

PLEC TÈCNIC PER A LA LICITACIÓ DEL CONTRACTE DE LLOGUER AMB OPCIÓ A COMPRA D'UN EDIFICI D'OFICINES PER AL PERSONAL DE LES GERÈNCIES D'URBANISME I HABITATGE, I LA GERÈNCIA DE MOBILITAT INFRASTRUCTURES I SERVEIS URBANS, DE L'AJUNTAMENT DE BARCELONA.

1 – ANTECEDENTS

2 – OBJECTE DEL CONTRACTE

3 – FASES I TERMINIS

4 – PRESSUPOST

5 – REQUERIMENTS DE L'EDIFICI I VALORACIÓ DE LES OFERTES

- ANNEX 1.- Emplaçament i requeriments obligatoris de l'edifici
- ANNEX 2.- Necessitats dels usuaris - Pla funcional i criteris d'espais
- ANNEX 3.- Redacció del projecte i tramitació dels permisos
- ANNEX 4.- Requeriments de les obres, direcció i legalització d'aquestes
- ANNEX 5.- Personal tècnic i personal d'obra a aportar al contracte
- ANNEX 6.- Documentació a presentar
- ANNEX 7.- Valoració i criteris de puntuació

1. ANTECEDENTS

El present plec de prescripcions tècniques, complementari al plec de clàusules administratives, estipula els requisits que han d'acomplir els edificis i les empreses licitadores que es presentin al concurs per al lloguer amb opció a compra d'un edifici d'oficines situat a la zona del 22@ nord, on s'han de traslladar l'actual plantilla de 550 treballadors de les gerències d'Urbanisme i Habitatge, Mobilitat Infraestructures i Serveis Urbans, i Paisatge Urbà que actualment ocupen una superfície aproximada de 8.300 m² llogables d'oficina en règim de lloguer, situades a l'Avinguda Diagonal 220-240 i altres seus. L'actual contracte de lloguer de les oficines finalitza el 31 de desembre del 2024.

La premissa de la futura ubicació a la zona 22@ nord respon a la voluntat d'estar a una zona propera a les oficines actuals i també proper a altres ens municipals (BIMSA, IMU), amb el quals es té una estreta relació de treball.

2. OBJECTE DEL CONTRACTE

L'objecte de la present contractació és la valoració i presentació de propostes concretes d'edificis amb espais de treball col·laboratiu i obert (ABW, Activity Based Working), i espais de suport complementaris (arxius, magatzems, serveis, etc.), completament habilitats per entrar a treballar-hi, i d'acord amb el programa de necessitats que contempla el present plec i els seus annexos. Preferentment sota l'opció d'edifici monousuari.

L'adjudicació del contracte contempla per part de l'Ajuntament el lloguer amb opció a compra de l'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.

3. FASES I TERMINIS

La durada del contracte s'estipula segons les diferents fases del mateix i s'iniciarà a partir l'endemà de la signatura d'adjudicació del contracte.

- 1) Fase 1. Redacció del projecte i tramitació de les llicències: durada màxima 4 mesos
- 2) Fase 2. Execució i legalització de les obres: durada màxima de 6 mesos
- 3) Fase 3. Ocupació i trasllat a les noves oficines. Durada màxima d'1 mes.
- 4) Fase 4. Garantia de funcionament: 1 any

Fase 1.- Redacció del projecte i tramitació de les llicències:

Comprèn les fases de redacció de

- Avantprojecte i renderització dels espais, validació i posterior aprovació per part de l'Ajuntament.
- Projecte bàsic i tramitació de llicències com a entitat privada.
- Projecte d'execució, validació i posterior aprovació per part de l'Ajuntament.

Per al còmput dels terminis queda inclosa la fase de validació i aprovació de cada projecte tant per part de l'equip tècnic de l'Ajuntament o representants que designi, com per part dels tècnics municipals que han de tramitar les llicències.

El termini total d'aquesta fase de redacció i validació/tramitació de projectes serà de com a màxim de **4 mesos**, que es reparteixen de la següent manera:

- Per a la presentació de l'**avantprojecte** i la seva validació: **1 mes**.
- Per a la presentació del **projecte bàsic** i els seus annexos pertinents per a l'obtenció de la **llicència d'obra** (amb els seus informes preceptius previs: bombers, Idoneïtat Tècnica, etc.): **2 mesos** (inclosa la resolució favorable de la concessió de la llicència).
- Per a la fase de redacció de **projecte executiu**, amb tots els documents pertinents (memòria, plànols d'arquitectura de mobiliari i d'instal·lacions, pressupost complert amb estat d'amidaments detallat i justificació de preus, plec de condicions, etc.): **1 mes**.

Fase 2.- Execució i legalització de les obres:

Les obres s'iniciaran de forma immediata a un cop finalitzada la primera fase.

El termini d'execució de les obres serà de com a màxim de **6 mesos**.

Les obres es consideraran finalitzades quan:

- Estiguin recepcionades per part de l'Ajuntament i amb la llista de repassos executada per part de l'adjudicatari.
- Estigui concedida la llicència de primera ocupació per part de l'Ajuntament (comprèn projecte visat, informes preceptius, certificats, etc.) Aquest tràmit el realitzarà l'adjudicatari a nom de l'Ajuntament.
- Estigui efectuada la comunicació o atorgada la llicència d'activitat de les oficines (o llicència ambiental si fos el cas). Comprèn tots els tràmits necessaris per a la seva obtenció (certificats de les entitats de control, informes preceptius, etc.). Aquest tràmit el realitzarà l'adjudicatari a nom de l'Ajuntament. El cost d'aquest tràmit l'assumirà l'adjudicatari.
- Estigui finalitzat el tràmit de la certificació energètica de l'edifici amb ICAEN, amb obtenció d'etiqueta A.
- Estiguin legalitzades totes les instal·lacions (BT, GE, Tèrmica, PCI, Districlima, Ascensors...) amb els diferents organismes oficials. Aquests projectes i tràmits (inclòs el CEE) els realitzarà i abonarà íntegrament l'adjudicatari, a nom de l'Ajuntament.
- Estiguin abonades, executades i en bon funcionament, les connexions a les companyies de serveis, que aniran a nom de l'Ajuntament:

- BCASA, per evacuació d'aigües i per connexió per al reaprofitament freàtic si és el cas
 - Aigües Barcelona, AFS atès que per PCI ha de ser de l'edifici
 - Endesa, per al Subministrament Normal (SN) i Subministrament Complementari (SC) en el cas que no hi hagi grup electrogen
 - Districlima, per aigua freda i calenta per a la climatització (si fos el cas)
 - IMI, per fibra òptica corporativa municipal
 - Companyia telefònica designada, com a segona entrada de fibra a edifici
 - CRA amb empresa de seguretat designada
 - RSU (si fos el cas)
 - Etc.
- Estigui feta la posada en servei de totes les instal·lacions i el BMS correctament programat, provat i en funcionament.
 - Es lliuri per part de l'adjudicatari, tant la documentació de legalització i llicències concedides, com la documentació as-built del projecte i els certificats finals d'obra i activitats complerts i de contractació de serveis. Tot completament pagat i a nom de l'Ajuntament.
 - L'edifici estigui en funcionament durant 3 mesos període en que l'empresa designada per part de l'Ajuntament per a realitzar el manteniment integral, seguretat, neteja i vigilància, treballarà en paral·lel amb l'empresa constructora de l'adjudicatari per tal de fer seguiment de les incidències que puguin sorgir. Si la resolució de les incidències són imputables a l'adjudicatari hauran de ser solucionades per aquest en el termini màxim d'un dia, o en el que estipulin de forma coordinada l'empresa mantenidora de l'Ajuntament.
 - S'hagi resolt la llista de repassos elaborada de forma coordinada per la Direcció Facultativa de l'adjudicatari i els tècnics de l'Ajuntament.

En el moment que es compleixen tots els requeriments anteriors, es podrà dur a terme l'acta de recepció d'ora signada per part de l'adjudicatari i l'Ajuntament i es procedirà a ocupar els espais d'oficina.

Fase 3.- Ocupació i trasllat a les noves oficines:

Aquesta fase anirà a càrrec de l'Ajuntament, i s'estima que es realitzarà aproximadament en 2-4 setmanes.

L'adjudicatari posarà a disposició de l'Ajuntament els serveis tant de l'equip d'obra com dels industrials per a les ajudes que requereixi.

Fase 4.- Garantia de funcionament de les oficines:

S'estipula un termini d' **1 any** de garantia de funcionament tant pel que fa a la infraestructura de l'edifici com a l'adequació de les oficines.

Durant aquest termini l'adjudicatari serà responsable i atindrà tots els requeriments de l'Ajuntament en relació a deficiències de l'immoble, mal funcionament de les instal·lacions, etc.

4. PRESSUPOST

Formen part del pressupost del contracte i per tant l'adjudicatari haurà d'assumir el cost dels següents conceptes:

- 1) Honoraris dels equips tècnics
- 2) Execució de les obres
- 3) Cost de les legalitzacions
- 4) Assistència durant el trasllat i ocupació a les noves oficines

Honoraris dels equips tècnics

Queden inclosos al contracte:

- Els honoraris dels tècnics facultatius (arquitecte, arquitecte tècnic, enginyers, etc. segons proposta que compleixi els requeriments dels annexes) en la fase de redacció del projecte (avantprojecte, projecte bàsic, projecte d'execució, estudi de seguretat i salut i annexos específics per a tramitació de llicència i de certificat energètic) i en la fase de direcció i seguiment de d'obra.

