	17
7.2.1.	Locals Moll de Mestral	17
7.2.2.	Locals Dic de Recer	18
7.3.	Subministraments energètics	19
8.	NORMATIVA LEGAL APLICABLE	19
9.	PERMISOS I LLICÈNCIES	19
10.	INSPECCIÓ.....	20

1. ANTECEDENTS

El Port Olímpic de Barcelona es va construir l'any **1990** com a seu de les competicions de vela dels Jocs Olímpics de 1992.

Els arquitectes Oriol Bohigas, Josep Martorell, David Mackay i Albert Puigdomènech van dissenyar una instal·lació a l'alçada de l'ambició de la ciutat.

El Port Olímpic s'integra en el perfil marítim de Barcelona i limita amb dues de les platges urbanes més importants de la ciutat : Somorrostro i Nova Icària i amb part de les icones arquitectòniques de la ciutat.

Al **1996** es va cedir al gestió i explotació del Port Olímpic a la societat POBASA i es signen els contractes de cessió de dret d'ús dels locals comercials amb la mateixa vigència, amb data de finalització el 2 d'abril de 2020.

Al **desembre del 2019** la Generalitat aprova la delegació a l'Ajuntament de Barcelona de les competències per a la gestió directa del Port Olímpic en base al Pla Director Estratègic del Port Olímpic.

El 3 d'abril del **2020** Barcelona de Serveis Municipals, S.A. inicia la gestió del Port Olímpic.

Després de 30 anys d'història, el Port Olímpic pren un nou rumb. Els canvis socials, els nous hàbits urbans i ciutadans i la millora de la infraestructura fan necessària una actuació per integrar el port a la ciutat i transformar-lo en un espai públic segur i de qualitat, vinculat al mar i que puguin gaudir totes i tots.

En aquest sentit, l'octubre del 2021 l'Ajuntament de Barcelona va definir una estratègia per a l'impuls de l'Economia Blava a la ciutat (que representa actualment un 4,3% del PIB de Barcelona), que pretén teixir el full de ruta per potenciar aquells sectors que tenen un major retorn econòmic, social i ambiental, i un major impacte en la ciutat, essent un dels projectes tractors definits en l'estratègia la creació del Nou Port Olímpic com a primer Pol d'Economia Blava de la ciutat.

Així, pel que fa al Moll de Mestral i el Dic de Recer, es preveu la construcció i definició del denominat Pol d'Economia Blava, per tant, un espai d'atracció d'empreses d'economia blava, un sector que faci compatibles el desenvolupament econòmic i el social amb la conservació dels ecosistemes marins. Aquest nou model donarà lloc a una activitat productiva diària, sostenible i innovadora i farà del Port el primer centre d'activitat econòmica de la ciutat vinculat al mar (especialitzat en quatre grans eixos: activitats nàutiques, recreatives, formatives i divulgatives; serveis nàutics; innovació i tecnologia; i economia circular).

2. OBJECTE

L'objecte d'aquest plec de prescripcions tècniques és establir les bases que regiran l'adjudicació del Contracte de cessió d'ús d'un total de cinquanta (50) locals destinats a activitats vinculades amb l'economia blava en el Moll de Mestral i en el Dic de Recer del Port Olímpic de Barcelona, instal·lació gestionada per Barcelona de Serveis Municipals, S.A. (en endavant BSM). Aquest espais configuraran el pol d'economia blava del Port Olímpic.

Així, per tal de respectar la subjecció als principis de contractació pública que BSM assumeix, els presents contractes per als vint-i-tres (23) locals de Moll de Mestral i els vint-i-vuit (27) locals del Dic de Recer del Port Olímpic de Barcelona s'adjudicaran aplicant per analogia els principis fixats a la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic relatives a la concurrència, publicitat i transparència.

3. DESCRIPCIÓ DELS ESPAIS

El Port Olímpic de Barcelona redibuixarà (amb el procediment referenciat, així com amb les obres previstes de remodelació del mateix) per complet la seva fisonomia per oferir una experiència innovadora basada en una arquitectura moderna, integrada a l'entorn i que transmet dinamisme i seguretat.

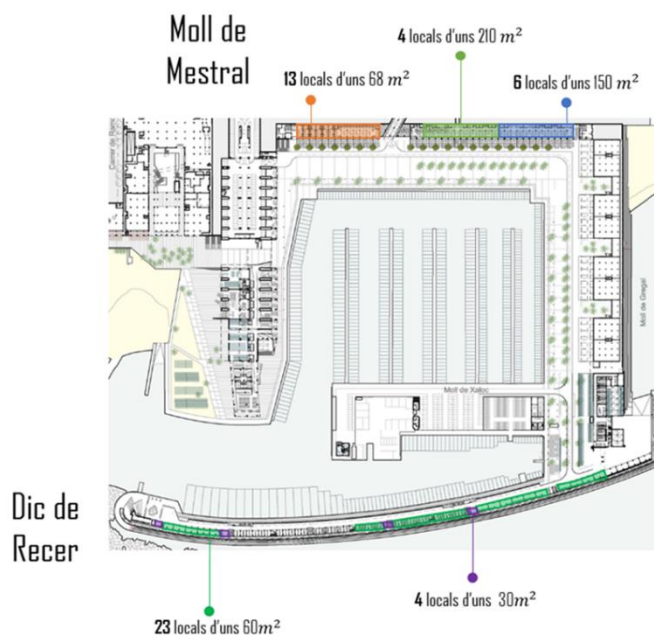
La llum i la transparència seran dos elements protagonistes en la definició dels espais interiors, on materials com el vidre facilitaran la comunicació visual amb el mar i el servei portuari.

La reforma de l'espai exterior seguirà una premissa fonamental: crear un entorn sense obstacles que afavoreixi el passeig fins a la vora del mediterrani. Per fer-ho possible, s'han previst diferents actuacions que milloraran el diàleg entre el Port Olímpic, la platja i la ciutat.

