

PLEC DE CONDICIONS TÈCNIQUES PER A LA CONTRACTACIÓ DE
L'ARRENDAMENT D'UN LOCAL PER AL LABORATORI
DE L'AGÈNCIA DE RESIDUS DE CATALUNYA
(ARC-2025-40)

1. OBJECTE

L'activitat del laboratori de l'Agència de Residus de Catalunya (ARC) consisteix, bàsicament, en l'anàlisi fisicoquímica de mostres d'aigües (continentals i residuals), residus (líquids i sòlids) i sòls.

L'objecte del present plec de prescripcions tècniques és descriure i concretar les condicions i característiques tècniques que haurà de reunir un local per a la ubicació de les instal·lacions del laboratori de l'ARC, així com establir els criteris que hauran de servir de base per a la valoració de les ofertes presentades.

El local s'haurà d'ajustar a les condicions expressades en el present plec de prescripcions tècniques i haurà de comptar amb totes les instal·lacions i els serveis necessaris per a la prestació del servei i el desenvolupament normal de l'activitat analítica.

Tots els espais i les instal·lacions del local, incloent-hi les instal·lacions auxiliars i els serveis generals i específics, han d'estar perfectament condicionats, preparats per al seu ús immediat i, en els casos necessaris, amb la seva posta en marxa realitzada.

2. DURADA DEL CONTRACTE

La durada del contracte és des de l'1 de gener de 2025 fins al 31 de desembre de 2034 (120 mensualitats). Si el contracte es signés amb posterioritat a l'1 de gener de 2025, la durada del contracte s'iniciaria el dia de la signatura. La data de finalització del contracte aniria en consonància amb la data d'inici del contracte (10 anys després).

El contracte podrà prorrogar-se per períodes anuals fins a 10 anys més. Finalitzat el termini de duració inicial establert, el contracte se seguirà prorrogant de manera tàcita per períodes anuals, a menys que alguna de les parts s'hi oposi. En aquest cas, la part arrendadora podrà oposar-se a la pròrroga comunicant-ho amb un termini mínim de nou mesos d'antelació. En el cas que la part arrendatària s'oposi a la pròrroga del contracte, haurà de comunicar-ho amb un termini mínim de tres mesos d'antelació.

Si durant la vigència del contracte d'arrendament, el propietari de les instal·lacions procedeix a la seva venda, el contracte entre les parts deixarà de tenir validesa i es considerarà finalitzat. S'atorgarà un termini de nou mesos per tal que l'ARC pugui traslladar el seu laboratori. En el cas que l'ARC arribés a un acord amb el nou propietari s'estarà el que digui el nou contracte, quedant l'anterior propietari i arrendador alliberat de qualsevol compromís.

3. UBICACIÓ I COMUNICACIONS DE L'EMPLAÇAMENT

El local ha d'estar situat a les comarques del Vallès Oriental o Vallès Occidental i a una distància màxima de 10 quilòmetres de les actuals instal·lacions del laboratori, al Passatge del Criadero 1-3 (Polígon Industrial Pla Sota el Molí) de Montmeló.

Per altra banda, el local ha de tenir un bon accés a carreteres i vies de comunicació ràpides. A més, el local ha de ser accessible amb transport públic, i estar situat a menys d'1,5 quilòmetres d'una estació de tren de la xarxa de rodalies o de Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya per facilitar l'accés al personal que vingui en transport públic.

El local ha de disposar d'un aparcament exterior amb una disponibilitat, com a mínim, de 6 places per al personal del laboratori.

4. CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES DEL LOCAL

Es requereix un local acabat, amb totes els espais i les instal·lacions auxiliars necessàries i en perfectes condicions d'utilització, que sigui adient per a l'ús com a laboratori d'anàlisi fisicoquímica d'aigües, residus i sòls.

Per altra banda, el local ha de disposar d'un mínim de dos espais destinats a despatxos (Cap de Laboratori i Recepció/Administració), biblioteca i arxiu, sent necessari que també sigui adient per a l'ús d'oficina.

El local haurà de disposar de connexions de serveis exteriors o auxiliars, distribució interior de subministraments d'electricitat, aigua sanitària freda i calenta i telèfon, així com evacuació a les xarxes públiques de clavegueram, d'acord amb la normativa legal d'aplicació del sector.

El local s'alimentarà en baixa tensió. La connexió de servei ha de ser suficient per atendre els equips de climatització, escalfador d'aigua i tots els equips de laboratori instal·lats. La potència global no pot ser inferior a 102 KW i ha d'estar repartida en dues línies. La primera d'elles, considerada d'emergència i amb una potència mínima de 22 KW, ha d'estar connectada a un generador que asseguri un subministrament sense interrupcions als equips considerats crítics. La segona línia ha de donar servei a la resta d'equips i ha de tenir una potència mínima de 80 KW.

