



**PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES RELATIVES A LA CONTRACTACIÓ DEL LLOGUER
D'UN EDIFICI D'OFICINES PER AL CENTRE D'INICIATIVES PER A LA REINSEPCIÓ
(Exp. PO SU 0176 / 2017)**

Índex de clàusules:

- Primera. Objecte del contracte
- Segona. Emplaçament i comunicacions.
- Tercera: Característiques de l'immoble.
- Quarta: Característiques constructives.
- Cinquena: Instal·lacions.
- Sisena: Compliment de la normativa aplicable.
- Setena: Memòria Tècnica.
- Vuitena: Facturació i pagament.

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNiques RELATIVES A LA CONTRACTACIÓ DEL LLOGUER D'UN EDIFICI D'OFICINES PER AL CENTRE D'INICIATIVES PER A LA REINSECCIÓ (Exp. PO SU 0176/2017)

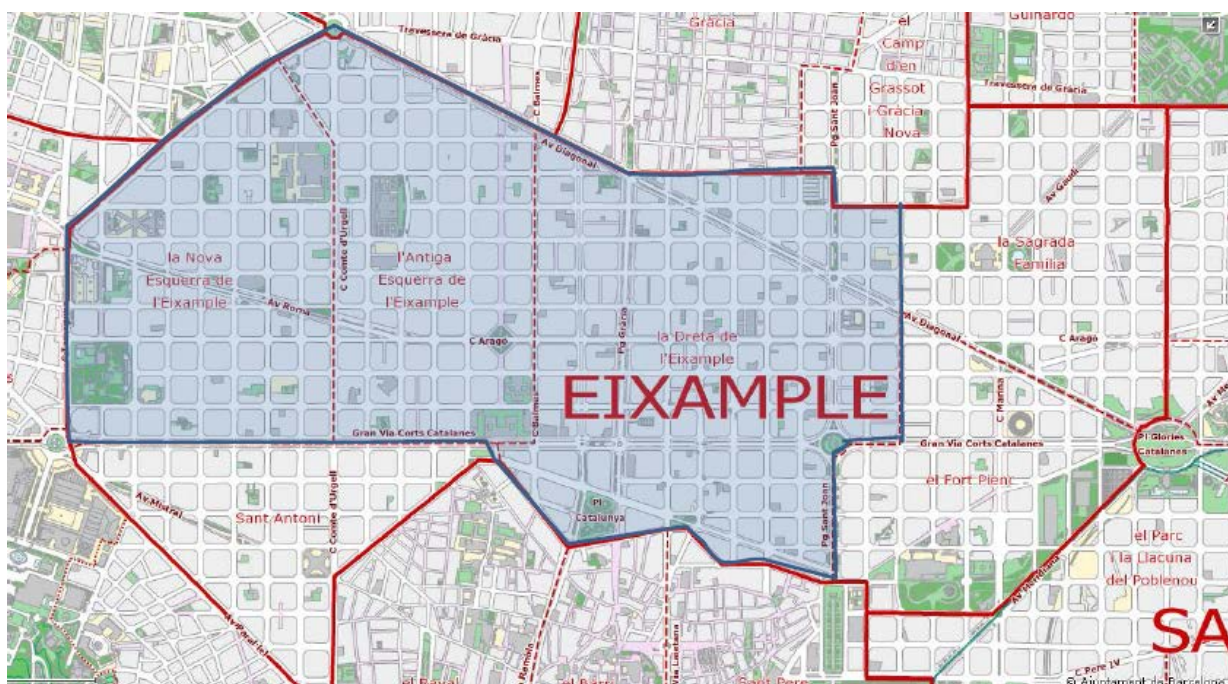
Primera. Objecte del contracte.

L'objecte d'aquest contracte és la contractació del lloguer d'un edifici corporatiu destinat a les oficines centrals del Centre d'iniciatives per a la Reinserció (en endavant CIRE). Qualsevol referència en aquest plec a local s'ha d'entendre feta a l'edifici corporatiu objecte d'aquest contracte. L'ús previst per aquest edifici, la seva ubicació, els requeriments tècnics, etc., es troben recollits al llarg d'aquest plec de prescripcions tècniques.