El pol d'economia blava del Port Olímpic estarà integrat per espais de treball versàtils i funcionals. L'aprofitament de la llum natural i el diàleg constant dels espais interiors amb l'activitat portuària han estat dos criteris bàsics aplicats a nivell arquitectònic.

A més, compten amb diferents mesures d'estalvi i eficiència energètica que contribuiran a un dels propòsits principals del Port Olímpic: esdevenir un referent en gestió ambiental. Els usuaris i usuàries també podran gaudir dels amplis espais d'ús públic que es configuraran al Port, especialment al Moll de Mestral.

Situació dels espais a licitar:



4. DESCRIPCIÓ DE LA GESTIÓ I EXPLOTACIÓ DE LES ACTIVITATS D'ECONOMIA BLAVA

4.1. Previ

El Port Olímpic vol esdevenir el primer **pol d'economia blava** de la ciutat de Barcelona. Un **entorn viu i amb activitat els 365 dies de l'any**. Amb una privilegiada centralitat sobre el conjunt del litoral barceloní, el Port Olímpic es prepara per esdevenir l'**epicentre dels sectors blaus**.

El Port Olímpic serà un **pol d'activitat empresarial i emprenedoria** capaç d'**atreure talent**, fidelitzar-ne l'actual teixit nàutic i crear-hi **ocupació de qualitat**.

Un espai d'activitat productiva **sostenible**, connectat al **dinamisme de la ciutat**, compromès amb la **innovació** i la **transferència de coneixement** a la societat.

Tot plegat en un **entorn agradable, innovador i sostenible**.

La gran transformació del Port Olímpic es durà a terme durant els propers 3 anys, als molls de Mestral, Recer i Gregal, sense aturar l'activitat quotidiana que s'hi desenvolupa.

El Port Olímpic és una aposta ferma de l'Ajuntament de Barcelona per a la transformació del litoral barceloní, amb la visió que reneixi com **un nou espai de ciutat i un lloc de referència** que connecti el mar amb la ciutat.

4.2. Característiques de la gestió i explotació de les activitats d'economia blava

Els adjudicataris gestionaran els negocis i activitats en els locals destinats a l'efecte.

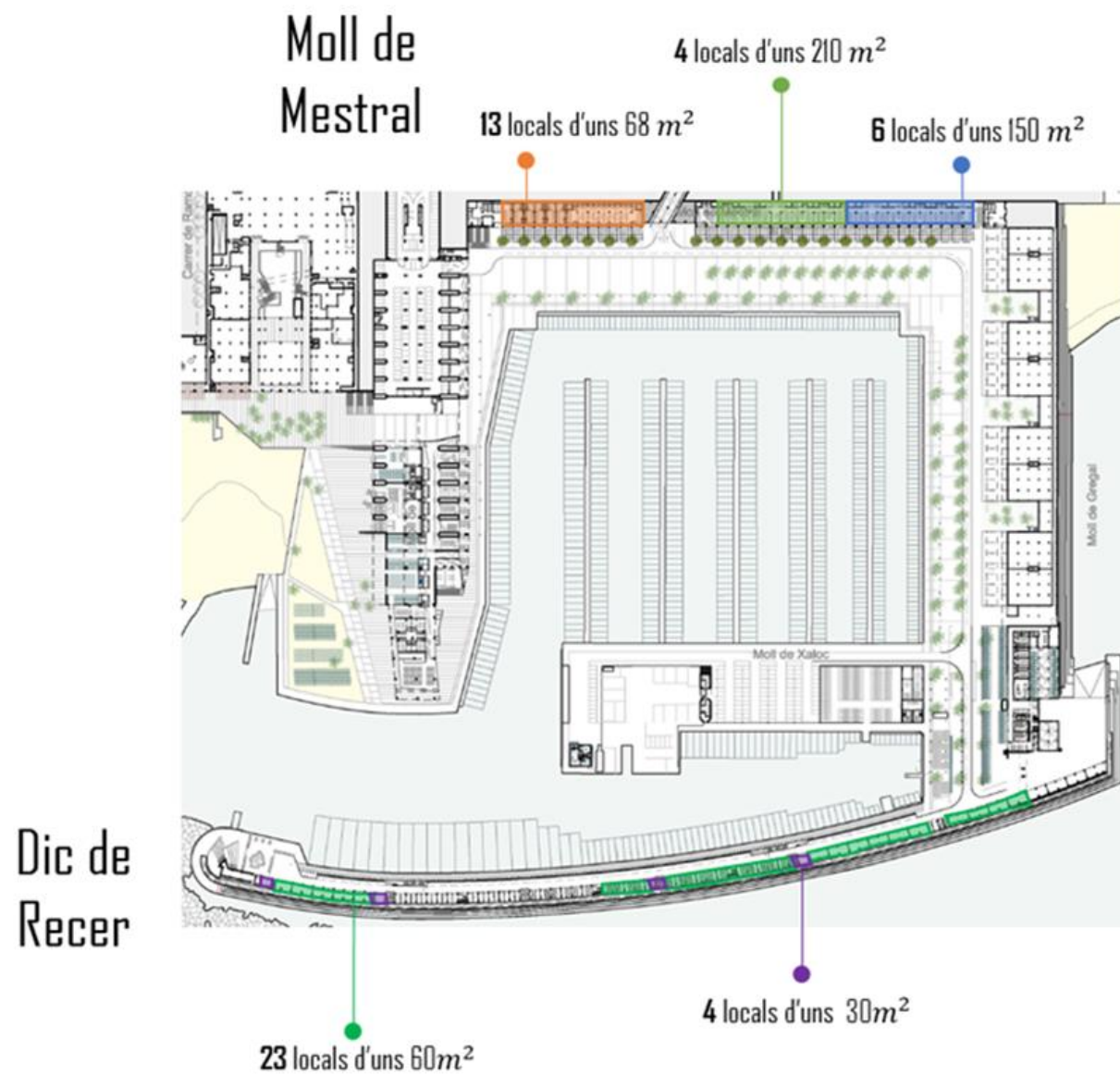
Les empreses d'economia blava han tenir diferents perfils per tal de configurar un pol heterogeni que permeti generar sinèrgies entre les empreses. El Port Olímpic aposta per especialitzar-se en quatre grans sectors de l'economia blava:

- Activitats nàutiques, recreatives, formatives i divulgatives
- Serveis nàutics
- Innovació, recerca i tecnologia
- Economia circular

S'exclouen de la cessió indicada qualsevol activitats que no formi part dels sectors d'economia blava llistats.

