



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MANZANARES

SERVICIO TÉCNICO MUNICIPAL

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, LA DIRECCIÓN DE OBRA Y LA COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD PARA LA “CONSTRUCCIÓN DE UN VIVERO DE EMPRESAS” EN MANZANARES.



ÍNDICE

- 1. ANTECEDENTES**
- 2. OBJETO DEL PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS**
- 3. EMPLAZAMIENTO DE LAS OBRAS**
- 4. CONTENIDO DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN**
- 5. DOCUMENTACIÓN A FACILITAR POR EL AYUNTAMIENTO A LOS ADJUDICATARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS**
- 6. NORMATIVA A TENER EN CUENTA EN LA REDACCIÓN DEL PROYECTO**
- 7. CRITERIOS A TENER EN CUENTA EN LA REDACCIÓN DEL PROYECTO**
- 8. PROGRAMA DE NECESIDADES**

ANEXO I: MEMORIA FUNCIONAL



1. ANTECEDENTES

Con objeto de crear un nuevo punto de encuentro y relación de personas, ideas, agentes económicos y empresas, donde la tecnología y la innovación trabajen para generar nuevas oportunidades de negocio, el Ayuntamiento de Manzanares pretende construir un Vivero de Empresas en una parcela de titularidad municipal.

Este Vivero debe ser concebido como un edificio capaz de albergar las instalaciones precisas para el alojamiento de emprendedores y empresas de carácter tecnológico o de oficios de nueva creación que preste servicios que faciliten la creación de empresas, persiga el fomento de la competitividad de las mismas y la promoción de la actividad económica en su globalidad.

2. OBJETO DEL PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS

El objeto del contrato al que se refiere el presente pliego es la prestación de servicios consistentes en la redacción del proyecto básico y de ejecución, la dirección de obra y la coordinación de seguridad y salud para la construcción de un Vivero de Empresas en Manzanares para el cual se ha solicitado la correspondiente ayuda al Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER).

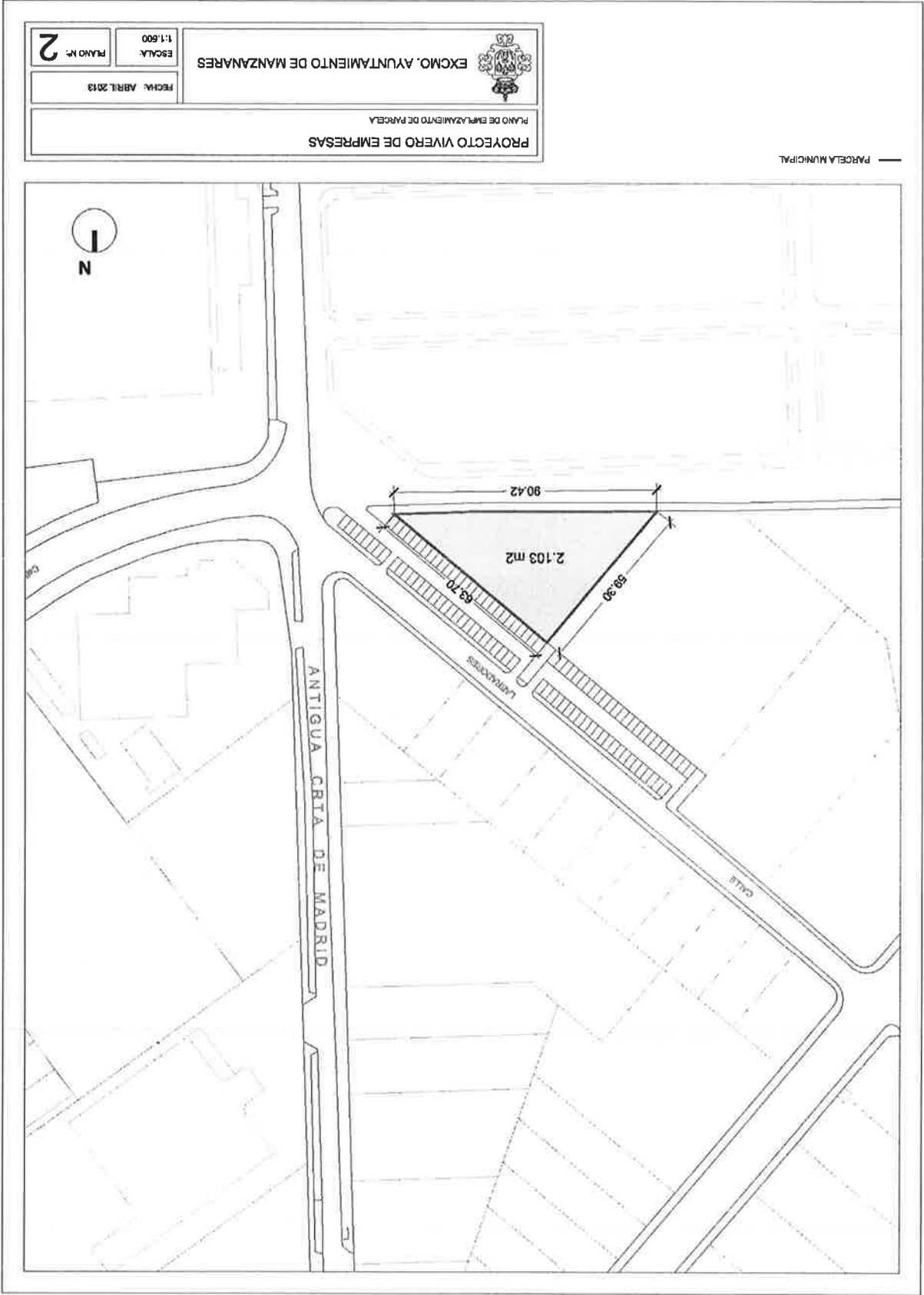
Para ello, se fijarán las condiciones y criterios técnicos que se habrá de tener en cuenta para la Redacción del Proyecto Básico y de Ejecución de las obras de referencia, concretando, al mismo tiempo, los documentos mínimos de que ha de constar dicho Proyecto para su aceptación por este Ayuntamiento.

