



Osona Acció Social
Consorci d'Osona de Serveis Socials



**Consell
Comarcal
d'Osona**

**PLEC DE CONDICIONS TÈCNIQUES PARTICULARS PER A LA CONTRACTACIÓ DE
L'ARRENDAMENT D'UN LOCAL PER AL CONSORCI D'OSONA DE SERVEIS
SOCIALS (COSS)**

1. OBJECTE

L'activitat del Consorci d'Osona de Serveis Socials (COSS) consisteix, bàsicament, en activitats d'acció social, serveis socials bàsics i serveis socials especialitzats a la comarca d'Osona.

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 de les oficines del COSS, així com establir els criteris que hauran de servir de base per a la valoració de les ofertes presentades.

L'adjudicació del contracte contempla per part del COSS el lloguer d'un immoble, i per part de l'adjudicatari l'assumpció dels serveis facultatius i els treballs de condicionament i implantació de les oficines d'acord amb els requeriments i programa de necessitats detallats en aquest document, (incloses les connexions de serveis i els contractes de subministraments), i la tramitació de les llicències, permisos (obres, activitats, primera ocupació, etc.) i legalització de les instal·lacions.

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.

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 aproximadament des de l'1 de gener de 2026 fins al 01 de gener de 2035. Si el contracte es signés amb posterioritat a l'1 de gener de 2026, 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 de cada dos (2) anys fins a 10 anys més. Finalitzat el termini de duració inicial establert, el contracte se seguirà prorrogant de manera tàcita per períodes bi-anuals (cada 2 anys), 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 d'un any 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 d'un any per tal que el COSS pugui traslladar les seves oficines. En el cas que el COSS arribés a un acord amb el nou

DOCUMENT PLEC_CLAUS	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 1431-000011-2025
Codi Segur de Verificació: 9aa4b228-bdd5-42df-91a8-ea6139b11d6a Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2025_26017258 Data d'impressió: 19/12/2025 08:15:09 Pàgina 2 de 9		SIGNATURES 1.- Sílvia Madrid Alejos (TCAT), 26/11/2025 14:18



Osona Acció Social
Consorci d'Osona de Serveis Socials



**Consell
Comarcal
d'Osona**

propietari s'estarà el que digui el nou contracte, quedant l'anterior propietari i arrendador alliberat de qualsevol compromís.

En cas que el Consorci d'Osona de Serveis Socials desocupés l'immoble abans d'haver transcorregut dotze (10) anys des de la data d'inici del contracte, l'arrendatari estarà obligat a compensar l'adjudicatari pel cost de les obres d'acondicionament del local descrites en els presents plecs.

Aquesta compensació es calcularà sobre la base de l'import total de les obres executades, deduint la part proporcional corresponent al període efectivament gaudit pel Consorci, segons la fórmula següent:

Anys transcorreguts

Import a compensar = Cost total obres x (1- -----

10

UBICACIÓ I COMUNICACIONS DE L'EMPLAÇAMENT

El local ha d'estar situat al municipi de Vic, i si s'analitza el municipi de Vic i s'estudien les possibles zones on podria ubicar-se el citat immoble, que hauria d'estar ubicat en un lloc de fàcil accés i amb una bona comunicació amb el transport públic, en zones concorregudes, evitant les zones exclusivament residencials.

Per poder determinar l'àmbit del municipi on es podria localitzar el local complint aquests criteris, s'analitza on s'ubiquen els principals mitjans de transport públic, les comissaries dels Mossos d'Esquadra i la Policia Nacional i les oficines centrals de l'ajuntament dins el nucli urbà.

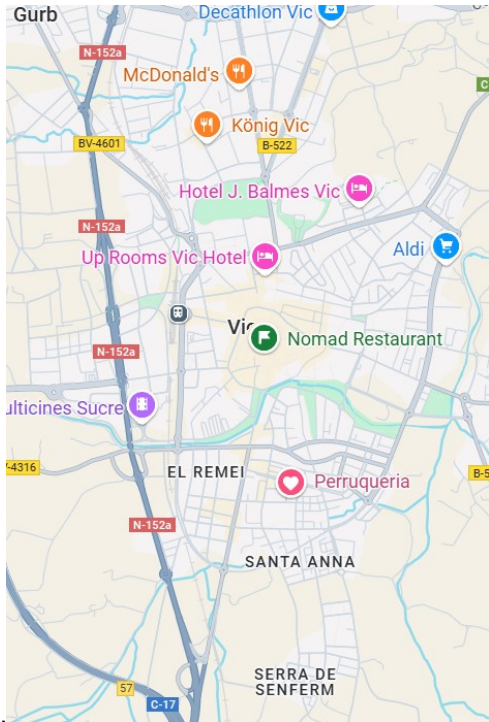
Dit això, amb aquesta anàlisis i amb les premisses establertes pel COSS, s'escullen com a límits geogràfics, per la ubicació òptima del local, l'entorn de l'estació de tren, l'estació d'autobusos i un radi des d'aquests punts d'un 1 km caminant, en zones àmplies i concorregudes.