Execució de les obres

Queden inclosos en contracte:

- La totalitat de les obres d'implementació de les oficines segons els requeriments dels annexos, inclòs els possibles enderrocs i afectacions d'obra, la nova compartimentació interior i revestiments, el condicionament acústic dels espais (tant per evitar la reverberació interior com per a l'aïllament entre sales i espais de treball), els suports o reforços necessaris (per elements suspesos de sostre, de parets o per subestructura mampares), les instal·lacions complertes amb els requeriments funcionals especificats, la senyalètica, l'equipament o mobiliari fix i la neteja total d'obra.
- Els costos derivats de les diferents connexions i legalitzacions de serveis i instal·lacions, si és el cas: Baixa Tensió, Subministrament Normal, Subministrament Complementari (ja sigui amb grup electrogen o amb segon subministrament de companyia des d'un transformador diferent del primer), Districlima (amb sala inclosa), Fibra òptica IMI i fibra òptica companyia, Aigua Sanitària, CRA d'instal·lació de seguretat anti intrusió, BCASA (per sanejament i freàtic), i altres de companyies subministradores o distribuïdores. Inclou tant l'adequació interior necessària, com l'exterior (per a la connexió), i els costos (taxes, drets embrancament, obres per portar els serveis i permisos ACEFAT o similars) de les diferents companyies o entitats de l'Ajuntament. El cost total a assumir inclou totes les tasques i conceptes, fins a la contractació del subministrament i el canvi de nom a l'Ajuntament.
- Els costos de l'equip d'obres segons s'especifica als annexos, i els d'implantació d'obra necessaris
- Altres despeses indirectes associades a l'obra.

Cost de les legalitzacions

Es contempla que l'adjudicatari (que executa les obres de remodelació) i el seu equip tècnic (DF) i constructora (EC) sigui qui tramiti totes les llicències i legalitzacions en representació de l'Ajuntament.

- Cost de les legalitzacions d'obra i instal·lacions (primera ocupació, comunicat o llicència d'activitats, informes finals preceptius, certificats energètic i acústic, etc.).
- Les despeses de visat dels projectes i assumeixos de direcció d'obra
- Les taxes de les entitats de control i de l'Ajuntament per a l'obtenció dels diferents permisos i legalitzacions (en fase de projecte i en fase de final d'obra), així com també les taxes de la Generalitat (ICAEN per a la certificació energètica, i altres necessaris..).

Assistència durant el trasllat i ocupació a les noves oficines

El cost derivat de l'assistència amb ajuts de ram de paleta (una parella per a collar els diferents elements suspesos que subministri l'usuari) i d'instal·lacions (un electricista i un de ram aigua i clima per connectar i comprovar el correcte funcionament d'equips i subministraments varis de l'usuari), així com també els de vigilància, neteja i manteniment de l'edifici i els espais en la fase de trasllat.

El cost total màxim de les fases i tasques descrites als anteriors apartats, es de 9.350.000 € més IVA.

Aquest import està referenciat sobre un edifici nou o sotmès a rehabilitació integral en els últims 4 anys, i dotat d'instal·lacions primàries per a oficines segons normativa vigent, amb paviment tècnic i cel ras executat. Per tant, les obres consistiran en l'adequació dels espais amb les compartimentacions, instal·lacions finals, revestiments, tractaments acústics i la resta de de requeriments establerts en aquest plec.

5. REQUERIMENTS DE L'EDIFICI I VALORACIÓ DE LES OFERTES

La proposta haurà de donar compliment als diferents requeriments relacionats als següents annexes:

ANNEX 1: EMPLEÇAMENT I REQUERIMENTS OBLIGATORIS DE L'EDIFICI

L'edifici ha d'estar ubicat a la zona del 22@Nord. Les tipologia dels espais de treball, han de ser oberts i diàfans per tal de poder encabir el màxim nombre de llocs de treball.

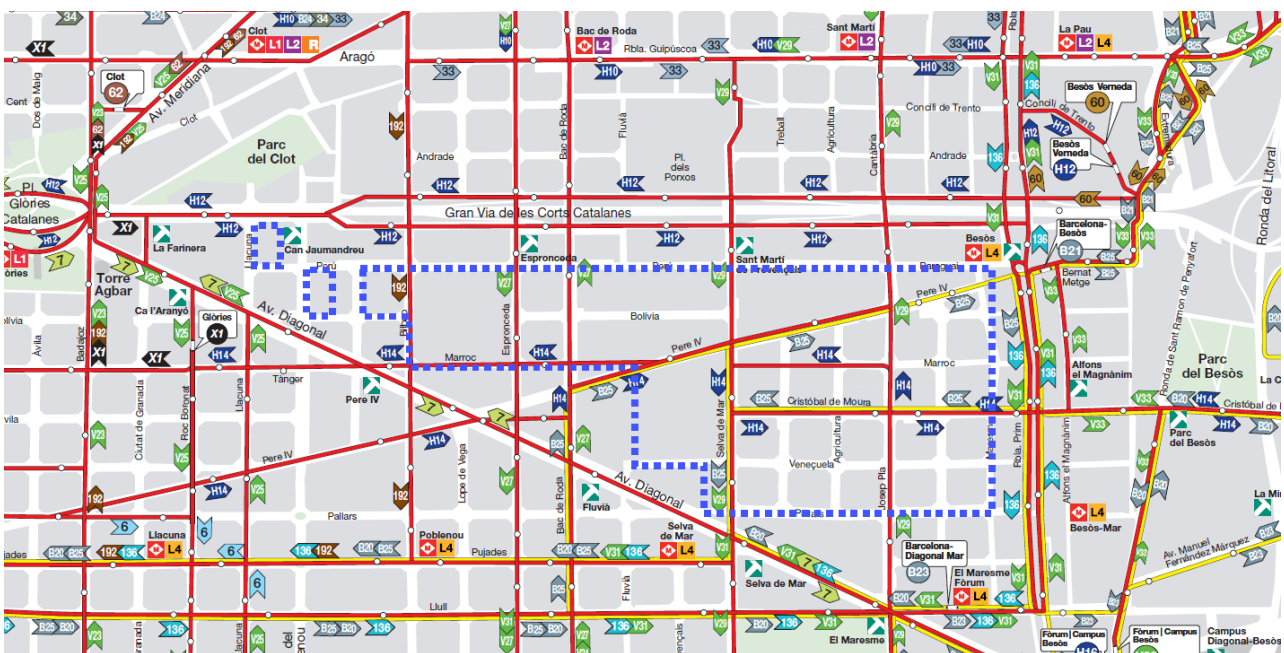
L'edifici haurà de ser d'obra nova o que hagi estat rehabilitat de forma integral (gran rehabilitació) en els darrers 4 anys. Haurà de complir la legislació vigent i disposar d'un certificat LEED Platinum en:

- Building Design and Construction (BD+C)
- Interior Design and Construction (ID+C)
- Building Operations and Maintenance (O+M)

o equivalent (BREEAM ES excepcional o altres), i etiqueta energètica amb qualificació A en indicador EPnR i indicador A o B en indicador demanda energètica en calefacció i refrigeració.

Donades les acotades dimensions de l'àmbit 22@Nord i la proximitat de les xarxes de transport públic (metro, tramvia, autobús), considerem que aquest punt s'acomplirà a totes les propostes que es presentin. Per tant, aquest requisit imprescindible no caldrà que s'acrediti a les ofertes presentades i no es puntuarà.

A continuació es mostra la xarxa de transport públic de metro, tramvia i autobús, del sector 22@Nord (àmbit discontinu blau)



Per tal de facilitar la col·laboració entre departaments, les plantes de l'edifici s'hauran de comunicar fàcilment a través dels seus nuclis d'escala i ascensors, i hauran de tenir relació directa tant amb els serveis generals de l'edifici com amb els espais d'atenció al públic situats a la planta baixa.

A més a més dels requeriments especificats a Annex 2 que seran degudament valorats, caldrà que l'edifici estigui completament legalitzat (llicència de primera ocupació i d'activitats per a ús d'oficines) i que disposi de:

- Plantes soterrani destinades a aparcament de vehicles, motos, bicicletes i monopatins
- Plantes soterrani primer o segon amb possibilitat d'ubicar arxiu, magatzem, i altres espais similars legalitzables.
- Espai suficient en planta baixa (directament comunicat amb la resta de plantes) per situar la recepció-control d'accés, un nucli de banys per a visites, zona d'atenció al públic per a unes 6 persones (2-3 punts d'atenció) i una sala polivalent per a 15-20 persones.
- Sistema BMS implementat per a control lumínic en funció d'incidència solar i ocupació de sales, control climatització-ventilació en funció d'ocupació i orientació edifici, control protecció contra incendis i anti intrusió tot integrat en BMS.
- Sistema de climatització a 4 tubs connectat a Districlima (si hi ha la infraestructura urbana) o a 3 tubs amb recuperació i sistema de ventilació amb recuperador entàlpic i humidificació i control en funció de ppm CO₂ en les diferents sales (control sala a sala).
- Sistema de control d'accessos adaptable a nous usuaris (si l'edifici té sistema de torns i targetes, ha de ser un sistema que permeti integrar el protocol de control d'accés i de fitxar de l'Ajuntament)
- Materials de construcció i revestiments lliures de compostos orgànics volàtils.

ANNEX 2: NECESSITATS DELS USUARIS – PLA FUNCIONAL I CRITERIS D'ESP AIS

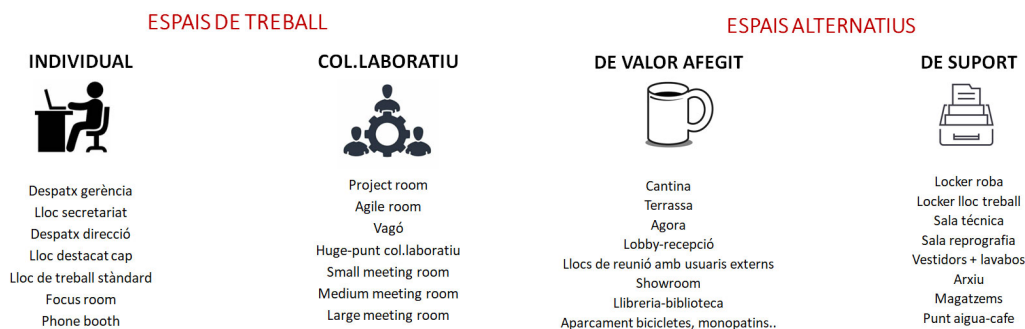
Les noves oficines de les gerències s'adaptaran a la tipologia d'oficines recentment reformades per l'Ajuntament com les de l'IMU, BIMSA, les del districte administratiu de la Generalitat a la Zona Franca, o similars.

