

## ANNEX 1

### Document de Característiques Tècniques

#### 1. Emplaçament

D'acord amb l'apartat 4 de l'article 1 de l'Estatut orgànic i de funcionament del Consell de l'Audiovisual de Catalunya *"El Consell té la seva seu a la ciutat de Barcelona sens perjudici que es pugui reunir en una altra localitat de Catalunya"*

Per tant, la seu del Consell de l'Audiovisual de Catalunya haurà d'estar ubicada a la ciutat de Barcelona.

Així mateix, cal tenir en compte que el CAC, com autoritat reguladora independent reconeguda estatutàriament com a institució de la Generalitat, requereix d'una seu, que tant per les seves característiques com per la seva ubicació, permetin donar singularitat a aquesta institució, mantenint la imatge corporativa i institucional.

És imprescindible que aquesta seu tingui accés a diversos mitjans de transport públic i que permeti el desplaçament tant als visitants com als treballadors del CAC. Cal tenir en compte que actualment el Consell compta tant amb personal empadronat a la ciutat de Barcelona (54,29%) com fora de la ciutat (d'aquests estan empadronats en l'àrea metropolitana el 20%, i empadronats fora d'aquesta àrea el 25,71%).

També es considera important que l'ús de la bicicleta o altres mitjans de transports sostenibles, com el patinet, sigui factible, així com promoure els desplaçaments a peu. No obstant això, també és necessària l'existència en les immediacions de l'immoble d'aparcament accessible al públic.

#### 2. Superfície

L'objecte d'arrendament ha d'estar format per un immoble, o diversos comunicats entre si que compleixin tots els requisits següents:

- La superfície útil de treball serà superior al 70% de la construïda amb zones comunes
- la superfície mínima útil de treball serà de 1.300m<sup>2</sup>
- i la màxima superfície construïda amb zones comunes serà de 1.750 m<sup>2</sup>.

#### 3. Comunicacions

Haurà d'estar ben comunicat amb transport públic, especialment tren, ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya, metro i autobús.

A una distància màxima de 500 m haurà de tenir:

- 1 Línia de metro
- 1 Línia d'autobús



Atès que el 45,71% dels treballadors del CAC estan empadronats fora del municipi de Barcelona, a una distància no superior als 1000 metres, l'immoble haurà de tenir o bé,

- 1 Estació de Rodalies de RENFE o bé,
- 1 Estació de Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya.

Caldrà que hi hagi un aparcament públic a un màxim de 500 metres de radi.

#### **4. Característiques urbanístiques**

L'immoble es destinarà a la seu del CAC i a oficina administrativa oberta al públic, per tant no ha de tenir incompatibilitats urbanístiques, ni ha d'haver-hi impediments a l'hora d'obtenir les llicències d'obres, mediambientals i d'ocupació necessàries segons la normativa, tenint en compte que una part de l'edifici es destinarà a atenció al públic.

#### **5. Característiques bàsiques de l'immoble**

L'immoble objecte de la licitació es llogarà com a una sola unitat ja sigui com a un edifici, o com a part o parts d'un edifici sempre que es tracti de plantes consecutives i garanteixi l'ús exclusiu per part del Consell de l'Audiovisual de Catalunya.

L'immoble ha de complir la normativa d'accessibilitat vigent.

#### **6. Alçada de les plantes**

La alçada lliure (des del terra tècnic al fals sostre), en els llocs de treball, no pot ser inferior als 2,50m, excepte per alguna incidència puntual de tipus estructural o de tubs de climatització que podria ser el mínim normatiu.

L'alçada entre forjats ha de disposar d'un terra tècnic i un fals sostre per passar totes les instal·lacions. El terra tècnic és indispensable com a requisit bàsic necessari.

#### **7. Ocupació**

L'immoble ha de permetre ubicar un mínim de 75 llocs de treball d'aproximadament 10 m<sup>2</sup> útils per persona, una recepció, magatzem, despatxos, sales de reunions, 1 sala de maquinària tècnica, 1 cuina/office, lavabos, biblioteca arxiu i una sala de producció audiovisual.

La tipologia de l'immoble haurà de permetre una total versatilitat de l'espai i la major eficiència arquitectònica possible.

Un cop adjudicat el contracte d'arrendament, i conegudes les característiques de l'immoble guanyador, el CAC procedirà a informar del programa de necessitats per a la implantació i distribució interior que millor s'adapti als nous criteris d'espais de treball.

El CAC es farà càrrec de les obres d'adequació de la distribució, electricitat, xarxes i clima corresponents a la implantació del seu programa de necessitats en la franja de temps prevista en el període de carència establert per a la seva execució.