El local haurà de ser de fàcil accés per a les persones i per a la recepció de subministraments de diferents volums i pesos. En cas d'haver d'accedir mitjançant algun esglaó serà imprescindible que hi hagi també una rampa o muntacàrregues.

El local haurà de disposar d'una porta automàtica a l'accés principal de les seves instal·lacions. Aquesta haurà de tenir una amplada mínima de 1,45 metres, i una alçada mínima de 2,10 metres per tal de permetre l'entrada al laboratori de materials voluminosos. L'Agència de Residus de Catalunya es compromet a realitzar un manteniment preventiu de la porta, així com a reparar-ne les possibles avaries.

El local haurà de disposar de tots els elements necessaris de detecció, prevenció i extinció d'incendis (portes RF, sortides d'emergència, senyalitzacions, extintors, mànegues d'aigua, detectors, sirenes, altaveus o equips de comunicació davant una situació d'emergència...). El propietari serà el responsable del manteniment i les revisions periòdiques d'acord amb la normativa vigent.

El propietari aportarà altres elements de seguretat per als treballadors per fer front a possibles accidents laborals com són les dutxes de seguretat, els renta-ulls de seguretat i les mantes ignífugues. El laboratori de l'ARC aportarà els EPI's de personal, com són els guants, les ulleres de seguretat, les mascaretes o qualsevol altre equip necessari per al desenvolupament de la seva activitat.

El local haurà de disposar de dos espais tancats destinats a serveis higiènics, preferiblement adaptats o amb possibilitats d'adaptació amb obres d'escassa magnitud. Els serveis higiènics hauran d'estar equipats amb dosificador de sabó, eixugamans amb paper, porta-rotlles, penjadors i miralls murals.

El local haurà de tenir entrada de llum natural i disposar de nombroses finestres que en permetin una adequada ventilació.

El local haurà d'estar situat en una planta baixa, com a mínim en un 70% de la seva superfície, incloent necessàriament en aquest percentatge els espais destinats a Laboratori Instrumental i Laboratori de Preparativa, magatzems, despatxos i sales de recepció de mostres i de neteja. El paviment de tots els espais ha de ser regular, amb acabats no lliscants i de fàcil neteja i manteniment.

L'alçada lliure interior del local en la zona de laboratoris no pot ser inferior als 3,0 m. (alçada lliure des del terra fins al sostre, o fals sostre, en cas que hi hagi), ni superior a 4,0 m, per tal d'assegurar la correcta climatització dels espais.

El local de comptar amb els següents espais i superfícies útils mínimes:

Espai	Superfície mínima (m²)
Laboratori de preparativa	90
Laboratori instrumental	190
Sala recepció mostres	15
Magatzem mostres i material general	18
Magatzem productes químics i residus	12
Sala neteja	17
Despatx Recepció/Administració	20
Despatx Cap Laboratori	14
Biblioteca	18
Arxiu general	15
Sala de màquines	48

Espai	Superfície mínima (m²)
Menjador	18
Lavabos	16

El local haurà de tenir una superfície útil mínima de 491 m² i màxima de 565 m², quedant excloses les zones de pas, que no podran representar més d'un 20% de la superfície útil. No s'exclouran els locals que superin la superfície requerida, però l'excés de superfície no es comptabilitzarà en el preu del lloguer. En cas que la superfície del local sigui inferior fins un 10% a la requerida, tampoc s'exclourà el local, sempre i quan, es justifiqui que el programa i les necessitats del laboratori de l'ARC s'hi poden encabir correctament.

5. INSTAL·LACIONS I ESPAIS AUXILIARS

Per tal de poder realitzar les seves activitats d'anàlisis físico-químiques en mostres d'aigües, residus i sòls i per al funcionament de la instrumentació del laboratori, es fa necessari disposar d'una infraestructura d'instal·lacions auxiliars de suport i de serveis específics.

Com a criteri general, les instal·lacions buscaran la màxima eficiència en el seu funcionament i explotació. Les instal·lacions han de complir amb la normativa vigent d'aplicació o, en el seu defecte, la normativa del moment en què es va obtenir la llicència d'activitat per a ús de laboratori.

A continuació es descriuen les característiques que han de complir les instal·lacions auxiliars del local, que hauran de ser lliurades amb la seva posta en marxa realitzada.

5.1. Instal·lació per a la climatització dels espais

Les instal·lacions de l'immoble han de garantir el confort climàtic dels treballadors.

A la zona de despatxos, al laboratori instrumental i a les sales de recepció de mostres i neteja ha de garantir una temperatura mínima i màxima segons estableix la normativa de referència: 20-24°C a l'hivern i 23-26°C a l'estiu. La temperatura haurà de ser regulable de forma independent.