Les noves oficines de les gerències garantiràn el que es defineix als següents punts, tant pel que fa a la ubicació i distribució d'espais com pel que fa als materials, sistemes constructius i instal·lacions.

1.1. DEFINICIÓ D'ESP AIS

Aquesta tipologia d'oficines -Activity Based Working- respon a una estratègia que atorga a les persones la possibilitat d'escollir opcions d'espais dins de l'oficina d'acord amb l'activitat que desenvolupin en cada moment.

Així doncs es creen diferents famílies d'espais tant per a treball individual, de treball col·lectiu, de suport i de valor afegit:



La definició bàsica de la funcionalitat, ratis de dimensionament i superfícies aproximades es detallen a continuació:

TREBALL INDIVIDUAL.- totes les àrees de treball individual han de tenir il·luminació natural, possibilitat de ventilació natural (menys focus room i phone booth) i control per despatx o àrea tant lumínica com de climatització. A nivell de prestacions estaran dotats d'elements fono absorbents que evitin la reverberació en sales, materials càlids i naturals i instal·lacions segons detall posterior. Les diferents àrees són:

- Despatx gerència.**- despatx tancat de 25 m², equipat amb taula de reunions adossada a taula de treball (dues taules de 160*160 contigües o amb petita separació entre ells). Tancat amb mampara de doble vidre alternada amb mampara de fusta o d'elements fono absorbents, tot amb aïllament acústic global mínim de 47 dB. Dotat per a treball individual o per a reunions i videoconferències individuals o d'equip. Amb capacitat per a disposició de mobiliari auxiliar d'armaris i altres, i pantalla en paret per videoconferències, més impressora individual. Ratis a implementar.- 2 unitats (1 per cada gerència, i amb lloc secretariat exterior a cadascuna)

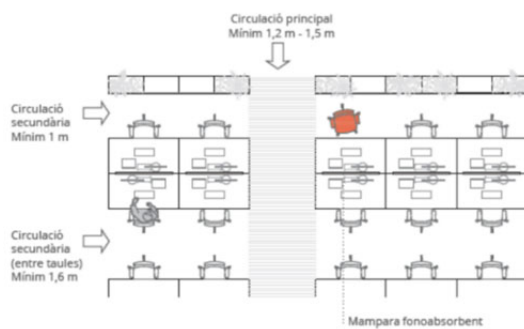


- Despatx direcció.-** despatx tancat de 20 m², equipat amb taula de treball de 160*160 que permet tant treball individual com reunions d'equip. Tancat amb mampara de doble vidre alternada amb mampara de fusta o d'elements fono absorbents, tot amb aïllament acústic global mínim de 47 dB. Dotat per a treball individual o per a reunions i videoconferències individuals o d'equip. Amb capacitat per a disposició de mobiliari auxiliar d'armaris i altres, i pantalla en paret per videoconferències, més impressora individual. Ratis a implementar: 1 per cada direcció àrea (veure taula de requeriments adjunta)

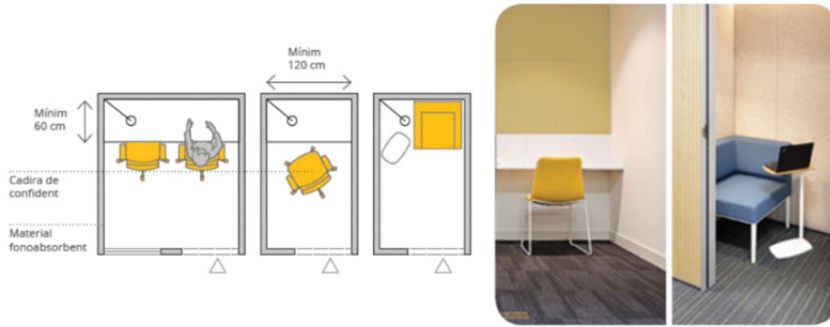
- Lloc destacat de cap.-** lloc de treball individual d'uns 6 m², amb taula de 160*160 cm, diferenciat de les taules Standard però situat en l'espai obert i proper als llocs estàndard de l'equip de treball. Amb espai per a dues cadires de confident i envoltant d'elements baixos fono absorbents i delimitadors de l'espai. Ratis a implementar: 1 per cada cap (veure taula de requeriments adjunta)



- Lloc de treball estàndard.-** ubicat a àrea oberta, típicament en grups de 4,6 o 8 unitats, adaptable des de treball col.laboratiu a tasques generals administratives. Taula compartida, amb àrea de treball pròpia de 160*80 cm i superfície total d'uns 4 m². Han de situar-se fora d'àmbits d'espais de trobada o llocs de soroll, i ortogonals a façana. Ratis a implementar: 1 per cada lloc de treball.



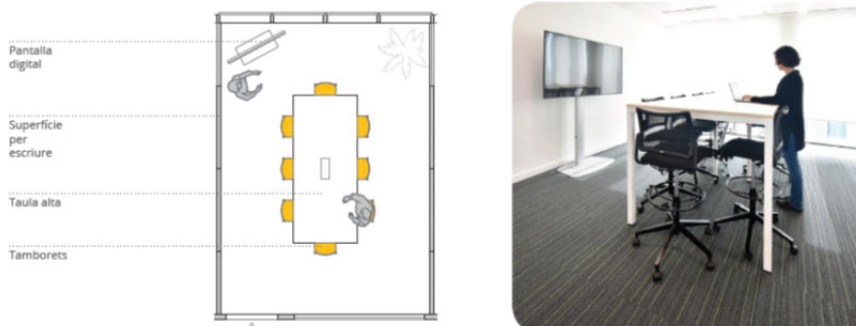
Focus room.- espai per a treball unipersonal de 6 m², tancat i aïllat acústicament per a uns 50 dB (amb porta doble vidre i paraments massissos tapissats amb panells fono absorbents) Preparat per a treballs de concentració. Dotat de taula de treball integrada en espai. Rati a implementar.- 1 cada 40 treballadors tipus estàndard.



Phone booth.- espai tancat de 4 m², tancat i aïllat acústicament per a uns 50 dB (amb porta doble vidre i paraments massissos tapissats amb panells fono absorbents). Preparat per a trucades o videoconferències que requereixen privacitat, dotat amb taulell de treball integrat i pantalla per videoconferències integrada en paret. Rati a implementar.- 1 cada 40 treballadors tipus estàndard.

TREBALL COL.LABORATIU.- totes les àrees de treball col.laboratiu poden no estar properes a façana, però sí han de rebre llum natural, i han de tenir control de ventilació per comporta i sonda CO₂ i control lumínic per sensor ocupació sala i regulable. A nivell de prestacions estaran dotats d'elements fono absorbents que evitin la reverberació en sales, materials càlids i naturals i instal·lacions segons detall posterior. Les diferents àrees són:

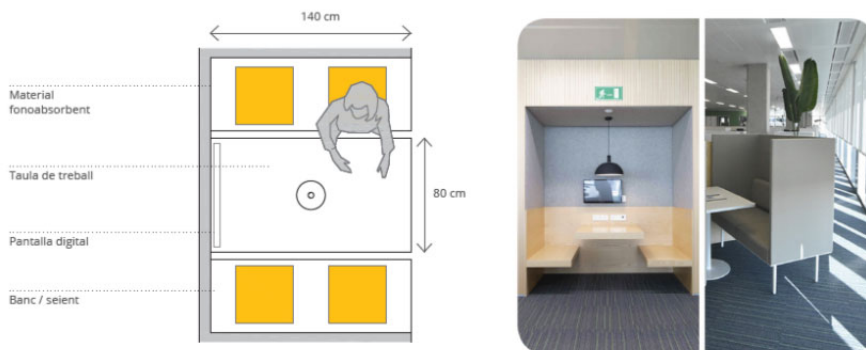
Project room.- sala tancada de 16 m² amb diferents estacions de treball combinades amb items de treball col.laboratiu o espai de formació (pissarres vileda, pissarres de paper, taula elevable...), delimitada amb parets de mampara de fusta o entapissada fono absorbent en perímetre interior, i mampara de doble vidre amb aïllament acústic de 47 dB en perímetre a zona operativa. La seva situació ha d'estar propera a llocs de treball, i pot ser interior adossada al nucli de comunicació vertical i amb llum natural des de la zona operativa, o situada entremig de llocs de treball. En els paraments panelats es disposaran les pantalles i pissarres de treball. Rati a implementar.- 1 cada 100 llocs de treball estàndard.



- Agile room.**- sala tancada o semitancada d'uns 10 m², preparada perimetralment per a connexió de portàtils i amb pissarra de vidre o vileda per treball Lean o similar. Destinada a treball de peu o sobre elements de mobiliari versàtils i informals (puffs, pilotes... etc.), disponible per a reunions informals i de brain storming que no requereix que els treballadors estiguin formalment asseguts. Pot ser adossada a nucli de comunicacions interior de l'edifici. Els tancaments tindran aïllament acústic de 47 dB si la sala és totalment tancada. Rati a implementar.- 1 cada 100 llocs de treball estàndard.



