

ANNEX 7 PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES PER A L'ARRENDAMENT D'UN IMMOBLE PER A LES OFICINES CENTRALS DE LOTERIES DE CATALUNYA, SAU.

Índex

1. Objecte del Contracte	2
2. Emplaçament de l'Immoble	2
3. Característiques Urbanístiques.....	2
4. Normativa d'Aplicació	3
5. Característiques generals de l'immoble.....	4
6. Superfície.....	5
7. Característiques constructives i requisits	5
8. Retolació.....	6
9. Retorn de l'objecte del contracte	6

1. Objecte del Contracte

L'objecte d'aquest Plec de Prescripcions Tècniques (PPT) és definir i establir les condicions i requisits tècnics que haurà de complir l'immoble, en règim d'arrendament, destinat a albergar les noves oficines de Loteries de Catalunya, SAU, a la ciutat de Barcelona.

L'immoble, que podrà ser un edifici complet o una part funcionalment independent del mateix, haurà de ser apte per al seu ús com a oficines de caràcter administratiu, complint amb tota la normativa que li sigui d'aplicació per a aquest ús.

2. Emplaçament de l'Immoble

L'immoble objecte del present contracte d'arrendament haurà d'estar ubicat dins del terme municipal de Barcelona. L'elecció de la ubicació és un factor estratègic per a Loteries de Catalunya, SAU, per la qual cosa s'estableixen una sèrie de requisits destinats a garantir la màxima operativitat, l'accessibilitat per al seu personal i agents de venda col·laboradors en la distribució dels jocs, així com la facilitat d'accés per a visitants, proveïdors i, especialment, per als ciutadans que acudeixin a les seves dependències per cobrar premis, assistir al sortejos presencials que es realitzin i resoldre aquelles incidències que es puguin produir en la seva relació amb els establiments de la xarxa comercial o xarxa telemàtica.

L'emplaçament haurà de trobar-se en una zona urbana consolidada, preferiblement d'ús terciari, que disposi d'una excel·lent connexió amb la xarxa de transport públic metropolità. Es requereix proximitat a diverses línies de Metro, així com a una xarxa densa d'autobusos urbans que facilitin el desplaçament des de diferents punts de la ciutat i de la seva àrea metropolitana i en general de la resta del territori de Catalunya. La proximitat a estacions de Ferrocarrils de la Generalitat (FGC) o Rodalies de Catalunya, constituirà també un criteri favorable en la valoració de les ofertes, en ampliar les opcions de mobilitat sostenible.

A més de la connectivitat mitjançant transport públic, es considerarà la facilitat d'accés a través de vehicle privat. Es valorarà que l'immoble se situï en les proximitats de les principals vies de comunicació de la ciutat, la qual cosa permetria una connexió ràpida i fluida tant per al personal com per a les operacions logístiques i comercials de l'entitat.

L'entorn de l'immoble haurà de ser segur, amb voreres amples, bona il·luminació i una percepció de seguretat adequada per al trànsit de vianants a qualsevol hora del dia. La disponibilitat d'aparcaments públics o privats en les rodalies de l'edifici serà un factor addicional a considerar per facilitar l'arribada de visitants.

3. Característiques Urbanístiques

L'immoble haurà de ser accessible i estar exempt de barreres arquitectòniques i haurà de tenir obertures en la façana per a la ventilació i il·luminació natural, necessàries per a un ús d'oficina, i una estructura que permeti la màxima versatilitat de l'espai i la major eficiència arquitectònica possible.

L'alçada lliure interior de cadascuna de les plantes sobre rasant de l'edifici (des del paviment fins al cel ras) no pot ser inferior als 2,50 metres d'alçada.

L'immoble ha de complir amb els criteris següents:

- Tenir una estructura majoritàriament de pilars i planta diàfana, amb tancaments i configuració dels espais i de les instal·lacions que facilitin una distribució interior en planta oberta, lliure i flexible.
- Tenir una ràtio d'eficiència de l'immoble amb un valor mínim de 0,85, entesa com el quocient entre la superfície útil sobre rasant i la superfície construïda sobre rasant de la planta.

Les característiques dels acabats i de les instal·lacions de l'immoble han de donar compliment a la normativa establerta per a ús administratiu (oficines) de la Generalitat de Catalunya i per a espais de pública concurrència (atenció ciutadana). De la mateixa manera, aquestes característiques i instal·lacions, hauran de permetre l'obtenció de la llicència d'activitats corresponent.