El Moll de Mestral s'organitza en un total de vint-i-tres (23) locals i el Dic de Recer en un total vint-i-set (27) locals, que sorgiran del projecte de remodelació de l'entorn, els quals es liciten en aquest procediment.

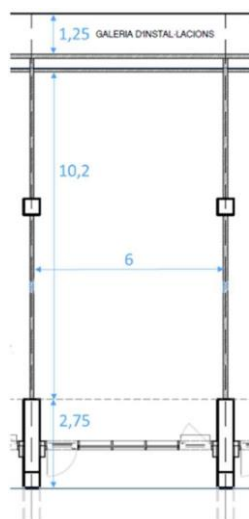
La distribució i característiques d'aquests locals es reproduïx als plànols que consten a continuació:



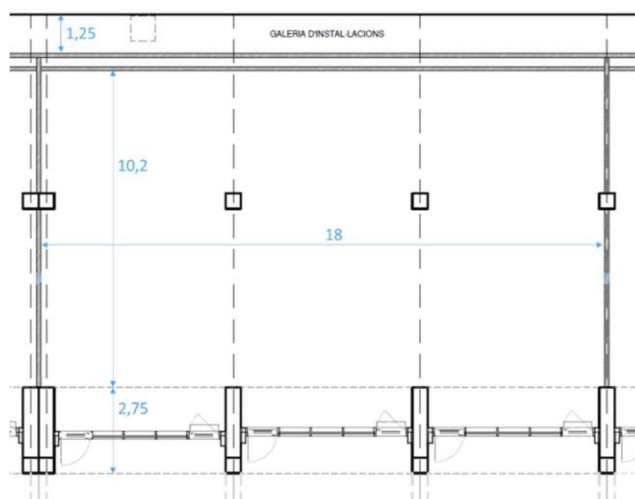
Moll	Numero de locals	Numero dels locals	m2/local
Mestral	13	ME01 -ME13	68 m2
Mestral	4	ME14-ME17-ME20-ME23	210 m2
Mestral	6	ME26-ME28-ME30-ME32- ME34-ME36	150 m2
Recer	23	RE05-RE14	60 m2
Recer		RE16-RE21	60 m2
Recer		RE23-RE24	60 m2
Recer		RE26-RE30	60 m2
Recer	4	RE15-RE22-RE25-RE31	30 m2

* Aquestes dimensions són orientatives i aproximades basades en el projecte executiu i s'hauran d'ajustar

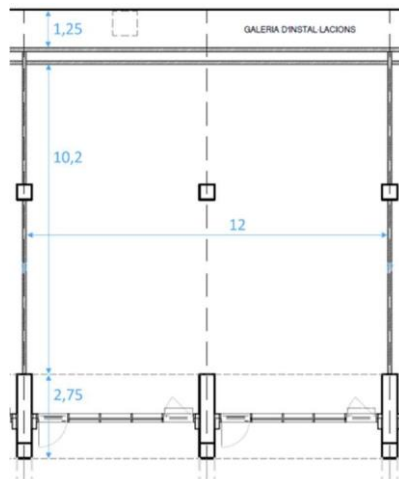
A continuació s'adjunten a tall d'exemple algunes de les seccions i plantes dels locals per tal de detallar les **dimensions aproximades** dels locals. Les seccions dels locals **poden estar subjectes a variacions** a llarg dels diferents molls deguts a la naturalesa de la pròpia geometria i a la seva execució. Les dimensions definitives contractual seran les recollides en el as-built un cop finalitzades les obres.



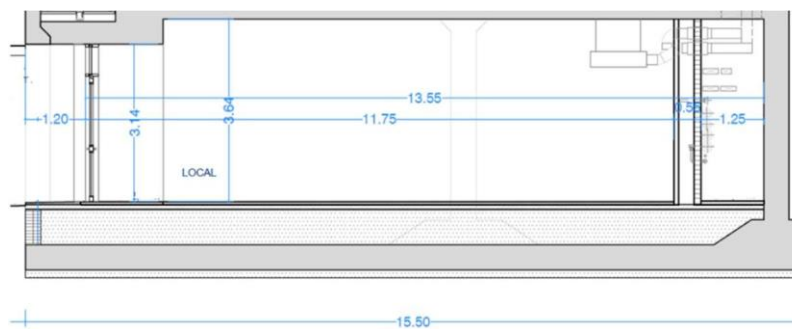
Planta locals 1- 13
(Moll de Mestral)



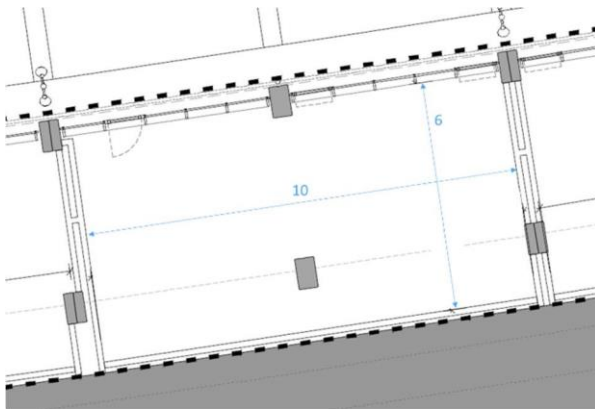
Planta locals 14 - 17
(Moll de Mestral)