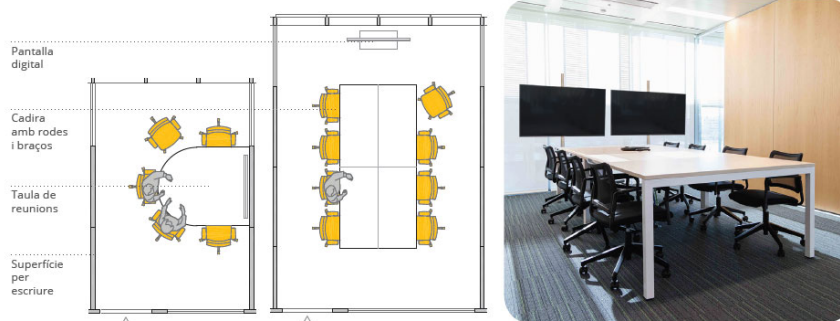
- Vagó.**- espai semiobert de 5 a 8 m² per a reunions espontànies, amb sofàs perimetrals i taula o taulell de treball central amb o sense pantalla lateral de suport. Pot o no disposar de cel ras independent de l'àrea oberta. I pot estar també adossat a nucli interior i alternat amb sales phone booth i focus room. Rati a implementar.- 1 cada 50 llocs de treball estàndard.



- Huddle o punt de col·laboració baix o alt .-** espai obert de 2-3 m² per utilitzar en trobades informals. Ratis a implementar.- 1 cada 50 llocs de treball estàndard.



- **Small Meeting room.**- sala tancada de 6 a 10 m² preparada per a reunions de treball de 6-8 persones. Espai tancat amb parets de mampara de fusta o entapissada fono absorbent en perímetre interior, i mampara de doble vidre amb aïllament acústic de 47 dB en perímetre a zona operativa. La seva situació ha d'estar propera a llocs de treball, i pot ser interior adossada al nucli de comunicació vertical i amb llum natural des de la zona operativa, o situada entremig de llocs de treball. En els paraments panelats es disposaran el lloc de treball per al monitor de treball i videoconferència. Rati a implementar.- 1 cada 40 llocs de treball estàndard.
- **Medium Meeting room.**- sala tancada de 25 a 30 m² preparada per a reunions de treball de 10-12 persones. Espai tancat amb parets de mampara de fusta o entapissada fono absorbent en perímetre interior, i mampara de doble vidre amb aïllament acústic de 47 dB en perímetre a zona operativa. La seva situació ha d'estar propera a llocs de treball, i pot ser interior adossada al nucli de comunicació vertical i amb llum natural des de la zona operativa, o situada entremig de llocs de treball. En els paraments panelats es disposaran el lloc de treball per al monitor de treball i videoconferència. Rati a implementar.- 1 cada 50 llocs de treball estàndard. Més 4 sales en planta baixa independents (per atenció al públic) .
- **Large Meeting room.**- sala tancada de 45 a 50 m² preparada per a reunions de treball de 18 a 20 persones. Espai tancat amb parets de mampara de fusta o entapissada fono absorbent en perímetre interior, i mampara de doble vidre amb aïllament acústic de 47 dB en perímetre a zona operativa. La seva situació ha d'estar propera a llocs de treball, i pot ser interior adossada al nucli de comunicació vertical i amb llum natural des de la zona operativa, o situada entremig de llocs de treball. En els paraments panelats es disposaran el lloc de treball per al monitor de treball i videoconferència. Ratis a implementar.- 1 cada 100 persones.



Les sales de reunions han de disposar de l'equipament audiovisual necessari per a realitzar projeccions i videoconferències. Per al còmput de la capacitat de la sala (nombre de llocs de l'espai de treball col·lectiu) s'ha de garantir una superfície mínima de taula de 70 x 60 cm (amplada x profunditat) per a cada lloc.

ESPAIS DE VALOR AFEGIT.- els diferents espais de valor afegit estaran o no adossats a façana atenent a les seves especificitats. Si que hauran de tenir control de ventilació per comporta i sonda CO₂ i control lumínic per sensor ocupació sala i regulable. Les diferents àrees són:

- **“Cantina” amb terrassa exterior d’accés directe.**- es disposarà un únic espai general de cantina per a tot el conjunt de les gerències, amb accés directe a l’exterior amb terrassa. La dotació de la cantina serà a raó d’una seient per cada 10 treballadors. La cantina disposarà de neveres (1 cada 100 persones), microones (1 cada 60 persones), zona de rentat amb armaris de deixalles separades (1 grup de rentat i deixalles per cada 100 persones), i zona de taules i cadires de diferents tipologies i formats i versàtil.
- **Coffee corner (punts d’aigua i cafè puntuals.)**- es disposarà cada 50 llocs de treball d’un punt de subministrament d’aigua i cafè amb dues taules altes per a consum puntual d’aigua i begudes. Amb gots o ampolles reciclables.
- **Sala àgora/sala d’actes.**- es disposarà d’un espai tipus de 150-200 m², disposat amb grades perimetrals, zona de videowall i presentacions, tractament fono absorbent en parets i sostres, per a actes de diferents tipologies.
- **Espai lobby-recepció-sales atenció públic.**- es disposarà en planta baixa un espai de recepció preparat per a tres llocs de treball (un adaptat), proper a l’accés controlat i als ascensors, i també proper a sala d’espera d’atenció al públic i a les sales de reunions en planta baixa per atenció al públic extern (que seran un total de 4 sales mitjanes).
- **Espai showroom.**- es disposarà un espai proper a l’accés, destinat a exposar en pantalles centrals o perimetrals, els diferents treballs de les gerències. Tindrà la dotació per a situar les diferents pantalles expositives.
- **Espai llibreria-biblioteca.**- es disposarà d’un espai de silenci i lectura, semiobert, i situat en zona propera a elements comuns. La dotació serà d’uns 25 m².
- **Aparcament.**- es disposarà d’espai de pàrquing per a 3 vehicles elèctrics, i per a bicicletes i monopatins a raó de 1 plaça de bici/monopatí per cada 10 treballadors. Preferiblement en planta sota rasant.

ESPAIS DE SUPORT.- els diferents espais de suport seran interiors i centrats per a donar servei a tots els usuaris, i seran:

- **Locker roba.**- es disposarà un espai per planta o ala i planta, tancat i amb armaris per a guardar els abrics, casc ...
- **Locker lloc de treball.**- es disposarà en espai obert i en diferents llocs de planta, d’un espai d’agrupació de guixetes (cada guixeta serà de 40*40*40 cm) per a guardar el portàtil, la documentació i les safates amb els estris de cada lloc de treball. Aquestes guixetes seran numerades i hi haurà una per treballador. Les agrupacions seran en alçades de 3 o 4 mòduls de guixeta (depenent del parament o la zona on es disposaran). Quedaran integrades en els revestiments globals de la planta.
- **Sala tècnica.**- es disposarà d’una sala tècnica dimensionada de forma que la longitud del cablejat estructurat sigui sempre inferior a 90 m fins a cada lloc de treball que subministra la sala. En aquesta sala tècnica es disposarà el rack (completament dotat, amb electrònica inclosa), el quadre elèctric (de SN i SC) de l’àrea i el climatitzador de fred de la sala.

- **Sala reprografia.-** es disposarà d'una sala de reprografia a raó de cada 75 treballadors, dimensionada per allotjar un total de 3 llocs d'impressió, un armari mural que aglutini tot el material de la zona a la que subministra (paper, tòner, ...) i la zona de gestió de residus integrada a la base inferior de l'armari. La sala de reprografia estarà tancada, climatitzada, aïllada acústicament i amb extracció a exterior.
- **Vestidors.-** es dotarà l'edifici, a banda dels nuclis de lavabos necessaris per normativa, de vestidors a raó de 1 dutxa i inodor per cada 40 treballadors. A banda dels vestidors pel personal de neteja i seguretat (que seran independents del dels treballadors).
- **Arxiu.-** es dotarà, l'activitat d'espai d'arxiu amb mobles compactes integrats, es preveu espai de 200 a 400 m²
- **Magatzem.-** es disposarà, a l'activitat d'un espai de magatzem general i un de mobiliari d'una superfície total de 400 m²
- **Sala de primers auxilis.-** es disposarà d'un local per a primers auxilis, amb pica i lloc per a una camilla i atenció mèdica, amb superfície d'uns 10 m².
- **Local auxiliar.-** en planta es destinarà un despatx d'uns 10 m² tancat amb dues taules de treball o una taula de reunions i un armari.
- **Gestió de residus.-** en planta sortida o en soterrani s'habilitarà un local de dimensió la que marqui l'ordenança de l'Ajuntament, per a ubicar la gestió de residus de les oficines.

Per a fer els dimensionats dels espais, el conjunt de treballadors i relació entre ells es troben relacionats de forma aproximada en la taula adjunta. Per a dur a terme la distribució de les plantes caldrà tenir present el dimensionat d'equips reflectits en l'organigrama, tot tenint present que cal preveure possibles ampliacions de llocs de treball i despatxos atès que es preveu una dotació final de 550 treballadors. A tall de resum:

7 despatxos gerència

18 despatxos direcció

54 llocs destacats de cap de departament/tècnics ref adjunts

22 llocs destacats de secretaria

449 llocs de treball estàndard

14 focus room

14 phone booth

5 project room

5 agile room

10 vagons

10 punts col.laboratius

12 small Meeting room

10 mèdiu Meeting room

5 large Meeting room

1 sala d'actes

En PB (zona atenció públic) hi haurà 4 small Meeting room i 1 medium Meeting room i la zona de recepció i lavabos.

La resta d'espais (de suport i de valor afegit) es dimensionaran d'acord amb el previst al plec i es distribuiran equidistants i distribuïts per plantes i espais, responent al criteri de nova estructuració d'espais principalment oberta amb un concepte de treball i una estructura més horitzontal.

