



PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PER A LA TRAMITACIÓ D'UN CONTRACTE D'ARRENDAMENT D'UN IMMOBLE D'ÚS ADMINISTRATIU AL MUNICIPI DE VILAFRANCA DEL Penedès

1. OBJECTE DEL CONTRACTE

Aquest plec de prescripcions tècniques (PPT) té per objecte l'arrendament d'un edifici o part d'un edifici al municipi de Vilafranca del Penedès, que es destinarà a les dependències administratives de la Delegació Territorial del Govern (DTG) de la Generalitat al Penedès, així com a la ubicació de Serveis Territorials (SSTT) de diversos departaments en aquest territori.

La Delegació té per objecte la representació institucional del Govern de la Generalitat a la vegueria del Penedès. Al capdavant de la Delegació del Govern de la Generalitat al Penedès hi ha un/a Delegat/da, amb funcions de representació, informació i règim interior, que representa institucionalment el Govern en aquest territori i vetlla perquè les polítiques que defineix s'implementin des de la proximitat a l'àmbit local.

La Delegació del Govern al Penedès dona servei a les comarques de l'Alt Penedès, el Baix Penedès, el Garraf i part de l'Anoia.

Aquest immoble d'ús administratiu ha de donar resposta a les exigències de nous models d'oficina per adaptar-se a noves maneres de treballar dels empleats i empleades públics i a l'adopció d'un model corporatiu de l'espai, identificatiu de la manera de treballar a l'Administració Pública, segons l'establert a ORDRE VEH/49/2021, d'1 de març, per la qual s'aproven els criteris d'ocupació dels immobles d'ús administratiu de la Generalitat de Catalunya, però a la vegada mantenint la representativitat necessària al tractar-se d'una Delegació del Govern.

2. EMPLAÇAMENT

Per tal d'avançar amb el procés de concentració de dependències així com per a fer possible el desplegament de la Delegació Territorial del Govern i dels diferents Serveis Territorials al Penedès, es proposa aquesta licitació a **Vilafranca del Penedès**, municipi on actualment està ubicada la seu de la Delegació. El nou immoble objecte d'aquesta contractació haurà d'estar ubicat en un entorn cèntric dins la població, per temes institucionals, en la zona indicada en el plànol següent:

4. CARACTERÍSTIQUES BÀSIQUES DE L'IMMOBLE

L'immoble haurà de ser accessible, exempt de barreres arquitectòniques, o bé haurà de permetre l'acompliment d'aquest requisit sense efectuar obres desproporcionades.

Haurà de tenir obertures la façana per la ventilació i il·luminació natural necessàries per a ús d'oficina i haurà de tenir una distribució que permeti la màxima versatilitat de l'espai i la major eficiència arquitectònica possible. En concret, l'estructura haurà de ser majoritàriament de pilars i planta diàfana.

L'alçada lliure interior de cadascuna de les plantes sobre rasant de l'edifici no pot ser inferior a **2,5 metres** entre el paviment i el cel-ras, ni inferior als **3,0 metres** entre forjats per permetre el pas d'instal·lacions.

5. PROGRAMA FUNCIONAL

A continuació s'especifica tota la informació relacionada amb el nombre d'ocupants i les necessitats d'espais per a l'obertura d'una nova seu de la Delegació Territorial del Govern al Penedès i dels Serveis Territorials de varis Departaments de la Generalitat de Catalunya.

El nombre d'ocupants de la nova seu inclou, d'una banda el personal assignat a la Delegació Territorial del Govern de la Generalitat i d'altra banda el personal assignat als Serveis Territorials del Departaments de Presidència, Departament d'Igualtat i Feminismes, Departament d'Empresa i Treball, Departament d'Interior i Seguretat Pública, Departament de Cultura, Departament de Justícia i Qualitat Democràtica i Departament de Drets Socials i Inclusió, tal i com es detalla en el següent quadre:

Departament		Unitat	Ubicació actual	Treballadors										Creixement previst	Total Treballad. + creixement
			Adreça	DTG/ AC	DST	EV	SDG /TP	T/A	AP	SAT	EXT	TOTAL			
PRE	Presidència	Delegació Territorial Govern	Plaça Àgora, 2-3	VILAFRANCA	1		1	1	3	1			7	2	9
PRE	Presidència	Serveis Territorials	(no desplegat actualment)											3	3
IFE	Igualtat i Feminismes	Serveis Territorials	Olesa de Bonesvalls	VILANOVA		1			5				6	1	7
EMT	Empresa i Treball	Serveis Territorials	Olesa de Bonesvalls	VILANOVA		1							1	3	4
JSP	Interior i Seguretat Pública	Serveis Territorials	Olesa de Bonesvalls	VILANOVA		1							1	5	6
CLT	Cultura	Serveis Territorials	Plaça de l'Àgora,1	VILAFRANCA		1			2				3	3	6
JUS	Justícia i Qualitat Democràtica	Serveis Territorials	Francesc de Riera,13	VENDRELL		1							1	2	3
DSI	Drets Socials i Inclusió	Serveis Territorials	Camí Reial,13	VENDRELL		1			6				7	2	9
					1	6	1	1	16	1	0	0	26	21	47

DTG/AC	Delegat Territorial G / Alt càrrec		
DST	Director SSTT		
EV	Eventual		
SDG/TP	Subdirector G. / Tecníc presencial (No teletreball)		
T/A	Personal Tècnic i Admin		
AP	Personal Atenció al Públic		
SAT	Personal subaltern, xoferes, etc		
EXT	Personal extern (TIC, Infraestructures...)		

(*) En la previsió de creixement del Departament de Presidència s'ha previst 1 Despatx de Director Territorial i 2 de Tècnic/Administratiu

Al marge dels espais pròpiament administratius, cal destacar que la Delegació del Govern al Penedès haurà de disposar d'una sala polivalent (declaracions institucionals, reunions, formació...) amb un espai mínim per a 30 persones i dels espais tècnics necessaris adjacents.

El programa funcional queda definit en el quadre següent, on es detallen tots espais necessaris per a l'obertura de la nova seu:

PLA FUNCIONAL NOVA SEU A VILAFRANCA DEL PENEDE'S

1. ESPAIS DE TREBALL

ESPAIS DE TREBALL INDIVIDUAL	unitats	persones /estança	Rati (Ordre 49/219)	Total capacitat (treballadors)	mòdul (m2/lloc)	Superfície útil (m²)
Despatx Delegat/da	1	1	1,0	1	25	25,00 m²
Despatx Director Territorial	7	1	1,0	7	15	105,00 m²
Lloc de treball individual (No assignat)	34	1	1,0	34	5,2	176,80 m²
Lloc de treball individual (Assignat)	4	1	1,0	4	5,2	20,80 m²
Lloc de treball individual Atenció al Públic	1	1	1,0	1	5,2	5,20 m²
SUBTOTAL	47			47		

TOTAL Superfície útil m² **332,80 m²**
TOTAL Capacitat espai (taules de treball individual) **47**

ESPAIS DE TREBALL COL·LECTIU	Unitats	persones /estança	Total capacitat (treballadors)	mòdul (m2/lloc)	Superfície útil (m²)
Vestíbul de planta i zones d'espera	2			20	40,00 m²
Sala polivalent	1		14	60	60,00 m²
Sala de reunions petita (2-5 llocs)	2	4	8	2,0	16,00 m²
Sala de reunions mitjana (6-8 llocs)	2	8	6	2,0	12,00 m²
Sales de reunions grans (9-12 llocs)	1	10	10	2,0	20,00 m²
Cabines (1 persona)	4	1	1	2,0	8,00 m²
Vagó (4 persones)	2	2	4	3,5	7,00 m²
Office	1		8	2,0	16,00 m²
SUBTOTAL			51		179,00 m²

TOTAL Llocs de treball col·lectiu **51**
RATI (Art 7.4 Ordre 49/2021) **109%**

ESPAIS DE SUPORT	Unitats	mòdul (m2/lloc)	Superfície útil (m²)
Armariets	40	0,06	2,40 m²
Armaris de planta	40	0,04	1,60 m²
Armari guarda roba	3	2,00	6,00 m²
Reprografia	3	4	12,00 m²
SUBTOTAL			22,00 m²

TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL ESPAIS DE TREBALL 533,80 m²