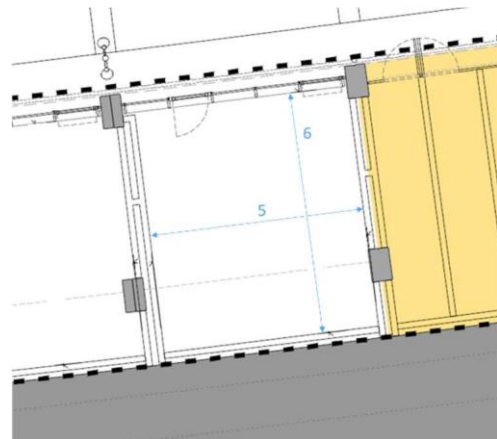
Planta locals 18 - 23
(Moll de Mestral)



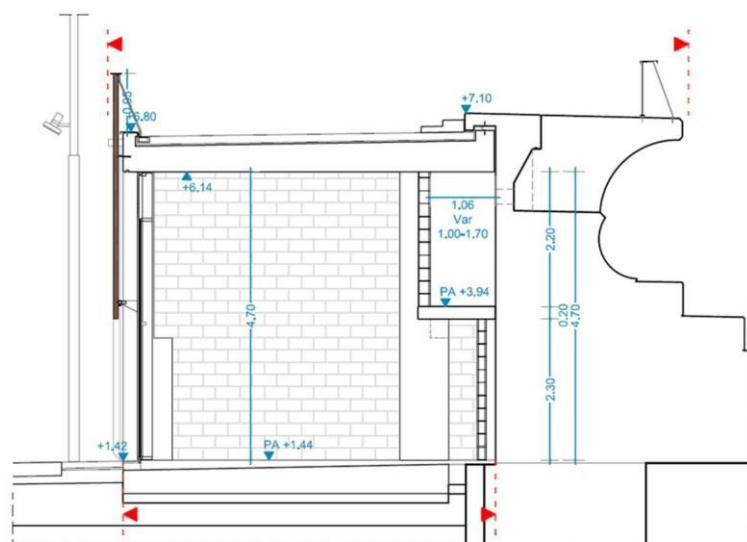
Secció transversal locals (Moll de Mestral)



Planta locals 24 - 33, 35 - 40, 42 - 43, 45 - 49
(Dic de Recer)



Planta locals 34, 41, 44, 50
(Dic de Recer)



Secció transversal locals (Dic de Recer)

5. NORMES GENERALS D'EXPLOTACIÓ

5.1. Propòsit

Per al desenvolupament de l'activitat, l'adjudicatari haurà de seguir en tot moment allò indicat en les bases d'aquesta licitació, així com restarà obligat a complir el Reglament Intern d'Explotació i Policia del Port Olímpic i la normativa vigent aplicable.

Tots els costos que s'originin com a conseqüència de la implementació i compliment d'aquestes normes seran a càrrec de l'adjudicatari.

5.2. Desenvolupament de l'activitat

L'adjudicatari està obligat a fer servir els locals i espais adscrits al contracte amb l'únic propòsit especificat en l'objecte del contracte.

A més no vendrà, exhibirà o exposarà a la venda béns o articles, ni exercirà una altra classe d'activitat que no sigui la pròpia de l'objecte de l'explotació, sense la prèvia autorització de BSM. S'exclouen expressament l'activitat d'oci nocturn, bar de copes, bars musicals, etc.

Així mateix, l'adjudicatari aportarà tots aquells mitjans materials, tècnics i humans necessaris per realitzar l'explotació indicada.

L'adjudicatari està obligat a realitzar les inversions necessàries en els locals objecte del present plec per tal de posar en funcionament l'activitat econòmica.

L'adjudicatari estarà obligat a realitzar les inversions necessàries per tal de retornar els espais cedits al finalitzar l'etapa contractual "lliure, vacu i expedit".

No està permès fer operacions de càrrega i descarrega fora de les zones establertes a tal fi o fora de l'horari establert.

Igualment està prohibit aparcar vehicles fora de les zones d'aparcament habilitades.

- A l'interior dels locals no podran emmagatzemar-se matèries explosives o perilloses, ni tampoc molestes o insalubres.

- En cas que per circumstància de força major o risc imprevisible aliè a la voluntat de BSM calgui tancar l'accés al Port i les seves instal·lacions (per inclemències climàtiques o d'altres causes alienes a BSM) no donarà lloc a cap tipus d'indemnització en favor del cessionari.

En tot cas, en l'execució del contracte es considerarà *condició essencial* del mateix el compliment de plena conformitat d'allò ofertat per part del cessionari en la seva oferta per al present procediment.

5.3. Personal en els locals

L'adjudicatari es compromet a realitzar l'activitat objecte del plec amb personal adequat a tal fi. La facultat del control i direcció dels treballadors correspon a l'empresa adjudicatària per disposar la mateixa d'una titularitat independent a la de BSM.

Per tal d'acomplir amb els objectius i mantenir la imatge del pol d'economia blava del Port Olímpic, l'adjudicatari es compromet a adoptar totes aquelles mesures que consideri.

BSM serà aliena a les relacions laborals entre l'adjudicatari i els seus treballadors, així com de les responsabilitats que es derivin. L'adjudicatari accepta expressament que aniran a compte i a càrrec seu.

5.4. Espais exteriors, decoració, rètols i senyalització

Per tal de mantenir la coherència i l'estètica global del pol d'economia blava del Port Olímpic cal establir mecanismes per garantir la preservació d'aquest espai de la ciutat, complint amb els estàndards de qualitat establerts, la normativa aplicable i la correcta convivència amb la resta d'usos i activitats del Port.

L'adjudicatari haurà de procurar que els seu projecte mantingui una estètica neta, ordenada, en perfecte estat i mantenició i en coherència a la resta dels elements i espai públic de la visió del nou Port Olímpic.