Segona. Emplaçament i comunicacions

El CIRE, que té com a objectiu principal d'empresa la formació i inserció de persones sotmeses a mesures judicials, rep constantment i contínua la visita a les seves oficines centrals d'aquestes persones per entrevistar-se amb el personal tècnic de la Direcció de Formació i Inserció. Per aquest motiu l'emplaçament i comunicacions dels espais objecte d'aquest contracte és fonamental.

Emplaçament: L'immoble ha d'estar situat a la ciutat de Barcelona, en la zona indicada en el plànol adjunt, i que compren els tres barris següents: la Nova Esquerra de l'Eixample, l'Antiga Esquerra de l'Eixample i la Dreta de l'Eixample.



Comunicacions: Estarà ben comunicat amb transport públic, especialment amb metro i autobús i tindrà bona accessibilitat per a vianants.

Tercera. Característiques de l'immoble

Característiques urbanístiques: L'immoble s'ha de condicionar com a oficina administrativa oberta al públic (ocupació < 50 persones alienes al personal laboral de CIRE) i, per tant, no ha 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.

Característiques bàsiques de l'immoble:

La distribució de l'immoble haurà de permetre una total versatilitat de l'espai i adequació a les necessitats de CIRE, així com la major eficiència arquitectònica possible.

Superfície: L'immoble ha de tenir una superfície total mínima de 2.000 i màxima de 2.500 m². En cap cas el nombre de metres quadrats ofertats, multiplicat pel preu per metre ofertat, ha de superar l'import màxim de licitació establert per aquest lot.

En el cas que l'immoble ofertat es trobi actualment habilitat per oficines, la distribució d'aquests espais hauran de contenir necessàriament:

- Espai per exposició de productes (show room) d'un mínim de 50 m².
- Espai per arxiu de documentació d'un mínim de 200 m².
- Espai d'office/menjador d'un mínim de 50 m².
- Espai de Recepció a Planta Baixa, d'un mínim de 95 m², que compti amb:
 - o Espai per espera d'aproximadament 20 m².
 - o Espai per recepció d'aproximadament 15 m².
 - o WC.
 - o Espai per control de paqueteria d'aproximadament 5 m².
 - o 4 despatxos per a entrevistes i d'uns 5 m².
- 9 Despatxos d'aproximadament 15 m².
- 1 Despatx d'un mínim de 25 metres quadrats.
- Espai per uns 60 llocs de treball.
- Sanitaris suficients, segons normativa aplicable, adequats al espais ofertats.
- Sales de reunions, en nombre mínim de 3 (De 40, 25 i 10 m² aprox).
- Espai d'uns 30 m² per sala tècnica (informàtica, SAI, etc.).

Alçada del local: La alçada lliure interior del local (des del terra tècnic al fals sostre) en els llocs de treball no pot ser inferior als 2,50 m.

Ocupació i ús: El local permetrà ubicar uns 70 llocs de treball, 10 dels quals es trobaran en despatxos tancats.

El local es lliurarà totalment acabat i amb les adaptacions que requereixi d'acord amb les següents especificacions.

Per al càlcul de l'ocupació es considerarà 10m²/persona a la zona d'oficines i despatxos i 2 m²/persona a la zona de públic.

Quarta. Característiques constructives

Estructura: Les sobrecàrregues admeses pels forjats de l'immoble ofert hauran de donar resposta, com a mínim, a la normativa d'aplicació.

Els forjats admetran sobrecàrregues d'ús no inferiors a 2,0 kN/m² (300 kg/m²).

Tancaments exteriors / Façana: Les fusteries de l'envolupant han de garantir l'estanquitat, l'aïllament tèrmic i l'aïllament acústic de l'immoble.

Com a mínim un 50% de la superfície de la zona destinada a oficina i atenció al públic de l'immoble ha de trobar-se a menys de 15 m. d'una finestra o tancament vidrat a l'exterior.

Terra: La zona d'oficines ha de disposar d'un terra en què el forjat inferior permeti traspasar les instal·lacions entre els diferents pisos.

Fals sostre: En zona d'oficines el fals sostre ha de tenir capacitat d'absorció acústica segons normativa i ser registrable en més del 60% de la seva extensió.

Acabats interiors. Paraments verticals: Als espais d'oficina, els acabats seran de pintura o d'altres materials que facilitin el seu manteniment i neteja.

Als espais de banys i en concret a la zona d'aigües els acabats seran ceràmics, de pedra natural o similar, impermeables i de fàcil manteniment.