En el cas concret del laboratori de preparativa, el sistema de climatització ha de garantir que no s'assoleixin temperatures superiors a 25°C en cap moment, per tal d'assegurar el compliment de la norma UNE-EN 12457/4 de lixiviació de residus granulars i llots, que estableix que l'assaig de lixiviació ha de realitzar-se a una temperatura de 20±5°C.

La instal·lació per a la climatització dels espais ha d'estar legalitzada d'acord amb la normativa vigent. L'ARC es compromet a realitzar el manteniment de la instal·lació de climatització del laboratori, d'acord amb el Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en els Edificis (RITE).

5.2. Sistema de vitrines d'extracció i sistema rentador de gasos

La realització de determinades analítiques i preparatives de mostres requereixen la utilització de vitrines d'extracció que assegurin unes adequades condicions de seguretat per als treballadors.

El local haurà de disposar en la zona destinada a Laboratori de Preparativa de, com a mínim, 6 vitrines d'extracció amb una longitud total d'entre 11 i 13 metres lineals i entre 0,7 i 0,85 metres de profunditat. L'espai dedicat a vitrines d'extracció serà comptabilitzat com a superfície útil.

Les vitrines hauran d'estar connectades a un sistema rentador de gasos (scrubber) de capacitat suficient, que permeti recollir el flux d'aire procedent de les vitrines i diluir-lo en aigua, de manera que quedin retinguts els possibles compostos contaminants, minimitzant les emissions a l'atmosfera. El rentador de gasos haurà d'estar ubicat en una sala de-màquines annexa, de manera que no impedeixi el confort acústic en la zona de treball.

Totes les vitrines d'extracció hauran d'estar equipades amb, com a mínim, 3 endolls cadascuna. Per altra banda, com a mínim 5 d'elles, han d'estar equipades amb preses d'aigua i 1 punt de sortida de nitrogen sec. A més, almenys una d'elles ha de disposar d'una sortida de gas butà.

A més del sistema de vitrines d'extracció, el local ha de disposar de sistemes d'extracció localitzada per a determinats equips de laboratori. A continuació es descriuen els equips de laboratori amb necessitats específiques d'extracció localitzada de gasos, així com la seva ubicació.

Equip	Ubicació
Espectròmetre ICP Òptic	- Laboratori Instrumental
Espectròmetre ICP-MS	- Laboratori Instrumental
Espectròmetre Absorció Atòmica (Forn Grafit)	- Laboratori Instrumental
Digestor microones Ethos Plus	- Laboratori Preparativa
Digestor microones Ethos Up	- Laboratori Preparativa

Nota: Els equips indicats són propietat de l'Agència de Residus de Catalunya

5.3. Instal·lació de gasos comprimits

Per tal de poder realitzar anàlisis físico-químiques i per al funcionament de la instrumentació del laboratori, el local haurà de disposar d'una instal·lació de gasos comprimits, que permeti treballar amb 7 tipus diferents de gas (Argó 5.0, Nitrogen 5.5, Nitrogen sec, Heli, Aire sintètic zero, Hidrogen 5.0 i Oxigen 5.0) subministrats en ampolles de 50 i 10 L.

Per motius de seguretat, aquesta instal·lació ha d'estar ubicada en un espai exterior, que ha de ser prou ampli per permetre la logística de la descàrrega d'ampolles de gas plenes des dels camions de subministrament i la retirada de les ampolles buides. Les ampolles en ús i en estoc hauran de ser emmagatzemades en gàbies metàl·liques especialment dissenyades a tal efecte, que compleixin amb les mesures de seguretat necessàries. Les gàbies hauran de tenir una capacitat suficient per albergar-hi simultàniament 2 bombones d'hidrogen de 10 L, 6 bombones d'Argó 5.0 de 50 L i 2 bombones de 50 L de cadascun dels altres gasos comprimits.

La instal·lació de gasos comprimits ha d'estar composta per una estació central de descompressió i subministrament per a cadascun dels gasos al laboratori, i d'una complexa xarxa interna de distribució que permeti l'arribada de les 7 línies de gasos als diferents punts de consum interiors.

A continuació es descriuen els equips de laboratori amb necessitats de consum de gasos comprimits, indicant-se en cada cas el número mínim de connexions i el tipus de gas necessari. Tots els equips estaran ubicats en el Laboratori Instrumental, excepte el sistema de filtració amb pressió de nitrogen, que estarà ubicat al Laboratori de Preparativa.