El projecte de la zona exterior en quant a cartelleria, il·luminació exterior i decoració haurà d'estar elaborat mantenint la coherència del conjunt. Igualment, la retolació dels diferents locals haurà de respectar els espais destinats a tal efecte, cas que el projecte executiu ho reculli.

En tot cas, la proposta estètica exterior dels diferents locals haurà de ser validada de forma expressa per BSM.

L'adjudicatària haurà d'adaptar la informació exposada en els espais externs a l'estètica i als requeriments de BSM, per tal d'harmonitzar el conjunt, així com al compliment de la Llei 18/2017: els establiments comercials han d'exposar l'horari adoptat de manera que la informació sigui visible al públic, fins i tot amb l'establiment tancat.

Qualsevol modificació i/o ampliació posterior de qualsevol element, tant permanent com temporal vinculats a períodes específics (Com per exemple Nadal) requerirà de l'aprovació prèvia i explícita de B:SM.

En cas de voler realitzar una modificació sobre qualsevol dels elements anteriorment citats, i previ a la seva instal·lació caldrà que sigui autoritzada per escrit per la Direcció de Port per tal de validar la coherència del conjunt i la imatge homogènia del pol d'economia blavadel Port.

Qualsevol element (publicitari, decoratiu, etc..) no podrà en cap cas ultrapassar els límits marcats per cada local al contracte .

La decoració, els rètols, senyalitzacions i mobiliaris seran a càrrec de l'adjudicatari.

Respecte a la música ambiental, tal com estableix l'article 57 del reglament intern d'explotació i policia del Port Olímpic / Altaveus o aparells emissors de música i megafonia: Només estan permesos a l'interior del propi local i s'hauran de respectar sempre els valors límit d'emissió previstos a l'Ordenança General de medi ambient urbà de Barcelona.

No es permetran altaveus ni aparells de megafonia en l'exterior dels locals, excepte els que siguin generals de tot el port i respectin els decibels màxims indicats al reglament intern d'explotació i policia del Port Olímpic / Altaveus o aparells emissors de música i megafonia.

Qualsevol element i/o esdeveniment no contemplat en aquests punt requerirà igualment l'aprovació de la direcció del Port Olímpic.

5.5 Vinculació i promoció amb els eixos estratègics del Port Olímpic

L'adjudicatari haurà de treballar per tal de que la seva activitat tingui una relació directe amb els eixos del Port Olímpic i en concret amb els sectors blaus presents en el pol d'economia blava de la ciutat de Barcelona.

Aquest pol d'economia blava tindrà establiments amb activitats que formin part dels quatre sectors de l'economia blava per els que aposta el Port Olímpic, que tenen com a denominador comú l'aplicació de criteris de responsabilitat ambiental en les seves activitats, esmentats anteriorment en el present document.

5.6 Deures de L'Adjudicatari

L'adjudicatari tindrà les obligacions següents específiques:

- Compliment de l'objecte del contracte
- Exercir per si mateix la cessió, amb prohibició absoluta de cedir-la i alienar-la sense autorització expressa de BSM que únicament podrà ser atorgada per causes extraordinàries justificades.
- Liquidar i pagar puntualment els imports i preus acordats amb BSM, així com els serveis comuns corresponents .
- No cedir els béns afectes a l'execució del contracte, ni limitar els seu ús, ni destinar-los a finalitats diferents a les previstes al present plec.

- Compliment d'aquest plec i del reglament intern d'explotació i policia del Port Olímpic (<https://www.portolimpic.barcelona/ca/el-nou-port-olimpic/reglament-port-olimpic>)
- Comunicar qualsevol canvi substancial (sobre la seva proposta inicial) per tal d'obtenir la validació per part de BSM abans de la seva execució.

5.7 Responsable del contracte

L'adjudicatari designarà un supervisor de l'explotació qui mantindrà les comunicacions ordinàries amb BSM, restarà disponible els 365 dies de l'any i les 24 hores del dia com a interlocutor i màxim responsable de l'explotació.

Proporcionarà nom, dades de contacte (incloent correu electrònic i telèfon mòbil) i persona de contacte alternativa en cas d'absència.

6 REQUERIMENTS OPERATIUS

6.1 Horaris

L'adjudicatari només podrà mantenir oberts els locals d'economia blava dins la franja d'horari d'obertura i tancament dels locals que estableixi la llicència d'activitat corresponent, en compliment de les ordenances i normativa específica aplicable a l'efecte.

Aquest horari es pot veure modificat per canvis normatius més restrictius.

Igualment els adjudicataris haurà de complir amb els horaris establerts en cada moment en el que fa referència a :

- Càrrega i descàrrega
- Recollida de residus (si escau)

6.2 Neteja espais

Tots els espais i les dependències interiors hauran de netejar-se amb la freqüència necessària, per tal de garantir les màximes condicions higièniques.

6.3 Sostenibilitat

La formulació dels requisits de Sostenibilitat es recolza en els estàndards d'assoliment dels 17 Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS) de les Nacions Unides, integrats en l'Agenda 2030 i promoguts per l'Organització Mundial del Turisme (OMT) i amb l'estratègia de desenvolupament de la ciutat de Barcelona, de la Generalitat de Catalunya i del Govern d'Espanya.

L'empresa adjudicatària, doncs, haurà de comprometre's i descriure un Pla de Sostenibilitat de l'establiment, indicant què es compliran les instruccions de l'Ajuntament de Barcelona en matèria de Sostenibilitat.

El Pla de Sostenibilitat **haurà de contenir obligatòriament, i com a mínim**, els següents apartats descrivint quines accions durà a terme per fer ho:

1. Promoure una gestió ambiental responsable

1.1 Gestió de l'energia:

Optimitzar els consums necessaris per l'activitat, tot identificant on i amb què es produeix el consum energètic (equips i vehicles) i pràctiques de consum responsable.

Aquest apartat inclou il·luminació, climatització, equips de treball, logística i flota de vehicles. Sense excloure d'altres necessaris per l'adjudicatari.