## **8. Característiques constructives**

### **8.1. 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 3,0 kN/m<sup>2</sup> (300 kg/m<sup>2</sup>).

### **8.2. Tancaments exteriors / Façana**

Les fusteries de l'envoltant han de garantir l'estanquitat de l'immoble i han de disposar de doble vidre amb cambra d'aire. L'envidrament disposarà de les proteccions necessàries per reduir la incidència solar.

A les plantes pis, com a mínim un 30% de la superfície útil de treball de l'immoble ha de trobar-se a menys de 6 m d'una finestra o tancament vidrat a l'exterior.

La superfície d'envidrament a les plantes pis serà igual o superior a 0,08 m<sup>2</sup> vidre per cada m<sup>2</sup> de superfície útil de treball.

### **8.3. Terra tècnic**

La zona d'oficines ha de disposar de terra tècnic, registrable i amb capacitat d'absorció de soroll d'impacte i amb una alçada mínima que permeti el pas de totes les instal·lacions requerides.

## **9. Acabats interiors**

### **9.1. Paraments verticals**

En els espais d'oficina, els acabats han de ser de pintura o d'altres materials que facilitin el seu manteniment i neteja. En els espais de banys, i en concret a la zona d'aigües, els acabats han de ser ceràmics, de pedra natural o similar, impermeables i de fàcil manteniment.

### **9.2. Paviments**

Els paviments han de ser de fàcil neteja i manteniment a tot el local, amb acabats no lliscants i regulars. El terra tècnic ha de tenir un acabat antilliscant d'acord amb la normativa. En les zones de banys, els paviments hauran de ser de fàcil manteniment, neteja i antilliscant segons normativa.

### **9.3. Sanitaris**

Se'n requereix la quantitat suficient segons normativa, garantint com a mínim:

Dos banys amb WC i rentamans cada 300 m<sup>2</sup> o fracció.  
Cada 10 banys o fracció un bany accessible.



## 9.4. Distribucions interiors

En general els espais de treball han de ser el més diàfans possible. A excepció del nucli de comunicacions vertical i les cambres higièniques, la resta de superfícies seran obertes i diàfanes. L'estructura de les zones de treball serà de pilars i lloses, no admetent-se murs de càrrega que trenquin la continuïtat de l'espai.

## 10. Instal·lacions

S'haurà de tenir en compte l'ús administratiu de l'immoble, considerat d'oficines amb previsió d'espais de pública concurrència.

Les instal·lacions han de complir amb tota la normativa vigent d'aplicació i han de buscar, amb caràcter general, la màxima eficiència en el seu funcionament i explotació. Totes les instal·lacions bàsiques hauran de ser lliurades amb la seva posta en marxa realitzada. Sobre les instal·lacions bàsiques el CAC procedirà a fer les seves adaptacions en funció de la distribució dels diferents espais del programa i sempre d'acord amb la normativa vigent.

### 10.1. Xarxa elèctrica

L'immoble s'ha d'alimentar 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 10%. 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 no inferior als 100W /m<sup>2</sup>.

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. L'immoble disposarà de la instal·lació elèctrica de socors i el subministrament d'alimentació ininterrompuda (SAI) amb una capacitat de mínima 40 KVA's reduntants.

### 10.2. Instal·lació d'enllumenat

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 Llei 31/ 1995, de 8 de novembre de Prevenció de Riscos Laborals exigeix abans d'executar les adaptacions necessàries que el CAC realitzarà per encabir el seu programa i distribució.

En la zona d'oficines (destinada a treball d'oficina) les lluminàries han de ser de encastades al fals sostre, tipus *downlight* o pantalles amb lluminàries tipus fluorescents o LED d'alt rendiment, a fi d'aconseguir una il·luminació uniforme sobre pla de treball de 500 lux, com a mínim, i que eviti l'enlluernament, segons estableix la normativa. El CAC adaptarà posteriorment l'enllumenat a les seves necessitats de programa i distribució sempre segons normativa vigent.

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



### **10.3. Climatització i ventilació dels espais**

Caldrà que el sistema d'instal·lació de calor i fred sigui adequat a les diferents zones de l'espai per tenir confort en cada una d'elles. Ha de ser flexible perquè pugui ser adaptat a les noves distribucions i necessitats del CAC

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: humitat relativa, temperatura, renovació de l'aire i la seva velocitat.

El sistema de climatització ha de garantir els ambients en zona d'oficina amb una humitat relativa situada entre el 40-60%, mitjançant els sistemes d'humidificació que calgui.

A la zona d'oficines, a més, cal garantir una temperatura mínima i màxima segons estableix la normativa de referència:

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 m<sup>3</sup>/h/treballador).