2. ESPAIS AUXILIARS I DE SERVEIS

ESPAIS AUXILIARS SOBRE RASANT	Unitats	mòdul (m2/lloc)	Superfície útil (m²)
Vestíbul i zones d'espera	1	20	20,00 m²
Vigilància, recepció	1	10	10,00 m²
Serveis sanitaris (1 nucli per planta)	2	16	32,00 m²
Sala xofers	1	10	10,00 m²
Sala lactància	1	5	5,00 m²
Gestió de residus	1	10	10,00 m²
TOTAL sobre rasant			87,00 m²

ESPAIS AUXILIARS SOTA RASANT		mòdul (m2/lloc)	Superfície útil (m²)
Arxiu	1	20	20,00 m²
Magatzem DTG	1	18	18,00 m²
Magatzems SSTT	1	18	18,00 m²
Magatzem neteja	1	4	4,00 m²
Vestuaris / serveis	2	7	14,00 m²
Sales tècniques	2	8	16,00 m²
TOTAL sota rasant			90,00 m²

TOTAL ESPAIS AUXILIARS I DE SERVEIS 177,00 m²

RESUM SUPERFÍCIES ÚTILS	Superfície útil Sobre rasant	Superfície útil Sota rasant	TOTAL
1. ESPAIS DE TREBALL	533,80	0,00	533,80 m ²
2. ESPAIS AUXILIARS I DE SERVEIS	87,00	90,00	177,00 m ²
TOTAL Superfície útil programa	620,80	90,00	710,80 m ²
Coeficient passos i circulacions	112,83	16,42	129,25 m ²
TOTAL Superfície útil amb circulacions	733,63	106,42	840,05 m²

RESUM SUPERFÍCIES CONSTRUÏDES	Coeficient	Superfície Construïda Sobre rasant	Superfície Construïda Sota rasant	TOTAL
TOTAL Superfície Construïda Sobre Rasant	15%	843,67		843,67 m²
TOTAL Superfície Construïda Sota Rasant	15%		122,38	122,38 m²
TOTAL Superfície construïda de càlcul				966,06 m²

Cal assenyalar que aquests valors s'han obtingut a partir del dimensionament dels diferents espais i recorreguts que integren el pla funcional. Les superfícies de cada estança estan comptabilitzades com a útils, sobre les quals s'aplica un coeficient del 20% per a passos i circulacions. Sobre la superfície útil total, s'aplica un coeficient del 15% més per obtenir la superfície construïda total.

Tanmateix, es tracta d'un càlcul teòric basat en l'aplicació de ràtios i estimacions, motiu pel qual es considera adequat incorporar-hi un marge de variació a l'alça i a la baixa, amb un rang de superfícies que amplii el rang d'immobles viables per a ubicar-hi la nova seu de la Delegació Territorial del Govern al Penedès i dels Serveis Territorials de varis Departaments de la Generalitat de Catalunya:

QUADRE A Locals amb superfície sobre rasant i sota rasant	Superfícies teòriques de càlcul	Arrodoniment a la baixa	Arrodoniment a l'alça
Superfície Sobre rasant	843,67	800,00	900,00
Superfície Sota rasant (*)	122,38	120,00	140,00
TOTAL SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA		920,00	1.040,00

(*) Aquesta superfície també pot estar sobre rasant. No es considera viable un arrodoniment inferior al 120 m² per complir amb aquest tipus d'espais.

6. SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA REQUERIDA DE L'IMMOBLE

D'acord amb les necessitats funcionals especificades en l'apartat anterior, l'espai necessari per donar resposta a les necessitats funcionals de la Delegació Territorial del Govern del Penedès, així com dels Serveis Territorials dels diferents departaments desplegats, és la següent:

- **Superfície construïda per a dependències administratives:** aquesta superfície ha de ser com a mínim de **800 m²** i com a màxim de **900 m²** i ha d'estar necessàriament en plantes sobre rasant, per a ubicar-hi els espais de treball i altres espais secundaris (vestíbuls, accessos, serveis higiènics, etc.)

- **Superfície construïda per a espais auxiliars:** aquesta superfície ha de ser com a mínim de **120 m²** i com a màxim de **140 m²**, i es podrà ubicar tant en plantes sobre rasant o en plantes sota rasant o entre ambdues plantes, per a usos d'arxius, magatzems, sales tècniques i altres espais equivalents, tenint en compte que l'import a pagar per a aquesta superfície serà l'equivalent al d'una planta sota rasant.