1.2 Gestió de l'aigua

Optimitzar els consums necessaris per l'activitat, tot identificant on i amb què es produeix el consum d'aigua i pràctiques de consum responsable.

Aquest apartat inclou neteja, reg i equips de treball. Sense excloure d'altres necessaris per l'adjudicatari.

1.3 Circularitat i Gestió de residus:

Cal tenir present l'adquisició de materials per dur a terme l'activitat, tant per l'origen, ús i final de la vida útil.

S'ha de prevenir la generació de residus i separar en origen totes les fraccions. És imprescindible complir amb la legislació vigent i segons l'activitat disposar dels requeriments normatius pertinents.

Els residus assimilables a municipals (orgànica, paper-cartró, vidre, envasos lleugers i resta) es lliuraran separatament, en els punts habilitats en el port, garantint la inexistència d'impropis.

Totes les deixalles, cal classificar-les i ubicar-les convenientment en els contenidors habilitats per a diferents fraccions que, com a mínim, seran:

- a) fracció orgànica - marró,
- b) paper i cartró - blau,
- c) envasos - groc,
- d) rebuig - gris,
- e) vidre - verd,

Per a la fracció orgànica, les bosses d'escombraries que s'utilitzaran seran compostables i per a la resta de fraccions, especialment per aquelles on es requereix bossa, hauran de tenir com a mínim un 80% de plàstic reciclat i ser del color de la fracció corresponent. El paper i cartró es diposita sense bossa i plegat.

En aquest pla haurà de constar el sistema d'organització per a l'acumulació, emmagatzematge i abocament dels residus descrits anteriorment, tenint en compte que:

- tant el dipòsit com el transport es realitzarà fora de la vista del públic.
- les diferents fraccions s'hauran de dipositar en els espais habilitats, en els diferents contenidors identificats en l'horari i freqüència establert per la Direcció de Port Olímpic per tal d'optimitzar tant el reciclatge com la salubritat dels espais.

Altres residus diferents dels anteriors poden dipositar-se al punt verd de l'escar, sempre que corresponguin a alguna de les fraccions presents. Concretament són: Aerosols, Aigües de sentina, Bateries, Draps i absorbents, Envasos que contenen restes de substàncies perilloses, Equips elèctrics i electrònics, Extintors, Ferralla, Filtres d'oli, Fluorescents, Fusta, Olis hidràulics minerals, Piles, Restes de pintura

És imprescindible seguir les recomanacions de B:SM-Port Olímpic per dipositar els residus als contenidors, a efectes d'evitar incidències, vessaments i garantir una correcta separació. En cas de disposar d'algun altre residu de característiques especials, perillós o no, L'adjudicatari informará al personal de Port Olímpic i es regularà el procediment específic d'actuació, sempre d'acord amb la normativa vigent, la raonable eficiència operativa i les millors pràctiques de sostenibilitat disponibles.

L'adjudicatari haurà d'assumir la despesa corresponent a la gestió i reciclatge dels residus generats.

2. Promoure una gestió social responsable

2.1 Garantir condicions d'igualtat i la diversitat així com la reducció de les desigualtats:

-Totes les persones de l'establiment (plantilla o clientela) han de gaudir d'igualtat d'oportunitats amb independència de quina sigui la seva procedència, creences, orientació sexual, raça, capacitats, gènere, edat, experiència, etc.- Cal rebutjar i actuar davant qualsevol tipus de discriminació, assetjament o explotació.

3. Promoure la reducció dels impactes negatius de l'activitat i promoure els positius.

Reducció de la petjada de carboni

Amb una gestió ambiental eficient, l'energia, l'aigua i la gestió de residus contribuiran a la reducció de la petjada de carboni sempre que s'apliquin pràctiques d'optimització. La promoció de bones pràctiques socials augmenten l'impacte social positiu de l'activitat.

No obstant cal que l'adjudicatari identifiqui altres impactes de l'activitat si els té i disposi d'un pla per minimitzar els impactes negatius ambiental i socials i maximitzar els positius. Possibles impactes poden ser en contaminació acústica, lumínica, biodiversitat, acció social, voluntariat...

El Pla de Sostenibilitat es revisarà i validarà pel personal tècnic de B:SM a l'inici del contracte, i un cop aprovat per B:SM l'empresa adjudicatària haurà d'informar anualment (o amb la periodicitat que fixi la Direcció de Port Olímpic) del compliment de les accions definides en el Pla, mitjançant evidències documentals, visites in situ a les instal·lacions o amb indicadors d'impacte ambiental i social.

Qualsevol canvi normatiu en matèria de Sostenibilitat haurà de ser implementat obligatòriament per l'adjudicatari assumint els costos.

6.4 Seguretat

L'adjudicatari està subjecte a les normes recollides en el Reglament d'explotació i policia del Port Olímpic de Barcelona, així com a les normes, protocols i procediments de seguretat i prevenció existents a BSM i de forma específica les del Port Olímpic, i haurà de complir en tot moment les instruccions de la Direcció de Port, en particular les dirigides al manteniment de l'ordre i, en especial consideració, a les de seguretat i prevenció dintre del marc legal i normatiu existent i establert.

S'adscriuran al PAU del port Olímpic, seran coneixedors del mateix, i ens faran arribar el seu propi PAU o Pla d'Emergències acomplint les diferents normatives existents, col·laborant en tot moment en les diferents incidència de seguretat, prevenció, emergències i urgències que es puguin produir a requeriment de la Direcció del Port i de BSM

Coneixeran el protocol d'emergències del port, i seguiran el mateix en cas d'emergència.

L'adjudicatari no podrà realitzar cap activitat en els locals que pugui ser considerada insalubre o perillosa, i li està totalment prohibit emmagatzemar materials insalubres, susceptibles de crear molèsties, explosius o anàlogues.