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

L'immoble haurà de garantir poder donar fred o calor al mateix temps, depenent de les estances, la seva orientació, i l'existència d'un sistema de regulació i control centralitzat, o almenys tenir la possibilitat de que es pugui adaptar a aquesta exigència.

### **10.4. Instal·lacions de fontaneria i sanejament**

Les instal·lacions han d'incorporar 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. Ha de complir la normativa vigent d'aplicació.

### **10.5. Instal·lacions de detecció i extinció d'incendis**

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.

### **10.6. Instal·lació de veus i dades**

Caldrà que el local disposi de la possibilitat de connexió per xarxa de dades. A través del sistema de cablatge distribuït a través del terra tècnic que comunicarà l'electrònica de xarxa i comunicacions del CPD amb els diferents llocs de treball a través dels cables especificats a continuació. El CAC adaptarà les distribucions segons les seves necessitats i preveu com a característica general que cada lloc de treball disposi de connexió de xarxa per taula i endolls elèctrics amb presa de terra. Com a mínim cada lloc de treball necessitarà de:



- 3 endolls amb presa a terra.
- 2 endoll amb línia de SAI.
- 2 preses RJ45 cat 6 UTP o superior
- Connexió d'antena de TV.

Es preveu que els llocs de treball dels usuaris seran servits des dels punts de terminació de xarxa i tindran el seu origen a la sala tècnica (CPD) de manera que serà necessària la connectivitat entre aquesta i l'espai de treball. Aquests punts de xarxa allotgen les preses d'usuari, on es connectaran els fuetons de servei als equips terminals (ordinadors, telèfons IP, impressores, punts d'accés WiFi)

Per a la instal·lació de tot el cablatge necessari (elèctric, de veu i dades) l'edifici haurà de disposar de terra tècnica practicable i de canaletes/safates tècniques que permetin la circulació i distribució d'aquest als diferents punts dels llocs de treball (LIdT) i la sortida de les rajoles tècniques corresponents a la taula a través de l'orifici habilitat a tal efecte. Pel que fa a la Wifi les necessitats tècniques de l'edifici seran les mateixes (comunicació física amb el CPD).

La distribució de cablatge dependrà de la situació i distribució dels usuaris als que cal donar connectivitat. En cas de disposar de més d'una planta s'haurà d'habilitar la comunicació i connectivitat entre aquestes a través de canals i safates tècniques habilitades.

### **10.7. Instal·lació d'ascensors**

L'immoble disposarà de sistemes d'elevació de persones, adaptats a la normativa vigent, amb la corresponent legalització i contracte de manteniment. La capacitat d'elevació serà suficient i adequada al nombre de plantes que tingui l'immoble. En cas de que la totalitat del espai arrendat sigui en planta baixa aquest requisit no seria de obligat compliment.

### **10.8 Antena de recepció de senyal**

L'edifici haurà de permetre en la seva part més alta (terrat comunitari, per exemple) la instal·lació d'una antena amb visibilitat directa a la Torre de Collserola. L'alçada del màstil dependrà en gran mida de l'alçada de l'edifici, de l'angle de visió amb la Torre i dels edificis veïns. El cable de l'antena haurà d'arribar al CPD del CAC a través d'un baixant tècnic habilitat fins a l'armari tècnic amplificador de mides aproximades 70cmx 30cm. D'aquest armari situat al CPD es distribuïran les diferents senyals per als diferents mòduls de TDT (segons els canals de TDT a enregistrar) i aquests es connectaran als diferents dispositius instal·lats als racks tècnics del CPD (enregistradors de radio i TDT) i es distribuïrà als llocs de treball on sigui necessària aquesta connexió d'antena a través del sistema de cablatge especificat al punt 10.6

## **11. Compliment de la normativa aplicable**

Les instal·lacions han 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; (Reial decret 486/1997, de 14 d'abril, sobre disposicions mínimes de seguretat i salut en els llocs de treball; etc.).



L'immoble ha de garantir els requisits bàsics d'accessibilitat recollits a la normativa vigent pel que fa a la dotació d'itineraris accessibles, elements i instal·lacions accessibles i característiques dels mateixos.

Complirà allò que li afecta de la Llei 16/2017 de 1 d'agost, del Canvi Climàtic i el Pla d'Estalvi i Eficiència Energètica als Edificis i Equipaments de la Generalitat en el Marc de la Transició Energètica, aprovat per Acord de Govern de 4 de desembre de 2018.

## **12. Certificació energètica**

L'immoble disposarà d'etiqueta energètica. La qualificació mínima serà una lletra C tant pel consum energètic com per l'emissió de CO<sub>2</sub>.