Punt de consum: Equip	Connexions gasos comprimits
Analitzador TOC	- 2 connexions Aire sintètic - 1 connexió Oxigen 5.0
Cromatògraf GC-ECD/FID n. 1	- 1 connexió Heli - 1 connexió Nitrogen 5.5 - 1 connexió Aire sintètic - 1 connexió Hidrogen 5.0
Cromatògraf GC-ECD/FID n. 2	- 1 connexió Heli - 1 connexió Nitrogen 5.5 - 1 connexió Aire sintètic - 1 connexió Hidrogen 5.0
Cromatògraf GC/FID	- 1 connexió Heli - 1 connexió Hidrogen 5.0
Cromatògraf GC-MS	- 2 connexions Heli

Punt de consum: Equip	Connexions gasos comprimits
Cromatògraf GC-MS-MS	- 2 connexions Heli
Espectròmetre ICP Òptic	- 1 connexió Argó 5.0 - 1 connexió Nitrogen 5.5
Espectròmetre ICP-MS	- 1 connexió Argó 5.0
Analitzador FIMS	- 1 connexió Argó 5.0
Analitzador AMA	- 1 connexió Oxigen 5.0
Espectròmetre Absorció Atòmica (Forn Grafit)	- 1 connexió Argó 5.0
Analitzador AOX	- 1 connexió Oxigen 5.0
Bomba calorimètrica	- 1 connexió Oxigen 5.0 (alta pressió)
Sistema filtració amb pressió de nitrogen (Ubicació: Laboratori Preparativa)	- 2 connexions Nitrogen sec

Nota: Els equips indicats són propietat de l'Agència de Residus de Catalunya

Per altra banda, i per tal de preveure futures necessitats en quant a la utilització de gasos comprimits, el local haurà de disposar en el Laboratori Instrumental, com a mínim, dels següents punts de consum addicionals:

Gas comprimit	Punts consum addicionals gasos comprimits
Nitrogen 5.5	1
Oxigen 5.0	1
Heli	1

5.4. Equip compressor d'aire

La realització de determinades analítiques requereix la utilització d'aire comprimit. El laboratori de l'ARC disposa d'un compressor d'aire de la marca Werther International model PC 2/50/37D, que haurà de poder ubicar-se en la sala de màquines, de manera que no impedeixi el confort acústic en la zona de treball.

El local haurà de disposar d'una xarxa interna de distribució fins als diferents punts de consum. A continuació es descriuen els equips de laboratori amb necessitats de consum d'aire comprimit, indicant-se en cada cas el número de connexions necessàries. Tots els equips estaran ubicats al Laboratori Instrumental

Punt de consum: Equip	Connexions Aire comprimit
Espectròmetre ICP Òptic	- 1 connexió Aire comprimit
Analitzador Flux Continu	- 3 connexions Aire comprimit
Cromatògraf GC-MS-MS	- 1 connexió Aire comprimit

Nota: Els equips indicats són propietat de l'Agència de Residus de Catalunya

Per altra banda, i per tal de preveure futures necessitats en quant a la utilització d'aire comprimit, el local haurà de disposar en el Laboratori Instrumental d'un punt de consum addicional d'aire comprimit.

5.5. Cambra freda per al emmagatzematge de mostres

Les mostres rebudes al laboratori han de conservar-se en unes condicions adequades de temperatura per tal d'assegurar la seva estabilitat abans, durant i després del procés d'anàlisi.

Per aquest motiu, el local haurà de disposar d'una cambra freda amb una capacitat per a aproximadament 2000 mostres en envasos de 1L de capacitat, que asseguri la seva conservació en un marge de temperatures d'entre 2°C i 8°C, d'acord amb els criteris establerts a la norma UNE-EN ISO 5667-3 (Febrer 2019).

La cambra freda haurà d'estar situada en la sala de recepció de mostres i l'espai dedicat serà comptabilitzat com a superfície útil.

5.6. Mobiliari de laboratori

El local haurà de disposar de taules de laboratori especialment dissenyades i fabricades per a l'activitat que s'hi desenvoluparà.

Les taules del laboratori hauran de ser resistents als productes químics d'ús general, de fàcil neteja i molt robustes, per tal de ser capaces de suportar equips instrumentals molt pesants en condicions de seguretat. En la seva part inferior hauran d'estar equipades amb armaris i calaixos amplis i de fàcil obertura.

El laboratori de preparativa haurà de disposar d'una longitud total mínima de taules de laboratori de 30 metres lineals (a més de la zona destinada a vitrines) i un mínim de 0,7 metres de profunditat, o bé 15 metres lineals amb una profunditat mínima de 1,4 metres. Hi haurà d'haver com a mínim 2 piques de doble sina i dues preses d'aigua addicionals aptes per a la connexió d'equips amb necessitats de refrigeració. També hi haurà d'haver, com a mínim, dues sortides de gas butà.

El laboratori instrumental haurà de disposar d'una longitud total mínima de taules de laboratori de 50 metres lineals i un mínim de 0,7 metres de profunditat, o bé 25

metres lineals amb una profunditat mínima de 1,4 metres. A més, hi haurà d'haver com a mínim 2 piques de doble sina.