Atès al servei de vigilància de caràcter general amb el que compten les instal·lacions del Port, BSM no respon ni dels danys, ni dels furtos ni dels robatoris que puguin sofrir els espais en cessió. Tanmateix correspon a llurs titulars adoptar les mesures de seguretat necessàries per evitar-los.

7 REQUERIMENTS TÈCNICS

7.1 Condicionament de locals i espais

Per executar qualsevol modificació o actuació sobre les instal·lacions i espais gestionats per L'adjudicatari, aquest haurà de sol·licitar l'aprovació corresponent a la Direcció del Port que haurà de ser per escrit i prèvia al inici dels treballs. Per tramitar l'aprovació, l'adjudicatari haurà de presentar la documentació tècnica que detalli els treballs proposats així com qualsevol altra documentació o informació que la Direcció del Port pugui considerar rellevant. BSM es reserva el dret d'executar directament les millores en cas de que puguin suposar una afectació rellevant als espais/instal·lacions, fora de l'espai contractat, sota criteri del seu equip tècnic, repercutint els costos generats al adjudicatari.

En cap cas es podran dur a terme alteracions en els locals que no estiguin permeses per la normativa vigent, com la habilitació d'altells i altres tipus d'alteracions. Totes les actuacions que es realitzin seran supervisades per BSM, caldrà que compleixin la normativa vigent i que es legalitzin quan sigui obligatori segons normativa. Una vegada finalitzats els treballs, l'adjudicatari haurà de lliurar a BSM tota la documentació relacionada amb les intervencions realitzades.

Quedaran en benefici dels locals totes les obres, instal·lacions i mobiliari incorporades de forma permanent efectuades per l'adjudicatari, sense dret d'aquest a cap tipus d'indemnització. L'adjudicatari retirarà a la finalització del contracte tots els elements susceptibles de trasllat de la seva propietat.

En cas que BSM tingui necessitat d'efectuar obres de millora o reparació de la infraestructura del Port, afectant en tot o en part als locals, espais o instal·lacions afectes al contracte, estarà obligat notificar-ho a l'adjudicatari per escrit amb 1 mes d'antelació, excepte en casos de força major. L'adjudicatari no podrà oposar-se a les mateixes.

L'adjudicatari no està autoritzat a modificar o actuar sobre cap instal·lació o espai que no sigui la pròpia del seu espai de cessió. Per tant, no podrà executar cap tipus de treball sobre cap instal·lació que pugui ser d'un altre adjudicatari i tampoc sobre cap instal·lació que pugui ser general o del propi Port Olímpic.

Per l'execució de qualsevol obra o actuació, l'adjudicatari no podrà ocupar cap espai que no sigui el propi del seu contracte, en cas necessari haurà de sol·licitar autorització a la Direcció de Port qui li aportarà l'opció a seguir.

En el cas que l'adjudicatari tingui la necessitat de modificar l'estesa de la instal·lació elèctrica o de l'aigua des de l'espai en cessió fins a la centralització de comptadors, la qual passa per espais comuns del Port, aquesta només podrà ser executada per l'empresa de manteniment del Port Olímpic o empreses homologades per BSM. El cost d'aquests treballs, sempre seran de mercat i seran assumits per l'adjudicatari.

7.2 Manteniment dels locals, espais i instal·lacions

L'adjudicatari estarà obligat i serà l'únic responsable d'assegurar un estat òptim de les instal·lacions i espais que gestionarà contractant tots els serveis i recursos necessaris de manteniment tant preventiu, correctiu i tècnic-legal per tal de garantir-ho. El desenvolupament ordinari de l'activitat no es podrà veure afectat per una manca de manteniment.

Tant mateix, si escau en funció de l'activitat, l'adjudicatari serà el responsable de realitzar satisfactòriament totes les inspeccions normatives per part de l'Organisme de Control Autoritzat (OCA). I en tot moment assegurarà el compliment de tota la normativa vigent quant a riscos laborals, inspeccions de les APPCC (Anàlisi de Perills i Punts de Control Crítics), normativa de l'Agència de Salut, prevenció d'incendis, REBT (Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió), prevenció de legionel·losis i totes les normatives que siguin d'aplicació tenint en compte les instal·lacions que existeixin al seu espai i la seva activitat. Assumint tant mateix, els costos de les reparacions o adequacions necessàries per complir aquesta legalitat i les seves actualitzacions o modificacions.

El cost de tots els recursos necessaris tant tècnics com humans per garantir aquest estat òptim de manteniment seran assumits per l'adjudicatari que alhora s'encarregarà de la seva contractació i gestió. Les empreses de manteniment contractades per l'adjudicatari hauran de estar especialitzades i certificades si s'escau.

Per evidenciar i garantir el desenvolupament correcte del manteniment, l'adjudicatari haurà de presentar, si la Direcció del Port així ho sol·licitat, la següent documentació amb les freqüències establertes:

Document	Freqüència
Contractes dels manteniments preventius i normatius contractats	Anual
Actes d'inspeccions periòdiques d'Organismes de Control Autoritzat	Segons normativa

En cas de no entrega de la documentació marcada en aquest punt s'aplicarà la penalització corresponent.

7.2.1 Locals Moll de Mestral

Els locals ubicats en el Moll de Mestral s'entregaran a l'adjudicatari amb uns acabats i unes instal·lacions mínimes, i amb totes les escomeses necessàries per tal de poder dur a terme les obres de distribució i interiorisme per adaptar els locals a l'activitat que s'hi desenvolupi. Aquestes obres seran a càrrec de l'adjudicatari.

Els locals disposaran dels següents acabats:

- Façana de mur cortina d'alumini i obertures de fusta de pi laminat, amb envidrament transparent
- Paraments verticals de parets d'obra ceràmica amb arrebossat de ciment, sense pintar i extradossat tècnic al final del local mitjançant plaques de guix laminat pintat
- Paviment amb base amb autonivellant per a rebre el futur paviment de màxim 2 cm, que anirà a càrrec de l'adjudicatari
- Sostres i estructura pintats de color ciment

Els locals s'entreguen amb les instal·lacions provisionals requerides per normativa: il·luminació provisional mitjançant pantalles LED estanques i elements de protecció contra incendis provisionals, fins les futures obres d'implantació de la cada activitat.