	ESPAT TANCAT		ESPAT COMU		
	DESPATX GERENT	DESPATX DIRECTOR	LLOC DESTACAT CAP	LLOC DESTACAT SECRETARIA	LLOC TREBALL ESTÀNDARD
GERENCIA UH	1			1	3
GERENCIA U	1		1	1	4
DIRECCIO SP		1	1	1	9
DEP PG			2		5
DEP PD			1		6
DIRECCIO SAU		1		1	12
DIRECCIO S LL		1	1	1	30
DEP LLO			1		9
DEP LLA			1		7
DIRECCIO SI		1		1	43
DEP CTI			1		26
DEP ID			1		14
DEP PC			1		17
DEP PCHP			1	1	10
GERENCIA AC	1		2	1	8
DIRECCIO STIU		1		1	6
DIRECCIO SEU		1		1	17
DEP PL			1	1	5
GERENCIA IMPUQV	1		1	1	
DIRECCIO SPIP		1	1	1	
DEP PPP			1		14
DEP EP			1		14
DIRECCIO SR		1	1	1	
DEP RP			1		14
DEPARTAMENT P		0	1		20
GERENCIA MISU		1	1	1	3
GABINET TP		1			3
COORDINADOR GM		1			
DIRECCIO SM		1		1	3
DEP MT			1		10
DEP ET			1		8
DEP GM			1		13
EC	1		1		1
DIRECCIO SOCCS		1		0	5
DEP AC			1		2
DEP SCC			1		4
DIRECCIO RCG		1		1	0
DIRECCIO SCTAS			1	1	
LGE			1		6
AD			1		5
MC			1		6
DIRECCIO SCE		1		1	0
DEP A			1		18
DEP P			1		4
DIRECCIO SCP		1		1	2
DEP C			1		11
DEP P			1		4
DIRECCIO SAJ		1		1	
SJ			1		5
SJ			1		5
SJ			1		5
SJ			1		5
INTERVENCIO		1			

L'organigrama adjunt és orientatiu.

1.2. PRESTACIONS DE FUNCIONAMENT

a) Configuració de l'immoble

Es prioritzaran els immobles horitzontals, de poca alçària, amb plantes diàfanes de grans dimensions que permetin generar espais interiors amplis i oberts, i reduir així la superfícies d'espai destinades a circulacions.

A nivell dels circuits de climatització caldrà que s'hagi tingut present la diferent orientació de les diferents façanes si és el cas, per garantir la correcta climatització en qualsevol cas.

b) Eficiència arquitectònica de l'immoble

Es demana un immoble amb relació entre la superfície útil de l'edifici i la utilitzable d'oficina amb valors que oscil·lin al voltant del 0,8. Valors inferiors a aquesta ràtio signifiquen que l'immoble destina molta superfície a espais de pas i serveis i, per tant, es tracta d'un edifici menys eficient.

c) Zones comunes i circulacions

Les escales de comunicació vertical han de ser visibles, de fàcil accés, i han d'estar ben connectades amb l'espai de treball d'oficina per prioritzar-ne l'ús i fomentar hàbits saludables. Caldrà a més que hi hagi comunicació directa i privada entre els nuclis de comunicació vertical i els espais en planta baixa d'atenció a la ciutadania.

A nivell de recepció caldrà dimensionar-la de forma que s'evitin en hora punta aglomeracions que distorsionin el funcionament d'entrada i sortida de l'edifici.

Es procurarà establir recorreguts circulars per a les persones treballadores, de manera que es pugui mantenir un sol sentit de la circulació d'accés i de sortida, si es considera necessari per raons sanitàries.

d) Envolupant

La façana ha de permetre obtenir la màxima il·luminació natural però alhora ha d'incorporar proteccions solars (preferiblement exteriors) per tal d'evitar enlluernaments i reflexos en els llocs de treball i millorar el control climàtic dels diferents espais.

En el cas que la façana incorpori proteccions mòbils (tipus viseres, tendals o persianes) caldrà que preferiblement estiguin automatitzades i integrades en el BMS.

En relació a fusteries és preferible que siguin practicables (per poder ventilar de forma natural sota demanda) i amb maneta extraïble per tal de permetre tenir una apertura controlada de les mateixes i evitar així un mal funcionament de la climatització interior.

L'edifici incorporarà també sistema de cortinatge interior (enrotllables i també gestionades de forma automàtica ja sigui per un sistema central en funció d'una cèl·lula de control solar exterior, o bé per comandaments interiors puntuals, tot integrat a BMS).

Els materials, tant de façana com de coberta, han de ser durables i resistents, fàcilment mantenibles i netejables. I garantir tant els valors pel que fa a aïllament tèrmic com acústic exigits tant a nivell de normativa estatal com municipal.

e) Estructura portant

La geometria de la planta i la modulació de l'estructura ha de permetre la màxima flexibilitat i polivalència de les distribucions al mínim cost. La protecció al foc de l'estructura serà inherent a l'edifici per a l'ús d'oficines.

En relació a alçada lliure entre forjats haurà de ser superior als 3 m (preferiblement superior als 320 cm) per tal de poder mantenir una alçada interior lliure superior als 250 cm amb suficient espai en cel ras i terra tècnic per a pas d'instal·lacions.

f) Instal·lacions

El conjunt d'instal·lacions estarà tot ell centralitzat i controlat des del BMS central, i estarà tot ell dimensionat i executat sota l'òptica de l'eficiència energètica i el benestar de l'usuari. Es garantiran les prescripcions específiques relacionades a 1.3. i la legislació vigent així com els requeriments municipals.

g) Aspectes complementaris

L'edifici ha de disposar d'espais d'arxiu, magatzem i aparcament proper, preferentment en plantes sota rasant.-També ha de disposar en planta baixa d'un espai d'atenció al públic (segons requeriments estipulats en punt general inicial), i comunicar aquests amb les plantes superiors amb comunicació directa i privada.

1.3. PRESTACIONS I CARACTERÍSTIQUES DELS ESPAIS INTERIORS

A nivell de la remodelació interior a dur a terme caldrà tenir present els condicionants que tot seguit s'estableixen per a cada sistema constructiu.

A banda caldrà tenir present en el disseny de planta que els espais generals amb accés per a la ciutadania o el personal extern s'han d'ubicar tot considerant que els fluxos de circulació generats per aquest personal han d'evitar interferir i accedir a les zones interiors d'oficina.

En la concepció dels diferents espais, a més de garantir les prescripcions tècniques dels sistemes constructius mencionades més endavant, caldrà tenir present el benestar de l'usuari de forma que:

- Els espais s'han de dissenyar pensant en les persones i el seu benestar, de manera que es prioritzarà la il·luminació natural i la introducció d'elements naturals en els revestiments.
- Es configurarà una planta oberta i diàfana, sense barreres físiques i visuals, i on es diferenciïn els diferents espais de treball adequats a cada activitat.
- S'implementarà la política de reducció de paper (plantes paper less) i taules netes, tot facilitant l'ordre de la planta a partir de la implementació de lockers propers als llocs de treball, lockers que permetran guardar els equips i la documentació de treball. Els lockers quedaran integrats en els revestiments de la planta.
- Es disposaran els nuclis higiènics, de reprografia i similars equidistants de la planta i amb nombre suficient per a no generar distorsions en les circulacions de treballadors.

Prestacions bàsiques per sistema constructiu.

- **Sistema estructural.**- no hi ha d'haver actuacions a dur a terme atès que l'estructura portant de l'edifici ha de garantir l'estat de càrregues per a oficines del CTE DB SE en tots els seus DB, i la protecció al foc

marcada per CTE DB SI i OMCPi en funció d'alçada i ús edifici. En cas que sigui necessàries actuacions sobre el sistema estructural (per exemple per crear el nucli de comunicació directe entre espai atenció públic planta baixa i resta d'espais ocupats per usuari en plantes tipus, o altres actuacions de reforços per disposar arxius compactes o equips especials de gran pes) es consideraran inclosos en el preu total de licitació.

· **Sistema envolvent.**- no hi ha d'haver actuacions atès que tant façana com coberta han de ser noves o rehabilitades de forma integral en els darrers 5 anys, i han de garantir tant CTE DB SE, com CTE DB HS, CTE DB HE, CTE DB HR i CTE DB SUA.

Les distribucions que es presentin en projecte hauran de tenir presents les apertures i modulacions dels tancaments de façana, per tal que totes les peces es puguin ventilar de forma natural si és necessari. En cas que sigui inviable dur a terme la distribució de forma compatible amb la modulació de façana per assolir la fita marcada, es considerarà que qualsevol afectació de façana (en cas que calgui ressituar o obrir noves finestres, o fer qualsevol altre variació) quedarà inclosa dins el preu del contracte.

· **Sistema compartimentació.**- es dotaran els diferents espais tancats amb mampares de vidre o fusta amb aïllament superior als 47 dBA en espais de treball, i amb envans de cartró guix d'aïllament acústic superior o residència al foc la necessària en el cas d'altres usos. Així les mampares seran de doble vidre vinilades, o de fusta aïllada interiorment o revestides amb material fono absorbent; i els envans de cartró guix seran els adients per a cada ús. Sota paviment tècnic i sobre cel ras es disposarà de barrera fònica realitzada amb envà de cartró guix d'aïllament superior a 50 dBA.

Per a la mamparització, es disposarà una subestructura metàl·lica (formada per perfils en tub d'acer estructural i pintats per ambient C3H, i suspesos de forjat amb perfil equivalent) a cota per sobre de cel ras, i serà sobre aquesta subestructura que se suportaran el conjunt de compartimentacions verticals. En el cas dels envans, aquests seran de sobre forjat a sota forjat, i amb la perfilaria i nombre de plaques de cartró guix adient per a les alçades totals i els usos.