Les licitadores hauran de garantir que l'immoble és plenament apte per a l'ús previst d'oficines de caràcter administratiu i d'atenció al públic, i que no existeixen impediments legals o tècnics per a l'obtenció de tots els permisos, autoritzacions i llicències necessaris per a la seva ocupació i funcionament.

4. Normativa d'Aplicació

Normativa general

L'immoble haurà de donar estricte compliment a la normativa d'àmbit estatal i autonòmic vigent en el moment de l'execució. Com a mínim, s'haurà de complir amb les següents disposicions:

- **Codi Tècnic de l'Edificació (CTE)**, aprovat pel Reial Decret 314/2006 i les seves posteriors modificacions.
 - **DB-SI Seguretat en cas d'incendi:** Es garantirà la compartimentació en sectors d'incendi, la resistència al foc dels elements estructurals i constructius, i l'adequació de les rutes d'evacuació. Així mateix, l'immoble haurà d'estar dotat de les instal·lacions de protecció contra incendis exigides per la normativa.
 - **DB-SUA Seguretat d'Utilització i Accessibilitat:** El disseny garantirà la seguretat dels usuaris i el compliment de les especificacions per a itineraris accessibles, aparcaments, lavabos adaptats, senyalització, etc. S'eliminaran totes les barreres arquitectòniques existents.
 - **DB-HS Salubritat:** S'asseguraran condicions òptimes de qualitat de l'aire interior, protecció davant la humitat, una correcta evacuació de residus i un subministrament d'aigua potable de qualitat.
 - **DB-HE Estalvi d'Energia:** L'immoble haurà de presentar una alta eficiència energètica, complint amb les exigències de l'envolupant tèrmica, les fusteries exteriors i les instal·lacions tèrmiques i d'il·luminació.

Es requerirà tenir, com a mínim, una qualificació C en l'indicador de consum d'energia primària no renovable (EPnR) i en l'indicador d'emissions del certificat d'eficiència energètica.

- **DB-HR Protecció davant el soroll:** S'adoptaran les solucions constructives necessàries per garantir el confort acústic a l'interior de les oficines.
- **Normativa d'Accessibilitat:** S'haurà de complir amb el Codi d'Accessibilitat de Catalunya, aprovat pel Decret 209/2023.
- **Reglament d'Instal·lacions de Protecció contra Incendis (RIPCI),** aprovat pel Reial Decret 513/2017. Totes les instal·lacions hauran de ser dissenyades, instal·lades i mantingudes conforme a aquest reglament.
- **Disposicions mínimes de seguretat i salut en els llocs de treball,** segons el Reial Decret 486/1997.

Normativa específica

Les licitadores hauran de verificar la compatibilitat de l'immoble amb la normativa urbanística municipal de l'Ajuntament de Barcelona.

- **Planejament Urbanístic Municipal:** L'immoble haurà d'ajustar-se a les determinacions del Pla General Metropolità (PGM). Les licitadores hauran d'acreditar que la qualificació urbanística admet l'ús d'oficines com a ús principal o compatible.
- **Ordenances Municipals:** Es complirà amb el que disposen les Ordenances Metropolitanes d'Edificació (OME) i qualsevol altra ordenança municipal.

5. Característiques generals de l'immoble.

L'immoble haurà de tenir les següents característiques:

- **Accessibilitat Universal**

L'immoble haurà de garantir l'accessibilitat universal, estant completament lliure de barreres arquitectòniques. L'itinerari accessible estarà garantit des de l'entrada principal fins a cada possible lloc de treball, lavabos, zones de descans i altres espais.

- **Configuració Estructural i Volumetria**

L'estructura del l'immoble haurà de ser preferiblement diàfana per assegurar la màxima flexibilitat. S'estableix una alçada lliure interior mínima de 2,50 metres en totes les plantes destinades a ús d'oficines i altres espais de treball. Aquesta altura es mesurarà des del nivell del paviment acabat fins a la cara inferior del fals sostre.

- **Il·luminació Natural**

L'immoble haurà de comptar amb un excel·lent nivell d'il·luminació natural en les zones de treball. Les façanes hauran de disposar d'una proporció adequada de superfície envidrada i el disseny haurà de permetre la instal·lació de sistemes de protecció solar eficaços.

- **Rati d'Eficiència de Superfície**

S'estableix una rati d'eficiència mínima de 0,85, definida com el quocient entre la superfície útil i la superfície construïda d'ús privatiu.