Osona Acció Social
Consorci d'Osona de Serveis Socials



Consell
Comarcal
d'Osona



Segons aquest criteris, els locals hauran d'estar ubicats dins la zona geogràfica delimitada pels següents barris:

- Al Nord: Delimitació amb el terme de Gurb.
- Al Sud: c. Barri de Santa Anna.
- A l'Est: c. Puigsacalm, c. de la Misericòrdia, Pl. dels Sants Màrtirs, Pl. de Santa Teresa, Rbla. de Montcada, c. dels Aluders, c. de l'Hospital d'en Cloquer, c. de Menéndez i Pelayo, A l'Oest: c. Eix Onze de setembre.

3. CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES DEL LOCAL

4.1 Característiques urbanístiques

Els locals han d'estar a condicionats com a oficina administrativa oberta al públic i zona de treball, no han de tenir incompatibilitats urbanístiques, ni hi ha d'haver impediments a l'hora d'obtenir les llicències d'obres, ambientals i d'ocupació necessàries segons la normativa, tenint en compte que una part del local es destinarà a atenció al públic.

El local ha d'estar preparat per obtenir la llicència d'activitat i obertura. **Normativa aplicable:**

- Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya (DL 1/2010).

DOCUMENT PLEC_CLAUS	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 1431-000011-2025
Codi Segur de Verificació: 9aa4b228-bdd5-42df-91a8-ea6139b11d6a Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2025_26017258 Data d'impressió: 19/12/2025 08:15:09 Pàgina 4 de 9	SIGNATURES 1.- Sílvia Madrid Alejos (TCAT), 26/11/2025 14:18	



- Llei del Sòl estatal (RDL 7/2015).
- Codi Tècnic de l'Edificació (CTE): DB-SI, DB-SUA, DB-HE.
- Reglament d'Instal·lacions Tèrmiques en Edificis (RITE).

Requisits tècnics

- Protecció contra incendis: resistència estructural al foc, extintors, senyalització.
- Accessibilitat per bombers: espais de maniobra, vials d'accés.
- Legalització d'instal·lacions: electricitat, climatització, ascensors.

Condicions urbanístiques bàsiques

- Ubicació: normalment permesa en planta baixa, primera planta o edificis amb ús terciari.
- Superfície: segons planejament i normativa local.
- Accessibilitat universal: compliment del DB-SUA del Codi Tècnic de l'Edificació.
- Sortides d'emergència i evacuació: segons DB-SI (Seguretat en cas d'incendi).

4.2 Característiques bàsiques de l'immoble

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 oficines d'acció social del Consorci d'Osona de Serveis Socials.

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 local haurà de disposar de mínim **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 60% de la seva superfície, essent un requisit preferible però no indispensable per a l'arrendament.

El local de comptar amb els següents espais i superfícies útils mínimes i les divisions corresponents a les necessitats que es descriuen:



Osona Acció Social
Consorci d'Osona de Serveis Socials



Consell
Comarcal
d'Osona

NOMBRE	ÀREA D'ATENCIÓ AL PÚBLIC	(x)	SUPERFÍCIE ÚTIL
1	Recepció i sala d'espera		min 20 m2
	Sales de reunions grans - 12-14		
2	persones (grans)		50-60 m2
	Sales d'atenció individualitzada i		
5	entrevistes	(5x)	10-15 m2
4	Sales de reunions petites- 5 persones	(4x)	
	Sala de treball- equip administratiu-		
1	7T persones	ESPAI 7T	70-80 m2
1	Sala infanto-juvenil- espai familiar		20 m2
1	Sala Teràpia Familiar		10-15 m2
1	Despatx d'atenció grupal		50-80 m2
	Total		490 m2

NOMBRE	ÀREA D'OFICINES	(x)	SUPERFÍCIE ÚTIL
1	Despatx de direcció		15-20 m2
1	Sala de treball- Serveis Generals- 8T		95 m2
	Sala de treball- Promoció autonomia, discapacitat i salut mental (2		
1	ESPAIS)	ESPAI 4T / ESPAI 5T ESPAIS ACTIVA'T/ ESPAI 4T ITINERANT	95 m2
		ESPAI 4 T SENSELLARISME	
		ESPAI 2 T ACCIÓ COMUNITÀRIA (X 4 PERSONES)	
		ESPAI 3 T (SSB I TÈCNIC AJUTS)	
	Sala de treball- Serveis socials bàsics, acció comunitària (1 ESPAI)	ESPAI 6 T INTINERANTS SSB (ADVOCATS I TÈCNICS)	95 m2
1	Sala de treball- SEAIA (5 ESPAIS)	2T / 2T/ 2T/ 3T/ 2T	95 m2
1	Sala de treball- Psicòlegs	4T	40 m2
	Total		440 m2