Es preveuran els reforços interiors amb perfilaria metàl·lica en els envans o cel rasos on es prevegi que se suportaran elements específics que trametin càrregues importants (com poden ser testos de plantes o rotllos acústics, monitors o làmpades o altres elements a suspendre de sostre, o monitors de videoconferència, taulells de treball i mobiliari específic o altres en parets)

· **Sistema revestiments.**- els diferents revestiments s'adaptaran a les necessitats i requeriments de cada sala i ús, i sempre tenint present aportar solucions naturals, càlides i pensades per al benestar de l'usuari (a banda es tindrà present tant la disposició de l'Ajuntament de Barcelona en relació a requeriments per evitar la litotròfia muscular, com per a treballar en ambients amb confort tèrmic, lumínic i acústic). Pel que fa a prescripcions tècniques, per a cada tipus de revestiment caldrà garantir:

Paviment.- qualsevol paviment que es proposi ha de ser dissipatiu per evitar problemes de lipotròfia, en el cas que no hi hagi el paviment tècnic executat el millor es aportar solucions pètries altrament es poden aportar solucions de paviment vinílic LVT o similar dissipatiu (contrastats amb laboratori i amb assaig complet de tot el sistema o conjunt). No s'admetran paviments difícils de netejar i mantenir. Caldrà tenir present evitar distorsions per soroll d'impacte en paviment. En qualsevol cas caldrà també garantir la registrabilitat del paviment, i en obra dur a terme la protecció adient per evitar ratllades o desperfectes. Es faran també els forats per pas de cablejat a llocs de treball, i se subministrarà el sòcol compatible amb el paviment proposat sempre que sigui resistent i fàcilment netejable.

Cel ras.- el cel ras ha de ser en qualsevol cas fono absorbent i ha de permetre la registrabilitat total de les instal·lacions i suportat amb sistema homologat de varilla roscada i perfilaria específica. Caldrà aportar la

màxima absorció. Es valorarà integrar diferents tipus de cel ras atenent a les diferents àrees o espais. Caldrà tenir present les condicions de registrabilitat i facilitat d'operativitat (si és de lames caldrà garantir que tenen sistema que eviti que es moguin en registrar una i que hi hagi possibles accidents), alhora també caldrà tenir present evitar succions per diferències de pressió d'aire en obrir i tancar portes de sales.

Mampares vidre.- per maximitzar l'aportació de llum natural als diferents espais es prioritzarà la utilització de mampares de vidre, aquestes seran sempre de doble vidre (vidre laminar de 4+4 a 8+8 - dependent dimensions vidre, i butiral silence-, cambra d'aire de mínim 9 cm, i vidre laminar de 4+4 a 8+8 - dependent dimensions vidre-), amb aïllament acústic superior o igual a 47 dBA, i vinilades exteriorment amb vinil i senyalització segons disseny de l'Ajuntament. Totes les mampares estaran suspeses d'una subestructura metàl·lica de tub d'acer suspesa del forjat (mai suportades en cel ras) i disposaran de barrera fònica d'envà de cartró guix sobre cel ras i sota paviment tècnic amb aïllament acústic mínim de 50 dBA.

Mampares fusta.- en els casos que calgui preservar privacitat entre sales o similars s'adoptarà la solució de mampara de fusta, amb panells de partícules aglomerades de 19 mm de gruix revestits amb fusta i aïllament interior de llana de roca de 70 mm o similar. Haurà de garantir un aïllament acústic superior a 50 dBA, i la reacció al foc dels panells serà la prescrita per CTE DB SI en funció de l'ús de l'espai. La suportació i barrera fònica serà igual que la prescrita per a mampares de vidre (subestructura de tub d'acer suspesa de forjat per sobre de cel ras).

Mampares fono absorbents.- a les àrees on calgui evitar reverberacions (sales reunions, sales videoconferència...) alguns dels tancaments verticals opacs s'optarà o bé per tractar-los integrament amb tauler revestit amb material fono absorbent o bé per tradossar un tram amb panells de gran dimensió fono absorbents suspesos de mampara o envà.

Envans de cartró guix.- a les àrees tècniques i de suport es podran dur a terme alguns dels paraments amb envà de cartró guix, i sempre adequats als requeriments tècnics de la sala (resistents al foc, antihumitat, gran duresa...) i revestits amb rajola gran format a banys i vestidors, i amb elements estratificats o fono absorbents a la resta d'espais.

Altres elements.- a banda dels revestiments ja citats, es tindran presents altres elements com són les fusteries, que sempre s'adaptaran als requeriments de cada pany en el que s'integren (i seran revestides del material del pany de paret en el que es troben), el sòcol (que serà resistent i fàcilment netejable) i els vinils tant d'opacitat de mampares com de senyalització d'espais i recorreguts, i la retolació corporativa corpòria o de vinils (la senyalització i la retolació s'adequaran als requeriments i necessitats de l'Ajuntament, i seran definits per l'equip facultatiu de l'adjudicatari).

Sistema instal·lacions

Sanejament.- es valorarà favorablement que l'edifici disposi d'un sistema de reaprofitament d'aigües pluvials o d'aigües de freàtic per a l'ús de les cisternes en inodors, o que la propietat proposi dur a terme aquesta modificació per tal d'assolir aquests paràmetres d'estalvi de recursos hídrics.

D'altra banda s'entén que l'evacuació d'aigües pluvials és correcte i no hi caldrà intervenir (a no ser que s'hi hagin de connectar puntualment la xarxa de condensats de fancoils o similars).

En relació a la xarxa de residuals, les actuacions que es duran a terme seran les necessàries per posar en servei tant els nous nuclis de sanitaris que calguin (per complir normativa atenent la densitat d'ocupació final dels espais), els diferents serveis de la cantina, i els punts d'aigua dels coffee corners de planta i de

les fonts d'aigua. Així mateix també es farà tota l'evacuació d'aigües dels nous vestidors, i dels punts on es defineixin agrupacions de plantes o equivalent.

Es valorarà també positivament la millora de la xarxa de ventilació primària i secundària de la xarxa de sanejament existent.

Aigua sanitària.- S'entén que la instal·lació existent compleix normativa i està sobredimensionada per tal de poder ampliar punts de consum.

A nivell doncs d'instal·lació de distribució i consum d'aigua s'habilitarà la nova instal·lació (amb el mateix material que a l'existent -només si és coure o ppr o similar-) per als nous grups de sanitaris, vestidors, piques de cantina i coffe-corner i punts de reg (tant interiors com exteriors).

En principi, a no ser que l'edifici disposi d'instal·lació d'ACS amb producció solar, no es farà aquesta instal·lació. i si ja existeix si es portarà a vestidors, cantina i coffe-corner.

Per als vestidors caldrà estudiar (si no hi ha instal·lació solar) la solució en cada cas per a poder complir els requeriments normatius en dutxes.

Baixa Tensió SN i SC.- S'entén que l'edifici disposa de les escomeses a les oficines ja executades (a raó d'una potència de $40w/m^2$ atès que la climatització es connecta a Districlima). S'iniciarà doncs la instal·lació en aquest punt, amb el quadre normal, i es farà la nova escomesa i el nou quadre de subministre de socors (i subquadres per plantes o zones -instal·lació paral·lela a la de subministre normal-) i també el nou subministrament de les línies i sub quadres de SAI. S'habilitarà en planta soterrani i en zona tècnica, la sala de SAI (amb SAI dimensionat per a suportar un tall de corrent en la totalitat de la instal·lació). Es contempla també el quadre de commutació.

Es presentarà amb la proposta l'esquema unifilar complet que es planteja per al conjunt de la instal·lació amb el conjunt de subministres plantejats.

Pel que fa al subministrament complementari també s'enunciarà si és segon subministrament o nou grup electrogen (amb ubicació i garantia de tenir els permisos i legalitzacions corresponents).

La instal·lació a partir dels quadres s'executarà sobre safata (sobre cel ras i sota paviment) a punts de consum.

La dotació a preveure a cadascun dels llocs de treball és de 2 endolls normals i 2 de SAI.

Es preveurà també tant la connexió a terra del paviment tècnic (per garantir que el global del paviment és dissipatiu), i també la connexió equipotencial a totes les masses metàl·liques (mampares, estructura de taules, cel ras....)

Pel que fa a enllumenat es complirà

TIPO DE INTERIOR, TAREA ACTIVIDAD	E_m lux	UGR _L	R _a
OFICINA PERSONAL	500	19	80

Amb una uniformitat superior a la marcada per CTE i amb enceses diferenciades segons nivell de llum natural. Tot connectat a BMS i comandat per BMS pel que fa a regulació i enceses.

Totes les llumeneres seran DALI o equivalent

En passadissos E_m podrà reduir-se a 200 lux.

Pel que fa als tipus de llumeneres, llocs de treball etc. es definiran a la proposta i seran valorables pel que fa a criteris d'eficiència energètica, robustesa, disseny i mantenibilitat.

A nivell dels llocs de treball es distingiran els de paret (encastats) i els de taula (que seran alimentats des de fals paviment).

Telecomunicacions.- s'entén que l'edifici només té preinstal·lació de les telecomunicacions.. Es marquen doncs les directrius de disseny de la xarxa de cablatge estructurat (que caldrà que sempre s'adaptin als requeriments de l'IMI, que serà finalment el que validi el projecte de telecomunicacions).

La xarxa s'iniciarà en una sala CPD on arribaran les dues fibres òptiques de IMI (que hauran de tenir recorreguts diferents, per evitar que qualsevol incident les afecti a ambdues) i les de companyia. En aquesta sala s'instal·laran dos racks mínims de 42 u dotats amb tota l'electrònica de xarxa que sol·liciti IMI i on es connectaran les fibres de IMI i les externes. Ambdós racks estaran connectats a SAI i subministre de socors. Les electròniques de xarxa seran Cisco atès que és el requeriment e IMI.

Els diferents racks instal·lats seran de 42 U de 80*80, amb passa fils laterals, i portes davant i darrera. Tots ells incorporaran alimentació elèctrica (amb patch panel d'endolls) inferior i superior, ventiladors, i els patch panel de cablejat estructurat.

La definició tant de cablejat com d'electrònica es validarà amb IMI però serà Systemax i Cisco.

El cablejat tot de categoria 6 UTP

La dotació per llocs de treball serà de 2 rj 45

I per zones impressores també es contemplarà 2 rj 45

A nivell de sales reunions es preveuran en taula i darrera monitor 2 rj45 per cadascun, mes 2 HDMI interconnectats de taula a darrera monitor, més DVI o VGA de sostre a darrera monitor. S'acordaran les prestacions de les diferents sales als requeriments de l'Ajuntament i IMI.