6. Superfície

La superfície de l'immoble per a ubicar dependències (oficina d'atenció al públic, espais de treball individual, espais de treball col·lectiu, espais de suport i espais auxiliars i de serveis, etc.), **ha de ser com a mínim de 410 m² útils**.

Amb independència dels m² útils, els m² construïts que superin els 450 no computaran a efectes del càlcul de la renda mensual. La superfície construïda no pot superar els 600 m².

Aquesta superfície haurà de ser preferentment en una única planta. No obstant això s'acceptarà que pugui ser distribuïda en dues plantes contigües aproximadament de la mateixa superfície.

Les oficines hauran de donar cabuda a una plantilla total de 40 treballadors i una previsió d'ocupació funcional següent:

ESPAI FUNCIONALS	M₂
ESPAIS DE TREBALL INDIVIDUAL	193
ESPAIS DE TREBALL COL·LECTIU	47
ESPAIS DE SUPORT (Arxiu, magatzem, serveis sanitaris, etc.)	60
ESPAIS DE SERVEIS (Recepció, espais treball específics, sala sortejos, reprografia, office, etc.)	110
TOTAL SUPERFÍCIE ÚTIL MÍNIMA	410

7. Característiques constructives i requisits

Les característiques constructives que s'aconsellen són:

- **Paviments:** En zones d'oficina es farà servir un sòl tècnic registrable amb acabat de moqueta modular. A les zones humides gres porcellànic d'alta qualitat.
- **Falsos Sostres:** Seran registrables, amb panells fonoabsorbents a les zones de treball i resistent a la humitat a les zones humides.

L'immoble i les seves instal·lacions compliran 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 i la dotació d'instal·lacions de protecció contra incendis.

Les condicions de l'edifici permetran garantir el requisits bàsics d'accessibilitat, en compliment del CTE-SUA i el Decret 209/2023, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Codi d'accessibilitat de Catalunya. Les especificacions d'accessibilitat s'incorporaran a la documentació gràfica i a la definició i característiques dels elements constructius i instal·lacions corresponents (rampes, escales, ascensors, portes, paviments, etc.).

Altres requisits rellevants que cal garantir des del disseny de l'edifici són la salubritat, la protecció enfront el soroll, l'estalvi d'energia, l'eco eficiència, l'accés a les telecomunicacions, els requisits ambientals (funcionament passiu de l'edifici i optimització de l'ús de materials), la facilitat del manteniment posterior amb materials i solucions que ho possibilitin).

8. Retolació

Durant la vigència de l'arrendament, l'arrendatària pot instal·lar, per si mateixa o per tercers, els rètols i/o cartells que siguin visibles tant des de l'interior com des de l'exterior de l'edifici sense limitació de cap mena, que consideri convenient en el local objecte d'aquest arrendament, incloses les façanes i cobertes, sempre que obtingui les llicències que, en el seu cas siguin preceptives, incloent les que, en el seu cas, regeixen la comunitat de propietaris, que compleixin amb les regulacions urbanístiques i de planejament aplicables a l'edifici en tot moment, i sempre que aquests rètols i/o cartells tinguin relació amb la seva activitat i siguin apropiats i no tinguin objecte ni propòsit comercial o publicitari per part de l'arrendatària i/o d'un tercer i sempre que l'arrendatària no executi obres o actuacions que afectin l'estructura i/o seguretat del/dels local/locals arrendat/s. La instal·lació de qualssevol rètols i/o cartells per a ús comercial requereix l'autorització prèvia de l'arrendadora.

9. Retorn de l'objecte del contracte.

L'arrendatària ha de lliurar l'objecte del contracte a l'arrendadora el primer dia hàbil següent a la finalització de l'arrendament, en l'estat de conservació rebut per l'arrendatària en el moment de lliurament i recepció (posada a disposició), i tenint en compte el desgast propi de l'ús, sens perjudici de les obres i adaptacions executades per l'arrendatària en la finca durant l'arrendament.

A la finalització del contracte la LCAT retornarà l'objecte del contracte lliure de qualsevol instal·lació, mobiliari i elements no permanents propietat de LCAT. Els elements no fixos, instal·lacions no permanents, estris i decoració que no retiri l'arrendatària de la finca conforme amb les previsions d'aquest contracte, poden quedar en benefici de l'arrendadora un cop extingit el contracte d'arrendament i en el moment del retorn efectiu de la finca, a elecció d'aquesta última i sense cost addicional per a la mateixa.

A la data de signatura electrònica del director d'Operacions de Joc de Loteries de Catalunya SAU.