Les instal·lacions provisionals s'hauran de retirar un cop s'entreguin els locals a l'adjudicatari sent aquest responsable de l'execució de les instal·lacions definitives.

Els locals disposen d'un extradossat tècnic, situat al final, amb totes les escomeses necessàries per la connexió de les instal·lacions que l'adjudicatari executi: sistema de ventilació i climatització, escomesa elèctrica, escomesa de telecomunicacions, escomesa de fontaneria i de xarxa contra incendis i de sanejament.

Tots els locals del moll de Mestral disposen de climatització centralitzada i en les derivacions cap a cadascun dels locals s'hi ubica un comptador d'energia que s'utilitzarà per re-facturar l'energia consumida a l'adjudicatari. En tot cas, l'adjudicatari té l'obligació d'utilitzar exclusiva i únicament aquest sistema de climatització centralitzada i fer-se càrrec de l'energia consumida per els equips de climatització que també seran a càrrec de l'adjudicatari.

Totes les instal·lacions interiors van a càrrec de l'adjudicatari, equips de climatització i ventilació, WC, il·luminació, mobiliari, etc. De la mateixa manera, l'adjudicatari és responsable d'instal·lar una centraleta d'incendis pròpia en cada local que haurà de ser compatible amb la centraleta general del Port Olímpic i haurà de poder comunicar-se amb aquesta.

Serà a càrrec de l'adjudicatari la realització i execució del projecte d'activitats i l'expedició de l'etiqueta energètica del local.

7.2.2 Locals Dic de Recer

Els locals ubicats en el Dic de Recer s'entregaran a l'adjudicatari amb uns acabats i unes instal·lacions mínimes, i amb totes les escomeses necessàries per tal de poder dur a terme les obres de distribució i interiorisme per adaptar els locals a l'activitat que s'hi desenvolupi. Aquestes obres, en tot cas, seran a càrrec de l'adjudicatari.

Els locals disposaran dels següents acabats:

- Façana amb tancament de fusteria d'alumini i amb envidrament transparent. Disposa de porta d'alumini envidriada
- Paraments verticals amb parets d'obra de bloc de formigó amb acabat de pintura
- Paviment amb base de formigó amb acabat lliscat per rebre el futur paviment, que anirà a càrrec de l'adjudicatari
- Sostres i estructura vista de formigó amb acabats de pintura

Els locals s'entreguen amb les instal·lacions provisionals requerides per normativa: il·luminació provisional mitjançant pantalles LED estanques i elements de protecció contra incendis provisionals, fins les futures obres d'implantació de la cada activitat.

Les instal·lacions provisionals s'hauran de retirar un cop s'entreguin els locals a l'adjudicatari sent aquest responsable de l'execució de les instal·lacions definitives.

El locals disposen de totes les escomeses necessàries per la connexió de les instal·lacions que l'adjudicatari executiu: escomesa elèctrica, escomesa de telecomunicacions, escomesa de fontaneria i de xarxa contra incendis i de sanejament.

L'escomesa elèctrica finalitza en un quadre amb dos endolls i un detector de presència per actuar sobre la il·luminació. De la mateixa manera, també incorpora una llum d'emergència.

Totes les instal·lacions interiors van a càrrec de l'adjudicatari, equips de climatització i ventilació, WC, il·luminació, mobiliari, etc. En el cas dels equips de climatització, aquests només podran ser sistemes autònoms amb les condensadores ubicades en la part superior dels locals i embocades a la façana de l'edifici per mitjà d'una reixa existent a la part superior. En tot cas, aquests aparells aniran a càrrec de l'adjudicatari i s'hauran instal·lar en els espais habilitats i designats per B:SM.

De la mateixa manera, l'adjudicatari és responsable d'instal·lar una centraleta d'incendis pròpia en cada local que haurà de ser compatible amb la centraleta general del Port Olímpic i haurà de poder comunicar-se amb aquesta.

Serà a càrrec de l'adjudicatari la realització i execució del projecte d'activitats i l'expedició de l'etiqueta energètica del local.

7.3 Subministraments energètics

Serán a càrrec de l'adjudicatari contractar les altes i subministraments necessaris per a la cessió, i pagar els consums necessaris pel al subministrament de l'aigua, gas, electricitat, telèfon.

L'energia associada a la climatització dels locals ubicats en el Moll de Mestral també aniran a càrrec de l'adjudicatari i serán facturats, amb la freqüència que la Direcció de Port estableixi, per B:SM a l'adjudicatari.

8 NORMATIVA LEGAL APLICABLE

Per al desenvolupament de l'activitat, l'adjudicatari haurà de seguir en tot moment allò indicat en les bases d'aquesta licitació, així com estarà obligat a complir el Reglament Intern d'Explotació i Policia del Port Olímpic i la normativa vigent aplicable.

9 PERMISOS I LLICÈNCIES

Serà per compte i càrrec de l'adjudicatari aconseguir totes les llicències d'obertura, d'instal·lació, d'activitat i qualsevol altre que sigui necessària.

Direcció de Port Olímpic sol·licitarà totes les evidències i certificats vigents a l'inici del contracte i posteriors revisions segons normativa o petició de Port Olímpic.

10 INSPECCIÓ

Barcelona de Serveis Municipals, S.A. podrà inspeccionar les instal·lacions objecte del contracte en qualsevol moment per comprovar el compliment de les normes especificades en aquest plec, sense perjudici de que l'adjudicatari hagi de complir, en l'exercici de la cessió, les normes vigents.

En qualsevol cas, l'adjudicatari resta obligat a informar a la Direcció del Port Olímpic de BSM de les inspeccions rebudes per part d'organisme amb competències inspectores de qualsevol tipus.

Olga Cerezo

Directora Port Olímpic de Barcelona