L'adjudicatari instal·larà també els diferents punts d'antenes wifi (AP's) amb antenes Aruba o les homologades per IMI.

La connexió a xarxa corporativa d'IMI es farà seguint les prescripcions d'IMI, i amb dues fibres (connexió redundant) que cadascuna està separada de l'altre en tot el recorregut. Se seguiran en tot moment les directrius d'IMI.

En relació a la connexió a companyia els requeriments seran similars.

Climatització i ventilació.- Es parteix de la premissa que el edifici ja disposa de la instal·lació de Districlima en sala i amb els col·lectors de distribució ja distribuïts per muntants i plantes i connectats als diferents fancoils de planta; més una instal·lació de renovació d'aire amb unitats de tractament d'aire dimensionades d'acord amb IDA fixat a RITE i amb humidificació, més freecooling i recuperació d'aire. Si no hi ha cap dels requeriments mencionats caldrà implementar-los sense que quedin repercutits en el cost de les obres atès que és requeriment previ. Si es contemplaran en el cost de les obres les adequacions (resituacions de fancoils o altres) que calgui dur a terme en funció de la distribució i requeriments finals, i l'adequació del control amb BMS integral.

A nivell de cpd i sales de racks de cada planta (Sala tècnica en la que es disposarà tant el rack com els subquadres de BT de planta) es farà instal·lació refrigeració independent.

En relació a la instal·lació de climatització interior, no s'empraran cassetes, sinó fancoils de conducte, i es farà una distribució de fancoils i de conductes i reixes totalment compatible amb els usos (per tal a més que les estances no ocupades no consumeixin recursos)

En l'oferta s'aportará esquema principi instal·lació climatització i ventilació, així com també proposta de control i gestió de la instal·lació, i dades de disseny de la instal·lació.

Protecció contra incendis.- A nivell d'instal·lació de protecció contra incendis caldrà que compleixi OMPCI88, CTE DB SI i RIPCI més les UNE's que se'n deriven. S'entén que ja l'edifici està adequat a aquestes normatives, amb el que només serà imputable a pressupost les noves sectoritzacions o requeriments que esdevinguin necessàries a partir de la distribució i requeriments finals de l'Ajuntament.

Seguretat i antiintrusió.- es preveurà una instal·lació amb detectors de presència, contactors i càmeres en els accessos i en les sortides d'evacuació. Connectada a CRA que estigui connectat edifici

Control accessos.-es diferents portes de planta integraran un sistema de control accessos per targeta, i en recepció es donaran els permisos d'accés i les targetes d'accés puntual per a les visites.

L'accés a l'edifici es controlarà per torns, que seran també accionats per les targetes. Aquests torns recuperaran a la sortida les diferents targetes d'accés

Mobiliari i equipament.- a nivell de mobiliari es dotaran els espais de tot aquell mobiliari que no sigui industrialitzat, és a dir, els taulells de les sales de videoconferència, les tarimes de l'àgora, les zones de taulell-armaris-piques de cantina i coffee-corners, els armaris de les zones de guardarropia, les guixetes de material (lockers) dels treballadors, el equipament de banys, cantina, sala neteja, vestidors, sala primers auxilis...i la senyalització general i corporativa més el vinilat dels vidres i espais que ho requereixin.

ANNEX 3: Redacció del projecte i tramitació dels permisos

És responsabilitat de l'adjudicatari tant la contractació com l'abonament de totes les despeses necessàries (equip facultatiu, visat projectes, taxes tramitacions...) per a la redacció dels diferents projectes necessaris per a la tramitar totes les llicències i permisos necessaris per a legalitzar el conjunt d'espais resultants, així com per a la contractació i execució de les obres d'adequació dels espais i legalització de les instal·lacions i obres executades.

Igualment serà responsabilitat de l'adjudicatari tant la tramitació com l'execució i contractació de les connexions de servei dels diferents subministres (BT SN, BT SC, SAI, Evacuació BCASA, freàtic BCASA, Aigua AGBAR, Districlima, Fibra òptica IMI i companyia, RSU (si és el cas), Seguretat (connexió CRA), i els necessaris per al correcte funcionament i operativitat de les oficines de l'Ajuntament). Seran doncs a càrrec de l'adjudicatari totes les despeses (projectes visats de legalització i de connexió, tràmits amb companyies i organismes oficials, i taxes o despeses derivades de les obres per a dur a terme les connexions). Tot fins a disposar del servei connectat (prèvia contractació per part de la propietat, i amb posterior gestió del canvi de nom del servei o subministrament a l'Ajuntament).

Els diferents serveis contemplats seran:

- Equip facultatiu redactor del projecte
- Avantprojecte d'oficines adequat a l'edifici i renderització espais (mínim 6 renders)
- Projecte bàsic amb tot el contingut marcat per l'Ajuntament per tramitació permís obres
- Tramitació IIT amb entitat de control i tramitació llicència obres amb Ajuntament.
- Projecte d'execució (amb plànols de detall i pressupost vinculant i amb estat d'amidaments complert) per licitar les obres
- Projecte de comunicació d'activitats o de llicència ambiental
- Direcció Facultativa (d'obra, d'execució i d'instal·lacions) i Coordinació de Seguretat i Salut
- Llicència primera ocupació (projecte i certificats visats més documentació d'obra sol·licitada per l'Ajuntament i assistència a visita per director obra i tramitacions fins a obtenció llicència)
- Llicència ambiental o comunicació III.a (Projecte i certificat del tècnic visat / informe incendis visat, tramitació i visita d'incendis i ambiental fins obtenir acta de control incendis i ambiental favorable i tramitació favorable amb Ajuntament).
- Legalització instal·lacions i inscripció al RITSIC de les que procedeixin
 - Baixa tensió subministre normal (BT SN)
 - Baixa tensió subministre complementari (BT SC.- amb grup electrogen o amb segona escomesa de companyia des d'un CT independent)
 - Tèrmica
 - Protecció contra incendis
 - Antiintrusió
 - Ascensor
 - AEB
 - Butlletins aigua
- Tramitació Certificat Eficiència Energètica amb ICAEN, i certificat final instal·lació amb AEB
- Projecte i tramitació BCASA per sanejament i aprofitament d'aigua freàtica per a fluxors si és el cas.

- Projecte i tramitació RSU (si és el cas)
- Llibre manteniment
- Certificats finals
- As Built i documentació final (control de qualitat, certificats de materials, llista d'industrials i manuals de manteniment)

També quedarà inclòs la redacció del projecte d'equipament, mobiliari, senyalització i biofilia. Aquest projecte serà redactat per l'equip projectista dels espais i guiat o supervisat pels tècnics de l'Ajuntament. Aquest projecte es redactarà de forma paral·lela al projecte d'execució, amb la finalitat que l'Ajuntament pugui licitar aquest equipament mentre es duen a terme les obres.

ANNEX 4: Requeriments de les obres, direcció i legalització d'aquestes

L'adjudicatari assumirà el cost de tot l'equip tècnic de direcció facultativa de les obres (arquitecte director de les obres, enginyer director d'instal·lacions, arquitecte tècnic director d'execució i tècnic facultatiu com a coordinador de seguretat i salut). Els tècnics seran els mateixos que hauran redactat els diferents projectes i estaran supervisats i autoritzats pels tècnics de l'Ajuntament

Així mateix l'adjudicatari contractarà tant la constructora com l'equip tècnic director d'obra, i assumirà tant el cost global de totes les obres d'adequació (segons projecte aprovat per part dels tècnics de l'Ajuntament i que compleix amb els requisits especificats) i el cost tant de llicències i legalitzacions (cost projecte, visat i taxes entitats de control i despeses organismes oficials) , com connexions de servei i taxes de drets embrancament de les diferents companyies de subministra o altres necessàries per al complet funcionament de l'activitat. Tota la fase de legalitzacions i contractació de subministres es donarà per finalitzada quan s'ha fet efectiu el canvi de nom i estan tots els subministres connectats i en servei.

En el procés d'execució de les obres, caldrà que es duguin a terme les proves de control de qualitat necessàries, amb la finalitat que es compleixin tots els requeriments exigits per la legislació vigent i per les directrius del servei de prevenció de l'Ajuntament i per tots els responsables municipals de l'Ajuntament (SPEIS, AEB, BCASA, PRL, Paisatge Urbà, IMI, Manteniment...) i de les companyies de distribució, etc. El cost del laboratori de control de qualitat i tots els controls necessaris també és assumit per part de l'adjudicatari.

ANNEX 5: Personal tècnic i personal d'obra a aportar al contracte

L'adjudicatari assumirà el cost dels tècnics redactors de projecte i directors d'obra (que compliran el prescrit més avall) i també el cost dels tècnics i industrials d'obra (també indicats més avall).

Els diferents equips han de garantir:

Equip redactor projecte i director d'obra:

Autor del projecte.- Titulat competent (arquitecte/a o qualsevol altre titulació habilitant equivalent) amb experiència no inferior a 10 anys, i que en la seva experiència consti haver redactat en els últims 5 anys 2 projectes executius de rehabilitació, reforma o adequació interior amb implantació d'oficines en un edifici d'àmbit urbà de superfície igual o superior a 2500 m², amb un mínim de 250 llocs de treball.

Tècnics especialistes.- titulats competents per a les especialitats referides, i amb experiència la mateixa que la sol·licitada a l'autor del projecte.

Els especialistes a presentar seran

- Enginyer d'instal·lacions per elaboració de projecte d'instal·lacions i direcció d'instal·lacions, així com per a l'elaboració dels annexos per AEB, SPEIS, llicència activitats, CEE en ICAEN i legalització BT, Tèrmica, PCI, solar, Districlima, etc.
- Arquitecte tècnic per elaboració de projecte i per direcció d'execució
- Coordinador de seguretat i salut tant en fase de projecte com d'obra
- Tècnic acústic per determinar les solucions tant d'aïllament acústic entre sales com de minimització de la reverberació en els diferents espais.
- Tècnic sostenibilitat

Caldrà presentar curriculum vitae i acreditar l'experiència de cada tècnic amb certificats de bona execució de les tasques presentades, i amb dossier amb plànols de planta, de detall, d'instal·lacions de projecte i reportatge fotogràfic d'obra acabada.