NOMBRE	ÀREA DE SERVEI INTERN	(x)	SUPERFÍCIE ÚTIL
3	Servei higiènic adaptat	(3x)	3,5- 5 m2
1	Magatzem		8 m2
1	Office		10-15 m2
	Cambra equip informàtic i quadre		
1	elèctric		2 m2
1	Cambra de neteja		2- 3 m2



Osona Acció Social
Consorci d'Osona de Serveis Socials



Consell
Comarcal
d'Osona

Total40 m2

TOTAL SUMATORI D'ESPAIS		SUPERFÍCIE ÚTIL
870 M2	Coeficient passos i circulacions (12%)	970 m2
TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL		970 m2
Total Superfície construïda		970 m2

El local haurà de tenir una superfície útil mínima de 750 m² i màxima de 970 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 de les oficines del COSS s'hi poden encabir correctament.

El local haurà d'estar perfectament condicionat amb les divisions i mampares que requereixi el COSS, segons les necessitats de la seva activitat.

Un exemple de projecte d'interiorisme i de divisions seguint les necessitats abans esmentades es podria simplificar en l'esborrany de plànols d'interiorisme que es troben en l'annex 1.

4. INSTAL·LACIONS I ESPAIS AUXILIARS

Per tal de poder realitzar les seves activitats 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 d'oficines i atenció al públic.

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.

4.1. 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 i a les sales de recepció i sales de vàries de reunions ha de

DOCUMENT PLEC_CLAUS	ÒRGAN CONTRACTACIÓ	EXPEDIENT 1431-000011-2025
Codi Segur de Verificació: 9aa4b228-bdd5-42df-91a8-ea6139b11d6a Origen: Administració Identificador document: ES_L01081000_2025_26017258 Data d'impressió: 19/12/2025 08:15:09 Pàgina 7 de 9		SIGNATURES 1.- Silvia Madrid Alejos (TCAT), 26/11/2025 14:18



Osona Acció Social
Consorci d'Osona de Serveis Socials



**Consell
Comarcal
d'Osona**

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.

La instal·lació per a la climatització dels espais ha d'estar legalitzada d'acord amb la normativa vigent.

4.2. 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.

Tots aquests aspectes tant d'instal·lacions d'enllumenat, comunicacions i climatització anirà a càrrec de l'adjudicatari, i 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 d'oficines i atenció al públic.

La implantació de les oficines d'acord amb els requeriments i programa de necessitats detallats en aquest document, (incloses les connexions de serveis i els contractes de subministraments), i la tramitació de les llicències, permisos (obres, activitats, primera ocupació, etc.) i legalització de les instal·lacions serà a càrrec de l'adjudicatari.

El local s'haurà d'ajustar a les condicions expressades al 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.

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.

5. CONDICIONS DE L'ARRENDAMENT

- El destí de l'espai arrendat no podrà ser objecte de modificació per el Consorci d'Osona de Serveis Socials, sense autorització prèvia i per escrit de l'empresa adjudicatària.
- El propietari del local ha de designar, com a mínim, una persona responsable per



Osona Acció Social
Consorci d'Osona de Serveis Socials



**Consell
Comarcal
d'Osona**

actuar com a interlocutor, per tal de resoldre possibles consultes, problemes logístics o queixes que pugui generar l'execució del contracte.

- El preu del contracte 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 estigues 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.

- El COSS assumirà les despeses del consum de l'energia elèctrica i de l'aigua derivades de la seva activitat.
- El propietari del local assumirà les despeses derivades de la instal·lació contra incendis de les oficines del COSS, l'IBI de l'immoble.
- L'arrendatari assumirà les despeses de la comunitat.
- En el cas que les oficines es trobin dins unes instal·lacions amb servei de vigilància, el propietari del local assumirà les despeses derivades d'aquest servei.
- El COSS es responsabilitza de fer el control de l'accés de les visites a les seves instal·lacions.
- El propietari del local tindrà dret a accedir, prèvia comunicació, a les instal·lacions de les oficines del COSS a realitzar les comprovacions necessàries, en relació al bon estat de conservació de l'immoble.
- El COSS 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.
- El COSS 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, el COSS disposarà d'una assegurança de responsabilitat civil enfront a tercers, de la qual entregarà el comprovant de pagament anual al propietari.
- Al finalitzar la durada del contracte, el COSS desallotjarà les instal·lacions ocupades, així com els elements mobles, en el termini màxim de dos mesos. Aquest termini podrà prorrogar-se prèvia conformitat amb el propietari.

6. MEMÒRIA TÈCNICA



Osona Acció Social
Consorci d'Osona de Serveis Socials



**Consell
Comarcal
d'Osona**

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 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 d'oficines 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 oficines.
- Annex amb fotografies de l'exterior i interior del local en el seu estat actual.

El COSS 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.