Les taules de laboratori hauran d'estar ben il·luminades i disposaran al llarg de tota la seva longitud d'endolls suficients per a la connexió dels equips instrumentals i de preparativa. En el laboratori instrumental han d'haver-hi, com a mínim, 150 endolls i en el de preparativa, també com a mínim, 50 endolls.

Les dimensions dels equips instrumentals poden ser molt variables i és imprescindible que aquells que són més voluminosos puguin ubicar-se en taules resistents en condicions de seguretat.

A continuació es descriuen els equips del laboratori de l'ARC que, amb els seus accessoris, requereixen de condicions específiques pel que fa a l'espai físic per a la seva ubicació. En cas de no indicar-se el contrari es considerarà que la profunditat i/o l'altura de l'equip no requereixen de condicions específiques pel que fa a l'espai. Tots aquests equips estaran ubicats al Laboratori Instrumental.

Equip	Espai físic / mobiliari
Analitzador TOC	Amplada: 4 m
Cromatògraf GC-ECD/FID n. 1	Amplada: 2,30 m Altura: 0,9 m
Cromatògraf GC-ECD/FID n. 2	Amplada: 2,30 m Altura: 0,9 m
Cromatògraf GC/FID	Amplada: 1 m Altura 0,9 m
Cromatògraf GC-MS	Amplada: 2,90 m Altura: 0,9 m Espai al terra per a una bomba de buit
Cromatògraf GC-MS-MS	<i>Cromatògraf</i> Amplada: 1,25 m Profunditat: 1,25 m Altura: 1,30 m <i>Sistema informàtic</i> Amplada: 1,20 m Espai al terra per a una bomba de buit

Equip	Espai físic / mobiliari
Espectròmetre ICP Òptic	Espai per a una taula portàtil de dimensions 2,0 x 0,76 x 0,90 m (amplada x profunditat x alçada) Espai per a un recirculador d'aigua de dimensions 0,70 x 0,37 x 0,57 m (amplada x profunditat x alçada) Espai sistema informàtic: 1,3 m (amplada)
Espectròmetre ICP-MS	Amplada: 1,5 m Espai per a un recirculador d'aigua de dimensions 0,70 x 0,46 x 0,66 m (amplada x profunditat x alçada) Espai al terra per a una bomba de buit
Analitzador FIMS	Amplada: 1,8 m Profunditat: 0,60 m Altura: 0,68 m
Analitzador AMA	Amplada: 1,7 m Profunditat: 0,63 m
Espectròmetre Absorció Atòmica (Forn Grafit)	Amplada: 2,4 m Profunditat: 0,90 m Altura: 0,75 m
Analitzador Flux Continu	Amplada: 3,8 m Profunditat: 0,90 m Altura: 0,68 m
Analitzador AOX	Amplada: 2,5 m

Nota: Els equips indicats són propietat de l'Agència de Residus de Catalunya

El local haurà de disposar, com a mínim, de 3 taules de laboratori dissenyades per a balances analítiques, equipades amb sistemes que permetin esmorteir les vibracions i assegurin una correcta pesada.

A més del mobiliari específic per al treball analític de laboratori, el local haurà de disposar d'espai i mobiliari suficient per a ser utilitzat com a taules de treball, com a mínim, per a 8 persones, a més de les ubicades en els despatxos. El local també haurà de disposar d'una taula per a reunions amb capacitat per a 10 persones. Aquest mobiliari haurà d'ubicar-se en el laboratori instrumental o en una sala destinada a tal efecte.

5.7. Instal·lacions de comunicacions

El cablatge ha de ser estructurat i continu des dels *patch panel* del rack, fins a les preses d'usuari al lloc de treball, sense cap connexió intermèdia entre segments de cablatge. El cablejat de la xarxa ha de ser: RJ45 de coure, categoria mínima 6A, estàndard 802.1x, sense distingir si una roseta o connexió s'utilitzarà per a veu, dades o altre ús.

El rack de comunicacions ha de tenir unes dimensions 60 cm alçada x 55 cm amplada x 50 cm fondària, amb una alçada de 12U (Rack Units, 1U = 44,45 mm ó 1,75 polzades).

S'ha de disposar d'una unitat de 19 polzades, de 8 bases, PDU (Power Distribution Unit) de rack, amb interruptor i tots els cables corresponents.

5.8. Espai per a neteja de material de laboratori

El local haurà de disposar d'un espai per realitzar la neteja del material de laboratori (vidre, plàstic, porcellana...) utilitzat en la seva activitat.

En aquest espai s'hi ubicaran dues termodesinfectadores de laboratori amb connexió a la xarxa d'aigua i amb connexió a un sistema de subministrament d'aigua ultrapura per tal de fer els esbandits finals. Per aquest motiu, l'espai ha de comptar amb els endolls i les preses d'aigua necessàries per al seu funcionament.

A més, l'espai ha de disposar d'una pica de doble sina amb subministrament d'aigua freda i aigua calenta, per a realitzar una primera neteja del material de laboratori.