Equip contractista

Per a dur a terme l'obra en termini i qualitat previstes caldrà que el propietari posi a disposició de l'obra el següent equip tècnic.

- Delegat d'obra
- Cap d'obra
- Cap d'instal·lacions
- Encarregat obra
- Encarregat instal·lacions
- Administratiu

L'experiència a acreditar per tots els tècnics que s'aportin serà la mateixa que la sol·licitada a l'autor de projecte.

La disponibilitat de tots els tècnics, tret del Delegat de l'obra, serà total mentre durin les obres.

La comunicació dels tècnics de l'Ajuntament serà amb la DF i amb el Delegat d'Obra contractats per l'adjudicatari.

ANNEX 6: Documentació a presentar

Caldrà aportar la documentació justificativa de tot els requeriments relacionats a l'Annex 1

En relació a la proposta caldrà presentar la documentació que tot seguit es relaciona, tant pel que fa a l'edifici com a la implantació de les noves oficines i l'equip tècnic que les projectarà i dirigirà. Així per a cada apartat es presentarà:

Proposta de l'edifici

Per a valorar la idoneïtat de l'edifici caldrà presentar:

- Plànols de distribució, revestiments, secció constructiva i instal·lacions de l'estat actual de l'edifici
- Documentació completa de final d'obra de l'edifici com:
 - Llicència de primera ocupació (projecte, llicència concedida i certificats)
 - Llicència d'activitats o comunicat d'activitats (projecte i llicència o comunicat concedit)
 - Legalització d'instal·lacions (BT SN, BT SC, Solar, PCI, Ascensor, Districlima,...)
 - CEE ICAEN
 - LEED o equivalent
- Còpia simple de l'escriptura lliure de càrregues i servituds

Proposta d'implantació de les oficines

- Plànols de proposta en planta i secció de la implantació amb quadre de superfícies i de personal
- Renders dels diferents espais
- Estimació econòmica detallada per capítols i desglossat amb tots els conceptes per cost de:
 - Honoraris equip facultatiu
 - Llicències i legalitzacions (projecte visat, taxes i tramitació)
 - Escomeses dels diferents subministres (obra, taxes i contractació)
 - Capítols obra (enderrocs, compartimentació, afectacions estructura i envolupant, divisòries fixes i practicables interiors, revestiments, instal·lacions, mobiliari fix, senyalització i retolació, elements fono absorbents, gestió de residus, seguretat i salut)
 - Altres

Proposta equip tècnic facultatiu

S'aportarà la documentació de CV i certificats segons requeriment annexos anteriors.

ANNEX 7: Valoració i criteris de puntuació

Els criteris de la valoració de les ofertes econòmiques que es presentin quedarà establert i es valoraran al plec administratiu.

La proposta tècnica descrita en aquest plec tècnic tindrà una ponderació del 50% del total de la oferta presentada.

Tot seguit es descriuen els criteris de puntuació de la proposta tècnica, que tindrà un màxim de 100 punts:

En relació a la proposta d'implantació de les oficines: 65 punts

En la proposta d'implantació (que es presenta segons el prescrit a l'annex 6) es valorarà

- La possibilitat d'implantar en una mateixa planta els diferents serveis per gerències
- El grau de compliment del programa de treball i la versatilitat dels espais
- L'equilibri entre llocs de treball AWB i superfície (es valorarà optimitzar els ratis i distribucions, per tal d'assolir els objectius amb la mínima superfície ocupable)
- Els materials de revestiment proposats (pel que fa a la coherència, economia circular, materials naturals..)
- El grau d'aïllament acústic assolit en les divisòries
- El tractament fono absorbent proposat per evitar reverberacions en les sales i espais
- La proposta de climatització dels espais, de gestió de BMS i d'integració de tots els elements en BMS
- El grau de compliment dels requeriments i materials proposats d'instal·lacions
- L'aportació de l'estudi econòmic detallat
- L'aportació de memòria de qualitats i instal·lacions clara, precisa i coherent amb els requeriments.
- L'aportació de renders dels diferents espais complets (amb mobiliari, biofilia i tractament acústic)

El sistema de puntuació serà, per a cadascun dels apartats següents:

- Per documentació gràfica d'implantació de la proposta:

Es valorarà especialment el grau de compliment del programa de treball i la versatilitat dels espais dins el marc del màxim aprofitament de les superfícies (equilibri òptim entre els llocs de treball AWB i les superfícies finals necessàries en conjunt), així com la possibilitat d'implantar els diferents serveis de forma cohesiva per gerències en una mateixa planta.

Estudi molt complert, coherent, adequat i detallat	13 punts
Estudi complert, detallat i coherent	10 punts
Estudi correcte, detallat i adequat	7 punts
Estudi bàsic i poc detallat	4 punts
Amb informació poc rellevant	1 punts

- Per documentació gràfica de solucions constructives i instal·lacions:

Es valoraran les solucions constructives proposades que estiguin contrastades, i que evitin tant ponts acústics com tèrmics, i que aportin estabilitat estructural i aïllament tant tèrmic com acústic necessari. També a nivell d'instal·lacions es valorarà la implantació del sistema d'enllumenat, llocs de treball i climatització-ventilació sota els paràmetres de correcte control i gestió per espais, i de flexibilitat d'ús i eficiència energètica A.

Estudi molt complert, coherent, adequat i detallat	10 punts
Estudi complert, detallat i coherent	8 punts
Estudi correcte, detallat i adequat	6 punts
Estudi bàsic i poc detallat	4 punts
Amb informació poc rellevant	2 punts

- Per memòria de qualitats i instal·lacions:

Es valoraran tant els materials de revestiment proposats (tant quant a durabilitat, sostenibilitat, absorció acústica, dissipació elèctrica...), com els materials que composin els sistemes de compartimentació (vertical i horitzontal). A nivell d'instal·lacions es valoraran les solucions aportades a cada subsistema, tot justificant els paràmetres de control, eficiència i flexibilitat, així com sostenibilitat, i detallant la integració del conjunt en el BMS de l'edifici. Es valorarà sempre el compliment de les prescripcions tècniques relacionades en el plec.

Estudi molt complert, coherent, adequat i detallat	20 punts
Estudi complert, detallat i coherent	16 punts
Estudi correcte, detallat i adequat	12 punts
Estudi bàsic i poc detallat	8 punts
Amb informació poc rellevant	4 punts

- Per pressupost detallat:

Es valorarà tant el grau de detall i coherència del pressupost aportat (tant en conjunt com en l'edifici en el que s'integraran les noves oficines), així com la incorporació en el pressupost de tots els paràmetres i requeriments tècnics citats al plec, i l'explicació detallada i raonada dels diferents costos.

Estudi molt complert, coherent, adequat i detallat	16 punts
Estudi complert, detallat i coherent	13 punts
Estudi correcte, detallat i adequat	10 punts
Estudi bàsic i poc detallat	7 punts
Amb informació poc rellevant	4 punts

- Per planificació estudiada i justificada:

Es valorarà el grau de detall i coherència i viabilitat de la planificació (amb detall de cadascuna de les fases, i tot incloent els terminis de tramitacions i permisos així com de connexions de servei) aportada. Caldrà que a banda del diagrama de barres aportat (amb suficient detall de cada treball i fase), s'aporti una memòria explicativa justificada.

Estudi molt complert, coherent, adequat i detallat	6 punts
Estudi complert, detallat i coherent	5 punts
Estudi correcte, detallat i adequat	4 punts
Estudi bàsic i poc detallat	3 punts
Amb informació poc rellevant	2 punts

En relació a l'edifici: 35 punts

Els paràmetres de valoració objectiva i puntuació seran els següents:

- En relació a possibilitat que l'edifici sigui d'ús exclusiu o compartit amb altres usuaris:
Edifici d'ús exclusiu per a les gerències 4 punts

- Edifici amb disponibilitat (legalitzat o legalitzable) d'aparcament, arxiu i magatzem en plantes soterrani, i amb accés rodat.
Arxiu i magatzem de volum superior a 800.m².....4 punts
Arxiu i magatzem de volum inferior a 800 m².... 2 punts

- Edifici amb distribució horitzontal i amb paràmetre eficiència arquitectònica de 0,8 i amb estructura que no interfereix a distribucions
Edifici que compleix els tres paràmetres anteriors.....3 punts
Edifici que compleix només dos paràmetres..... 2 punts
Edifici que compleix només un dels paràmetres..... 1 punts

- Edifici amb alçada lliure (De sobre forjat a sota forjat) de planta
Superior o igual a 325 cm-----2 punts
Entre 305 i 325 cm ----- 1 punts

- Tractament de protecció solar de façana
Lames mòbils gestionades per BMS automàticament i cortines interiors també automàtiques.....4 punts
Lames mòbils manuals i cortines interiors automàtiques.....3 punts
Lames fixes i cortines interiors automàtiques2 punts
Lames fixes i cortines interiors manuals.....1 punts

- Fusteries aïllades i practicables.....2 punts

- Instal·lacions16 punts
Recuperació aigües freàtiques o pluvials per cisternes..... 4 punts
Esquema unifilar BT amb SN, SC, SAI amb detall potències i subministres...4 punts
Esquema principi AFS i ACS més aigua per fluxos cisternes4 punts
Esquema climatització i ventilació (amb humidificació i IDA2) i sistema de control ...4 punts

Caldrà aportar justificació documental de cada un dels requisits anteriors per tal de ser puntuats.

Albert Rigat Vila

Logística i Gestió d'Edificis

Direcció de Recursos i Control de Gestió

Mobilitat, Infraestructures i Serveis Urbans, Urbanisme i Habitatge