Paviments: Els paviments han de ser de fàcil neteja i manteniment a tot el local, amb acabats no lliscants i regulars. En les zones de banys, els paviments hauran de ser ceràmics o similars, impermeables, de fàcil manteniment i neteja.

Sanitaris: Es requereix la quantitat suficient segons normativa, garantint un mínim d'inodors i rentamans de cada gènere (tenint en compte la proporció de 70% dones i 30% homes).

Es requereix també un sanitari adaptat per a persones amb mobilitat reduïda, respectant la normativa que li sigui d'aplicació.

Distribucions interiors: En general els espais de treball seran el més diàfans possible, però disposaran del nombre de despatxos, sales i espais especificats en aquest plec. Les mampares de divisió hauran de ser de vidre amb vinils.

L'oferta tècnica presentarà una proposta orientativa de distribució dels espais requerits i de la ubicació dels llocs de treball, la qual podrà ser modificada per part de CIRE un cop feta l'adjudicació. En aquest cas CIRE lliurarà un exemple de distribució de les seves dependències sobre una planta genèrica.

Cinquena. Instal·lacions

Es tindrà en compte l'ús administratiu de l'immoble, considerat d'oficines amb previsió d'espais d'atenció pública. Les instal·lacions compliran amb tota la normativa vigent d'aplicació i buscaran, amb caràcter general, la màxima eficiència en el seu funcionament i explotació. **Totes les instal·lacions hauran de ser lliurades amb la seva posta en marxa realitzada.**

Xarxa elèctrica: El local s'alimentarà en baixa tensió. La instal·lació de les línies i circuits ha de repartir la càrrega uniformement segons normativa vigent, amb un marge d'ampliació del 25%.

La connexió de servei ha de ser de potència suficient per atendre els aparells instal·lats i els propis de l'ús previst, amb una ràtio de referència establerta –com a mínim– de 15 Kw/m².

L'immoble ha de disposar de la instal·lació de posta a terra, tenint en compte que, com a mínim, caldrà realitzar la connexió la posta a terra als equips informàtics i telèfons, aparells d'enllumenat, quadres elèctrics i elements generals d'instal·lacions mecàniques i de climatització.

Ha de disposar d'instal·lació elèctrica de socors i el subministrament d'alimentació ininterrompuda (SAI).

Instal·lació d'enllumenat: L'immoble ha de disposar de la instal·lació sencera d'enllumenat d'emergència, segons la normativa que li sigui d'aplicació, i que permeti senyalitzar les sortides garantint l'evacuació segura, de manera que ha d'estar prevista la xarxa d'enllumenat d'emergència amb la quantitat de punts i requeriments que la normativa exigeix.

En la zona d'oficines (destinada a treball d'oficina) les lluminàries han de ser de tipus *downlight* o pantalles amb lluminàries tipus fluorescents o LED d'alt rendiment, a fi d'aconseguir una il·luminació uniforme sobre el pla de treball de 500 lux, com a mínim, i que eviti l'enlluernament, segons estableix la normativa.

En les zones comuns de l'immoble les lluminàries garantiran el mínim de luxs que estableixi la normativa que li sigui d'aplicació.

Climatització i ventilació dels espais: Caldrà que la instal·lació de calor i fred sigui centralitzada. Les instal·lacions de l'immoble han de garantir el confort climàtic de l'usuari. Per aquest motiu, cal garantir determinats valors dels següents paràmetres: temperatura, renovació de l'aire i la seva velocitat.

A la zona d'oficines, a més, cal 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.

El sistema pot ser de tipus centralitzat o independent, però ha de garantir un condicionament suficient per aconseguir la renovació de l'aire interior de tot l'immoble segons la normativa establerta: amb una renovació mínima en zones d'oficina i ambient no calorós ($>30\text{m}^3/\text{h}/\text{treballador}$).

La velocitat de l'aire no ha de superar 0,25 m/s en zona d'oficina.

Instal·lacions de fontaneria i sanejament: Incorporarà la xarxa d'aigua suficient per alimentar els nuclis sanitaris, connectada a la xarxa urbana d'aigua potable que doni el subministrament a l'immoble. Acomplirà la normativa vigent d'aplicació.