L'espai ha de disposar d'un ampli espai per al dipòsit del material brut, així, com d'armaris i calaixos per al emmagatzematge dels estris i els productes de neteja.

5.9. Espai de magatzem per a productes químics i residus de laboratori

El local ha de disposar d'un espai per emmagatzemar els productes químics necessaris per a la preparativa i anàlisi de mostres i per als residus generats en el laboratori. L'espai ha d'estar protegit amb portes contra incendi RF.

Aquest espai ha de tenir espai suficient per acollir-hi, com a mínim, 7 metres lineals de prestatgeries per a l'emmagatzematge de productes químics no inflamables i dos armaris de seguretat per a productes inflamables.

Per altra banda, l'espai ha de tenir espai suficient per acollir 6 bidons de 25 L de residus líquids i 10 caixes de 60 L, així com un espai addicional per a l'emmagatzematge de residus d'equips elèctrics i electrònics (RAEE's)

5.10. Espai de menjador

El local haurà de disposar d'un espai independent per a ser utilitzat com a menjador per al personal. L'espai haurà d'estar habilitat a tal efecte i disposar d'espai suficient per a la ubicació de taules i cadires per a 10 persones.

A més, l'espai ha de disposar d'un taulell d'una superfície mínima de 2 m x 60 cm, amb un mínim de 4 endolls per a la connexió d'una nevera, un forn microones i altres petits electrodomèstics, així com una pica de doble sina amb subministrament d'aigua freda i aigua calenta.

Finalment, l'espai ha de disposar d'un mínim de dos endolls addicionals més i d'armaris i calaixos per al emmagatzematge d'estris de cuina i productes de neteja.

6. VALORACIÓ PER A L'ADJUDICACIÓ

6.1. Criteris econòmics (75 punts)

El preu/m² del lloguer mensual inclou, per una banda, un component derivat del preu de lloguer d'una nau industrial a la zona del Vallès Oriental i/o Occidental i, per una altra, la repercussió a 10 anys del cost de les obres necessàries d'adequació a les necessitats funcionals i requeriments tècnics del laboratori de l'Agència de Residus de Catalunya. L'antiguitat d'aquestes obres ha de ser ponderada adequadament.

Es valorarà el preu/m² del lloguer mensual ofertat, ponderat amb un coeficient corrector H relatiu al valor de les obres d'acord a la seva antiguitat, en funció de l'establert a la Norma 13 del Capítol II del Reial Decret 1020/1993, de 25 de juny.

D'acord a l'esmentada normativa, considerant un ús predominant de l'edifici "Ús 1r" i una qualitat constructiva mitjana "Categoria 4", en funció de l'antiguitat de les obres realitzades s'adoptaran els valors presentats en la taula següent:

Anys complerts	Coeficient H (ús 1, cat. 4)	Anys complerts	Coeficient H (ús 1, cat. 4)
0 - 4	1	50 - 54	0,49
5 - 9	0,92	55 - 59	0,46
10 - 14	0,85	60 - 64	0,43
15 - 19	0,79	65 - 69	0,41
20 - 24	0,73	70 - 74	0,39
25 - 29	0,68	75 - 79	0,37
30 - 34	0,63	80 - 84	0,35
35 - 39	0,59	85 - 89	0,33
40 - 44	0,55	90 - més	0,32
45 - 49	0,52		

Es calcularà preu/m² del lloguer mensual ponderat utilitzant la fórmula següent:

$$P_{\text{ponderat}} = \frac{(P - 4,21)}{H} + 4,21$$

on:

P_{ponderat} = import de l'oferta ponderada (€/m² · mes) (IVA exclòs)

H = coeficient corrector Reial Decret 1020/1993

P = import de l'oferta (€/m²·mes) (IVA exclòs)

El factor 4,21 fa referència al preu/m² del lloguer mensual de naus industrials buides (IVA exclòs)

Sobre la puntuació màxima de 75 punts es valorarà l'import de l'oferta una vegada ponderada (€/m² · mes), utilitzant la fórmula següent:

$$\text{Puntuació} = \text{Puntuació màxima} \cdot \frac{P_{\text{ponderat min}}}{P_{\text{ponderat}}}$$

on:

Puntuació màxima = 75 punts

$P_{\text{ponderat min}}$ = import de l'oferta ponderada més baixa (€/m² · mes)

P_{ponderat} = import de l'oferta ponderada (€/m² · mes)

L'avaluació es realitzarà sobre els imports nets, excloent l'IVA

6.2. Criteris de millora (màxim 25 punts)

6.2.1. Places aparcament addicionals (8 punts):

Es valorarà que el local disposi de places d'aparcament addicionals a les indicades en l'apartat 3.