El licitador haurà de presentar, a més de l'etiqueta energètica, l'informe corresponent i els arxius digitals que permetin auditar l'estudi energètic realitzat. Per obtenir l'etiqueta energètica s'admeten tots els programes homologats pel Ministerio de Indústria, excepte els simplificats o abreviats.

## **13. Descripció dels requisits d'obligat compliment**

### **13.1 Requisits indispensables propis de l'immoble**

Els requisits indispensables d'obligat compliment són els definits en els següents punts del mateix **Annex 1**:

- 1.-Emplaçament
- 2.-Superfície
- 3.-Comunicacions
- 4.-Característiques urbanístiques
- 5.-Característiques bàsiques de l'edifici
- 6.-Alçada de plantes
- 7.-Ocupació
- 8.- Característiques constructives
- 9.3.-Sanitaris
- 9.4.-Distribucions interiors
- 10.4.-Instal·lacions de fontaneria i sanejament
- 10.5.-Instal·lació de detecció i extinció d'incendis
- 10.7.-Instal·lacions d'ascensors
- 11.- Compliment de la normativa aplicable
- 12.- Certificació energètica

### **13.2 Requisits indispensables assolibles previs a l'actuació del CAC**

El requisits assolibles previs a l'actuació del CAC són aquells que, tot i ser indispensables, poden ser assolits per part de l'adjudicatari que es comprometrà a assolir a càrrec de l'arrendador en un període màxim de 2 mesos a comptar des de la formalització del contracte. Aquests són els següents punts del mateix **Annex 1**:



- 9.1.-Paraments verticals
- 9.2.- Paviments
- 10.1.-Xarxa elèctrica
- 10.2.- Xarxa enllumenat
- 10.3.- Climatització i ventilació dels espais
- 10.6.- Instal·lació de veus i dades
- 10.8.- Antena de recepció de senyal

#### 14. 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 segons 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 preveu el document de Criteris d'Adjudicació.

A) **Els documents mínims** de la Memòria tècnica i sense els quals no es podrà continuar són:

- Memòria constructiva de l'edifici
- Plànol de situació i emplaçament a escala 1/1000
- Plànol de plantes de l'immoble a escala 1/1/200 de l'estat actual amb superfícies per estances, inclòs les zones comunes, així com les superfícies útils i construïdes per planta.
- Plànol de secció de l'immoble amb les mides de les alçades, concretant, si s'escau; els espais entre el terra tècnic i el forjat inferior i el fals sostre i el forjat superior. S'indicarà la superfície dels elements vidrats a l'exterior de l'immoble. També es representaran sobre plànol les principals instal·lacions (il·luminació, aire condicionat, enllumenat d'emergència, detectors d'incendis...) amb la corresponent llegenda identificativa.
- Fotografies de l'immoble (exterior i interior)
- Memòria descriptiva dels materials col·locats.
- Memòria de cada una de les instal·lacions.
- Etiqueta energètica i informe de qualificació energètica complert
- Informació general de l'immoble: antiguitat, reformes importants que s'hagin realitzat, espais comuns de l'immoble (aclarint si el seu ús forma part o no del contracte, etc.)

Aquesta documentació es lliurarà en format digital no editable.

En el cas que l'oferta sigui adjudicada, l'adjudicatari lliurarà també els plànols es en format digital editable, dwg o altre format que permeti realitzar els amidaments sobre plànol, (amb cd-rom, usb, ...)





**B. Els documents que detallen els criteris puntuables:**

1. Comunicacions:
  - Descripció dels mitjans de transport públic propers a l'immoble amb indicació de la distància a la que es troben de l'immoble. Cal indicar en el cas del metro i autobús les línies de transport i la relació de les estacions de tren i de Ferrocarrils de la Generalitat de Catalunya.
  - Indicació de la distància a la que es troba de l'immoble l'aparcament públic (màxim a 500m)
  - Indicar si l'immoble està a menys de 200 metres de radi de la xarxa principal de carril bici, segons el plànol de l'Ajuntament de Barcelona.
2. Il·luminació natural:
  - Descripció del rati de superfície d'envidrament respecte a superfície útil de treball a les plantes pis
3. Descripció, si s'escau, de la millora de la certificació energètica de l'immoble superior a la lletra C.
4. Descripció, si s'escau, de la disponibilitat de terrassa o pati associat a l'immoble, sense cost addicional, que pugui ser utilitzat pel personal del CAC. Caldrà indicar els m2.
5. Antiquitat de l'immoble: Indicació de l'any de construcció.
6. Entrada independent des del carrer o vestíbul de la finca: caldrà aportar fotos.
7. Descripció d'elements de qualitat, confort i gestió de les instal·lacions.