Instal·lacions de detecció i extinció d'incendis: L'immoble, d'acord amb la normativa vigent, ha de disposar dels sistemes de detecció i alarma d'incendis per tal de poder donar avís en cas necessari.

Ha d'estar dotat d'aparells extintors i boques d'incendi en nombre i característiques suficients, segons el tipus de material que caldria extingir, per tal de garantir que no hi hagi recorreguts interiors superiors als establerts segons la normativa des del punt d'evacuació fins a l'extintor.

L'immoble ha de garantir l'evacuació des de qualsevol punt, i s'hi ha d'incorporar, si és necessari, espais especialment protegits.

Disposarà d'una centraleta d'incendis per l'immoble que enviarà informació a una RCA a determinar. La centraleta haurà de disposar d'un subministrament ininterromput mitjançant acumuladors amb autonomia suficient (mínim 72 h).

Instal·lacions de seguretat i CCTV: Ha de disposar d'una distribució bàsica d'instal·lacions de seguretat a l'immoble, tenint en compte els sistemes d'intrusió, el sistema de control d'accessos, sistema de circuit tancat de TV i sistemes d'interfonia associats.

Cal instal·lar, si no en disposa, d'un sistema de càmeres motoritzades, tipus domo o similars, que controlin els espais interiors indicats (accessos des de l'exterior i sala tècnica) i els espais exteriors (perímetre de l'immoble).

Cal incorporar un servidor central amb capacitat per gestionar totes les càmeres i la gravació de les mateixes. Cal tenir en compte que aquest sistema disposarà d'una alimentació a SAI de 2 hores d'autonomia com a mínim.

Instal·lacions de control d'accessos: Les instal·lacions hauran de contemplar la previsió per a les canalitzacions destinades a la possible instal·lació de control d'accessos a l'immoble.

Instal·lació de veus i dades:

Característiques generals: Oficina prevista per 70 llocs de treball. Cada lloc de treball necessita 2 connexions de xarxa per taula i 4 endolls elèctrics amb pressa de terra (2 generals + 2 connectats al SAI)

El cablejat ha de ser de Categoria 6a.

Rack de comunicacions dimensionat per a 140 punts.

SAI de 40Kvas que suporti la següent estructura d'oficina:

Sala tècnica. Cal disposar d'una sala tècnica, que tindrà una superfície aproximada de 30 m².

Cablatge d'interconnexió. El cas de diverses sales tècniques (xarxa de distribució), cal disposar de mitjans de cablatge per facilitar la connexió dels equips de xarxa, tot seguint la topologia en estrella definida pel Centre de Telecomunicacions i Tecnologia de la Informació de la Generalitat de Catalunya (CTTI).

Els llocs de treball dels usuaris seran servits des dels punts de terminació de xarxa, que allotgen les preses d'usuari, on es connectaran els fuetons de servei als equips terminals (ordinadors, telèfons IP, impressores, punts d'accés WiFi, etc.).

Tipus de llocs de treball, s'estimarà un rati en cap cas superior als 15m² per usuari o lloc de treball.

Preses d'usuari de la xarxa de veu i dades, que s'instal·laran en equips coincidents amb les preses d'energia o alimentació, de les que s'instal·laran tant les que comptin amb alimentació directa de la xarxa com les que puguin incorporar alimentació des de SAI.

El cablatge serà continu des dels patch pannels de la electrònica de xarxa del rack, fins les preses d'usuari al lloc de treball, sense cap connexió intermèdia entre segments de cablatge.

Quadres de tall i protecció, que s'instal·laran per alimentar i protegir adequadament els equips de la xarxa de telecomunicacions, s'equiparan elements de protecció i segmentació (magnetotèrmics), que terminen les línies d'alimentació en alterna que arriben als racks i permeten de garantir que, tanmateix, arriben dues línies d'energia el més independent possibles als maquinari TIC.

Donat que molt d'aquest maquinari compta amb fonts d'alimentació redundants (en especial tot el maquinari a instal·lar en la Sala Tècnica), el disseny de les línies d'alimentació per tal minimitzar la indisponibilitat dels equips en cas de problemes es farà de la següent manera:

Sistema d'Alimentació Ininterrompuda (SAI), arribaran al rack dues línies d'alimentació des del quadre elèctric de la sala tècnica provinent del SAI, i per tant les fonts dels equips s'alimentaran de forma equilibrada d'una de les dues línies.