Es valorarà amb 4 punts per plaça d'aparcament addicional, fins a un màxim de 8 punts, segons la fórmula:

$$\text{Puntuació} = 4 \cdot \text{Número places addicionals}$$

En l'Annex n. 1 es presenta el model d'oferta que els licitadors hauran d'omplir en format electrònic, indicant el número de places addicionals.

6.2.2. Disponibilitat d'un arxiu addicional (5 punts):

Es valorarà que el local disposi d'un espai per a arxiu, addicional a l'indicat en l'apartat 4 com a *Arxiu General*.

Es valorarà amb 5 punts si l'espai per a arxiu addicional té una superfície superior a 30 m² i amb 0 punts si el local no disposa d'aquest espai o la seva superfície és inferior a 30 m².

En l'Annex n. 1 es presenta el model d'oferta que els licitadors hauran d'omplir en format electrònic, indicant si el local disposa d'un espai addicional d'arxiu.

6.2.3. Disponibilitat d'una zona de vestuaris (5 punts):

Es valorarà que el local disposi d'un espai de vestuaris amb dos espais tancats diferenciats, equipats cadascun d'ells amb un servei higiènic, una dutxa i espai per a taquilles.

Es valorarà amb 5 punts si el local disposa d'un espai de vestuaris i amb 0 punts si no en disposa.

En l'Annex n. 1 es presenta el model d'oferta que els licitadors hauran d'omplir en format electrònic, indicant si el local disposa d'una zona de vestuaris.

6.2.4. Servei de vigilància (5 punts):

Es valorarà que el local disposi d'un servei de vigilància, les despeses del qual seran assumides pel propietari.

Es valorarà amb 5 punts si el local disposa d'un servei de vigilància i amb 0 punts si no en disposa.

En l'Annex n. 1 es presenta el model d'oferta que els licitadors hauran d'omplir en format electrònic, indicant si el local disposa d'un servei de vigilància.

6.2.5. Il·luminació de baix consum (2 punts):

Es valorarà que més del 60% dels punts d'il·luminació del local siguin de baix consum.

Es valorarà amb 2 punts si es compleix aquesta condició i amb 0 punts si no es compleix.

En l'Annex n. 1 es presenta el model d'oferta que els licitadors hauran d'omplir en format electrònic, indicant si el local compleix la condició relativa als punts d'il·luminació.

7. CONDICIONS

- El destí de l'espai arrendat no podrà ser objecte de modificació per l'Agència de Residus de Catalunya, sense autorització prèvia i per escrit de l'empresa adjudicatària.
- El propietari del local ha de designar, com a mínim, una persona responsable per actuar com a interlocutor, per tal de resoldre possibles consultes, problemes logístics o queixes que pugui generar l'execució del contracte
- El preu de l'arrendament serà revisable anualment. Les modificacions en l'import de la renda s'efectuaran de conformitat amb les variacions que sofreixi l'Índex de preus de lloguer d'oficines, a nivell de Comunitat Autònoma de Catalunya, publicat per l'Institut Nacional d'Estadística, a data de cada revisió, prenent com a trimestre de referència el que correspongui a l'últim índex que estigüés publicat en la data de revisió del contracte. Les esmentades modificacions seran acumulatives i es prendrà com a base per a la primera revisió, la renda establerta en el primer contracte i, per a les successives, la resultant de la darrera revisió.
D'acord amb el que estableix la disposició transitòria segona de la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola, fins que es publiqués

l'esmentat índex de lloguer d'oficines, s'aplicaria l'índex de preus de lloguer de l'habitatge de l'índex de Preus de consum de l'Institut Nacional d'Estadística, a nivell provincial.

- L'ARC assumirà les despeses del consum de l'energia elèctrica i de l'aigua derivades de la seva activitat.
- L'ARC assumirà el manteniment de la llicència ambiental de l'activitat del laboratori, així com les despeses derivades de les possibles obres. Al respecte, el propietari del local acceptarà la realització d'obres o instal·lacions necessàries, prèvia sol·licitud per escrit per part de l'ARC. Les obres realitzades s'incorporaran a les instal·lacions propietat de l'empresa adjudicatària, sense que l'ARC tingui dret, a la finalització del contracte d'arrendament, a indemnització o compensació econòmica.
- El propietari del local assumirà les despeses derivades de la instal·lació contra incendis del laboratori de l'ARC
- El propietari del local assumirà les despeses derivades del servei de clavegueram de les aigües abocades pel personal del laboratori, tant les residuals com les sanitàries.
- El propietari del local assumirà les despeses derivades de la recollida i gestió dels residus municipals que pugui generar el laboratori
- En el cas que el laboratori es trobi dins unes instal·lacions amb servei de vigilància, el propietari del local assumirà les despeses derivades d'aquest servei.
- El laboratori de l'ARC es responsabilitza de fer el control de l'accés de les visites a les seves instal·lacions.
- L'ARC realitzarà un control periòdic dels seus efluentes, mitjançant la contractació d'una analítica amb una periodicitat mínima anual. Els resultats obtinguts es comunicaran al propietari. En cas que es produís un abocament accidental que es tradueixi en valors analítics superiors als habituals, l'ARC informará a la propietat, per tal de procedir a les tasques de neteja del tram potencialment afectat. Les despeses derivades d'aquesta actuació aniran a càrrec de l'ARC.
- El propietari del local tindrà dret a accedir, prèvia comunicació, a les instal·lacions del laboratori de l'ARC per a realitzar les comprovacions necessàries, en relació al bon estat de conservació de l'immoble.
- L'ARC no podrà procedir a la cessió del contracte o el sub-arrendament total o parcial de les instal·lacions, sense la prèvia autorització per escrit del propietari.