3. EMPLAZAMIENTO DE LAS OBRAS

La parcela donde se realizarán las obras, de forma triangular y titularidad municipal, se encuentra situada en Suelo Urbano, concretamente en la calle Labradores, al norte de la localidad

La Zona de Ordenanza que le es de aplicación es la de "Dotaciones Públicas y Privadas" del Plan de Ordenación Municipal vigente de Manzanares.

La superficie total de la parcela es de aproximadamente 2.103 m².





4. CONTENIDO DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

El proyecto comprenderá el desarrollo y la redacción de los documentos necesarios para definir con precisión las obras de construcción de un edificio destinado a albergar un Vivero de Empresas, a realizar con sujeción, en todo caso, a la normativa urbanística municipal y a las vigentes normativas e instrucciones técnicas de obligado cumplimiento.

En la realización del citado proyecto se tendrán en cuenta las dimensiones y estado del solar en el que se construirá el edificio, su situación, las infraestructuras generales necesarias para las acometidas y las condiciones urbanísticas existentes en el municipio en la fecha de la licitación del presente contrato, así como las condiciones técnicas y geológicas del terreno en el que se construirá la citada obra.

El contenido del proyecto se ajustará a lo establecido en el Anejo I de la Parte I del Código Técnico de la Edificación (CTE).

El proyecto deberá incluir, en todo caso, toda la documentación exigida en el art. 123 del Real Decreto Legislativo 3/2011 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (y concordantes del Real Decreto 1098/2001) en lo que sea aplicable a la naturaleza de las obras a realizar y deberá ser suficiente en todo caso para:

- La obtención de todas las licencias y permisos de obra necesarios.
- La completa realización de la obra y su puesta en funcionamiento.

Asimismo, el proyecto deberá incluir el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud de acuerdo con el Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre, por el que se establecen las Disposiciones mínimas de Seguridad y Salud en las obras de construcción.

En aplicación del Real Decreto 235/2013, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, el proyecto deberá definir la calificación de la eficiencia energética del edificio, conforme al procedimiento establecido en dicha norma.

PROYECTOS DE INSTALACIONES

El proyecto objeto de este concurso deberá incluir la completa definición de la totalidad de las instalaciones del edificio. Para ello, habrá de ir acompañado de las Separatas/Proyectos Sectoriales Específicos de las Instalaciones para su completa legitimación (registro/autorización) de instalación y puesta en marcha por parte de las Instituciones y Organismos Públicos competentes y, en caso de no ser obligatorios dichos Proyectos, los documentos técnicos complementarios que definan detalladamente las características de la totalidad de las instalaciones proyectadas.



Los Proyectos Específicos de Instalaciones contarán con el contenido mínimo que establecerá la Reglamentación que le sea de aplicación: Memoria (descripción de la instalación y de cada uno de sus elementos, previsiones de demanda, cálculos, etc.), Pliego de Condiciones (calidades de equipos y materiales, condiciones de montaje, etc.), Presupuesto (nº de unidades, precios unitarios y descompuestos, con definición de características, modelos, tipos de cada uno de los elementos de la instalación), así como la Documentación Gráfica necesaria para su total definición y que permita una correcta ejecución según la Reglamentación Técnica.