Xarxa de distribució de fibra òptica. Des de la xarxa externa a l'immoble s'instal·larà una línia de fibra òptica mitjançant una canalització que permeti la connexió amb el maquinari de dades situat en la sala tècnica. Consta de cables de fibra òptica i de cables de dades Ethernet. En relació al cablatge de fibra òptica, es tendirà un cable de 12 fibres multimode entre la sala tècnica i la connexió exterior. Es terminarà en repartidors dotats amb connectorització LC/UPC, preferentment amb connectors de tipus dúplex.

Tot el cablatge que compona la xarxa de distribució s'entregarà totalment connectat en els repartidors a instal·lar en el rack de comunicacions de la sala tècnica corresponent i es lliuraran els certificats corresponents. Però, els aparells d'electrònica de xarxa i el seu connexionat dins del Rack seran a càrrec del Centre de Telecomunicacions i Tecnologia de la Informació de la Generalitat de Catalunya (CTTI).

Els racks de comunicacions tindran una dimensió en planta de 600 x 600 mm útils i una alçada de 42U (Rack Units, 1U = 44'45mm ó 1'75"), destinant-se un màxim de 38U per als components de la xarxa de telecomunicacions. L'espai restant de 4U es reserva per a les connexions d'energia necessàries i/o per disposar d'un cert espai de flexibilitat, per tal de prevenir la saturació total del rack.

La sala tècnica disposarà d'un sistema de climatització independent que asseguri una temperatura constant les 24h entre els 18° i 20°.

Sisena. Compliment de la normativa aplicable

L'immoble 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 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; codi d'accessibilitat; el Reial decret 486/1997, de 14 d'abril, sobre disposicions mínimes de seguretat i salut en els llocs de treball; etc.).

Setena. Memòria Tècnica

Els licitadors hauran de presentar una memòria tècnica que descrigui l'immoble ofert amb detall de les característiques de la qualitat dels materials, acabats i les instal·lacions que tindrà l'immoble un cop fetes les obres d'adaptació a les necessitats requerides pel present plec, així com totes aquelles característiques que permetin avaluar la proposta que s'ofereix, per tal de puntuar-la d'acord amb el que preveuen els Criteris de 'Adjudicació.

Els documents que com a mínim ha de contenir la Memòria Tècnica són:

- Plànol de planta de l'immoble a escala 1/100 de l'estat actual, abans de l'adaptació a les necessitats de CIRE.
- Plànol de planta de l'immoble a escala 1/100 a nivell de projecte bàsic, incorporant una proposta orientativa i no vinculant de distribució dels llocs de treball. En ell hi figurarà la ubicació dels espais descrits en aquest plec (despatxos, sales de reunions, sala tècnica, arxiu, accessos, etc.). També es representaran sobre plànol les principals instal·lacions.



(il·luminació, aire condicionat, enllumenat d'emergència, detectors d'incendis,...) amb la corresponent llegenda identificativa.

- Secció del local amb les mides de les alçades i els espais entre forjats. S'indicarà la superfície dels elements vidrats a l'exterior de l'immoble, que podran ser objecte de valoració.
- Memòria de cada una de les instal·lacions amb detall de les seves característiques tècniques, amb plànols explicatius, si fos necessari.
- Còpia de la llicència ambiental (o compromís d'obtenir-la abans de la signatura del contracte entre CIRE i empresa adjudicatària) per al tipus d'activitat OFICINA.

Vuitena. Facturació i pagament

L'empresa adjudicatària facturarà mensualment a CIRE el preu del lloguer establert en la seva oferta econòmica. Les factures que es derivin d'aquesta contractació hauran d'indicar necessàriament el número d'aquest expedient **(PO SU 0176/2017)**.

Per tal que la/les empresa/es adjudicatària puguin complir amb les prescripcions de la Llei 25/2013, de 27 de desembre, *d'impuls de la factura electrònica i creació del registre comptable de factures en el Sector Públic* (BOE de 28 de desembre de 2013) us facilitem tot seguit l'indicador de servei o aprovisionament que permeti la correcta tramitació de la/les factura/es:

- Número d'expedient (FileReference)
- Número d'albarà (DeliberyNote).

El Codi DIR de la nostra entitat és:

- CIF: Q5856204B
- DIR3: A09006184

Barcelona, maig de 2017