En el següent quadre, es resumeixen les superfícies totals necessàries de l'immoble:

Usos	Superfícies construïdes
Superfície construïda per a dependències administratives: (s'ha d'ubicar necessàriament en plantes sobre rasant)	de 800 a 900 m ²
Superfície construïda per a usos auxiliars (podrà ubicar-se sobre rasant o bé sota rasant)	De 120 a 140 m ²
SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA TOTAL DE L'IMMOBLE	de 920 a 1.040 m²

En resum, la superfície construïda total ha de ser com a mínim de **920 m²** i com a màxim de **1.040 m²**, dels quals fins a un màxim de **140 m²** poden ubicar-se sobre o sota rasant, i la resta, sobre rasant.

7. COMPLIMENT DE LA NORMATIVA APLICABLE

Un cop realitzades les obres d'adequació necessàries, l'immoble ha de permetre complir amb tota la normativa vigent que li sigui aplicable i que permeti obtenir la corresponent llicència d'activitat i ocupació (en matèria urbanística i també pel que fa a les ordenances d'edificació; codi tècnic de l'edificació; normes contra incendis; normes de seguretat i salut laboral; el Reial decret 486/1997, de 14 d'abril, sobre disposicions mínimes de seguretat i salut en els llocs de treball; etc.).

Les condicions de l'edifici, entès de forma global, permetran garantir el requisit bàsic de Seguretat en cas d'incendi pel que fa a la intervenció de bombers i evacuació exterior de l'edifici, la limitació de la propagació interior i exterior de l'incendi, la resistència al foc de l'estructura, l'evacuació dels ocupants, la dotació d'instal·lacions de protecció contra incendis.

Les condicions de l'edifici permetran garantir els requisits bàsics d'accessibilitat, sense efectuar obres desproporcionades en compliment del CTE-SUA: nivell d'accessibilitat (dotació d'itineraris, serveis higiènics i elements accessibles) i característiques dels mateixos i el Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya.

La morfologia o configuració de l'espai de l'immoble ha de permetre una distribució que s'ajusti a l'ORDRE VEH/49/2021, d'1 de març, per la qual s'aproven els criteris d'ocupació dels immobles d'ús administratiu de la Generalitat de Catalunya i ha de permetre encabir-hi adequadament el programa funcional, ajustant-se en la mesura del possible a les necessitats determinades en l'apartat següent del present plec.

8. DOCUMENTACIÓ A PRESENTAR

Els licitadors hauran de presentar els següents documents:

- Fitxa cadastral
- Certificat urbanístic vigent en el moment de presentació de l'oferta, o resguard de sol·licitud d'aquest emès per l'Ajuntament.
- Fitxa del "Catàleg sobre el Patrimoni Arquitectònic" o equivalent de la finca, si aquesta té algun tipus de catalogació, on s'indiqui nivell de catalogació, elements protegits i intervencions permeses.
- Certificat d'Eficiència Energètica de l'estat actual
- ITE, si escau
- Fotografies generals exteriors i interiors, suficients que permeti visualitzar la morfologia dels espais.
- Plànol de Vilafranca del Penedès amb la localització de l'immoble i les zones d'aparcament gratuït i de pagament.
- Plànols de l'immoble (plantes, façanes i seccions)
- Plànols d'instal·lacions de l'immoble (il·luminació, aire condicionat, enllumenat d'emergència, detectors d'incendis,...)

S'especificarà, en la documentació gràfica i / o escrita:

- Superfícies útils de cada espai i planta.
- Superfícies construïdes per planta i total.
- Alçada útil de les plantes i alçada lliure entre forjats.
- Altres informacions rellevants vinculades als espais proposats.
- Breu memòria de qualitats i acabats.

Els plànols de l'immoble i la breu memòria de qualitats i acabats han d'estar signats electrònicament per un tècnic competent.

Caldrà utilitzar les escales convencionals (1/2000; 1/1000; 1/500; 1/200; 1/100; 1/50;...) i en els plànols s'indicarà l'escala gràfica.