- L'ARC tindrà suficientment assegurada qualsevol tipus d'eventualitat que derivada de la seva activitat pugui afectar les instal·lacions, els elements de la seva propietat i els instal·lats en el local, així com el contingut del mateix. Igualment, l'ARC disposarà d'una assegurança de responsabilitat civil enfront a tercers, de la qual entregará el comprovant de pagament anual al propietari
- Al finalitzar la durada del contracte, l'ARC desallotjarà les instal·lacions ocupades, així com els elements en ella continguts, en el termini màxim de dos mesos. Aquest termini podrà prorrogar-se prèvia conformitat amb el propietari.

8. MEMÒRIA TÈCNICA

Els licitadors hauran de presentar una Memòria Tècnica que descrigui el local ofert amb detall de les característiques de les instal·lacions que permetin avaluar el compliment de les condicions tècniques descrites en el present plec. El local i les seves instal·lacions ha de complir amb tota la normativa vigent que li sigui aplicable i que permeti obtenir la corresponent llicència d'activitat i ocupació. En el cas que el local ja estigui operatiu i disposi de la llicència d'activitat, caldrà que es lliuri el document que ho acredita, o bé que es presenti la justificació conforme les condicions del local permetran l'obtenció de la mateixa, amb el compromís exprés de fer les actuacions necessàries per a obtenir-la.

Els documents que com a mínim definiran la proposta, i que ha de contenir la Memòria Tècnica són:

- Plànol de situació i emplaçament.
- Plànol de planta del local, representant la separació dels diferents espais i indicant l'escala gràfica utilitzada.
- Es representaran sobre el plànol les principals instal·lacions, especialment les relacionades amb el sistema de vitrines d'extracció, la xarxa interna de gasos comprimits, els elements de detecció, prevenció i extinció d'incendis, la cambra freda per a la conservació de mostres i la situació dels endolls.
- En la documentació presentada, s'indicaran les superfícies útils dels diferents espais, la superfície construïda total i l'alçada útil.
- Memòria descriptiva de les obres d'adequació que s'executaran, en el cas que sigui necessari, per a donar compliment a les condicions tècniques descrites en el present plec, amb els materials i les instal·lacions proposades.

- En el cas que l'oferta complís amb totes les exigències del plec tècnic i no fos necessari condicionar i preparar el local per fer-ho apte per a l'activitat de laboratori donat que aquest estigués operatiu, el licitador haurà d'aportar la llicència d'obres o un document acreditatiu per tal de demostrar l'antiguitat de les obres de construcció/rehabilitació/adaptació per al seu ús com a laboratori.
- Annex amb fotografies de l'exterior i interior del local en el seu estat actual

L'ARC es reserva el dret a visitar els locals objecte de la licitació, per tal de comprovar que es compleixen les descripcions contingudes a la memòria tècnica i la seva adequació al present plec de prescripcions tècniques.

9. VALOR ESTIMAT I PRESSUPOST DE LICITACIÓ

- El valor estimat del contracte és de 3.024.566,03 € (IVA exclòs)
- El pressupost de licitació (contracte d'arrendament per 10 anys):
 - Pressupost base licitació (IVA exclòs): 1.363.030,03 €
 - Import total IVA: 286.236,31 €
 - Pressupost base licitació (IVA inclòs): 1.649.266,34 €

Sílvia Riera Torralba
Cap de Laboratori

Oriol Roselló Molinari
Cap de l'Àrea de Control i Sòls Contaminats

Montmeló, 12 de novembre de 2024

ANNEX 1

CRITERIS DE MILLORA

CRITERIS DE MILLORA		N. places
Places aparcament addicionals		

ANNEX 1

CRITERIS DE MILLORA

	SI / NO
Arxiu addicional superfície superior 30 m ²	

ANNEX 1

CRITERIS DE MILLORA

SI / NO

Zona de vestuaris

ANNEX 1

CRITERIS DE MILLORA

SI / NO

Servei vigilància

ANNEX 1

CRITERIS DE MILLORA

SI / NO

II·luminació baix consum