Los Proyectos Específicos y demás documentación técnica complementaria comprenderán, como mínimo, las siguientes instalaciones:

- Instalación eléctrica
- Instalación de ventilación, calefacción, climatización y agua caliente sanitaria.
- Instalación receptora de gas.
- Aparatos elevadores.
- Protección contra incendios.
- Instalaciones de agua.
- Instalación de saneamiento.
- Instalaciones audiovisuales.
- Infraestructura de telecomunicaciones y cableado estructurado.
- Instalación de videovigilancia, seguridad anti-intrusión.
- Control de accesos.

En el caso de que se realicen variaciones durante la ejecución de la obra, deberán recogerse en el correspondiente Proyecto Modificado donde se reflejarán las obras y las instalaciones realmente ejecutadas para, una vez realizadas las pruebas y puestas en marcha correspondientes, poder legalizarse de forma previa a la recepción del edificio.

5. DOCUMENTACIÓN A FACILITAR POR EL AYUNTAMIENTO A LOS ADJUDICATARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS

El Ayuntamiento facilitará, al adjudicatario del concurso, la siguiente información y documentación que se deberá tener en cuenta para la realización del Proyecto objeto del presente contrato:

- Planos del núcleo urbano en formato dwg.
- Estudio Geotécnico.



6. NORMATIVA A TENER EN CUENTA EN LA REDACCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto deberá cumplir la totalidad de las normativas legales vigentes en la fecha de su redacción y, en todo caso, las siguientes:

1. Ordenanzas municipales y demás normativa urbanística del Plan de Ordenación Municipal del Ayuntamiento de Manzanares.
2. Normas de obligado cumplimiento en edificación.
3. Reglamentos Industriales.
4. Normativa de Seguridad y Salud en los lugares de trabajo.
5. Normas técnicas en calidad de construcción.
6. Normativa de Contratación de las Administraciones Públicas.

7. CRITERIOS A TENER EN CUENTA EN LA REDACCIÓN DEL PROYECTO

Como se ha comentado anteriormente, con la construcción de este Vivero de Empresas se quiere conseguir la creación de un punto de encuentro y relación de personas, ideas, agentes económicos y empresas, donde la tecnología y la innovación trabajen para generar nuevas oportunidades de negocio.

Con el presente contrato se pretende construir un edificio que sea capaz de albergar un programa de necesidades específico que proporcione a la zona una solución arquitectónica y urbanística que identifique el lugar y se identifique a sí misma.

La flexibilidad, accesibilidad y sostenibilidad en la alta eficiencia energética, el uso de materiales no contaminantes y de bajo mantenimiento y su reciclabilidad serán criterios igualmente determinantes para el resultado final, junto con la calidad arquitectónica.

CRITERIOS GENERALES

Con carácter general, en la concepción, diseño, desarrollo y ejecución del nuevo edificio deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios generales:

- El edificio deberá ajustarse a la normativa urbanística de aplicación y, en todo caso, a lo establecido en las Ordenanzas municipales y demás determinaciones del Plan de Ordenación Municipal de Manzanares.
- El diseño del citado edificio estará sujeto al estricto cumplimiento de la normativa vigente sobre Seguridad y Salud en el Trabajo, así como todo lo previsto en las disposiciones legislativas y reglamentaciones técnicas en vigor, especialmente la referida a supresión de barreras arquitectónicas.



- El edificio deberá concebirse como un equipamiento representativo singular que responda a las debidas exigencias de calidad arquitectónica que un edificio de este tipo requiere.

No obstante y, sin perjuicio del nivel de calidad arquitectónica exigible, se valorará la sencillez de la solución propuesta, tanto en los planteamientos generales como en la resolución de sus detalles constructivos, evitando todo elemento innecesario y superfluo.

- El edificio deberá dar respuesta al programa de necesidades propuesto, aplicando en su diseño criterios de optimización y de eficiencia espacial, en aras de evitar innecesarios consumos que repercutan en los futuros costes de funcionamiento del edificio. En todo caso, se evitarán diseños con espacios residuales sin un uso específico necesario.

- Se deberá poner especial atención en dotar al edificio de espacios versátiles y multifuncionales, incluyendo soluciones y recursos que permitan, de forma ágil y flexible, transformar o adaptar dichos espacios en función de las necesidades de las distintas actividades que en ellos se puedan desarrollar.

- Los sistemas constructivos y materiales propuestos, habrán de resolver, con eficacia, aspectos como la durabilidad y la economía de mantenimiento.

- El diseño del edificio contemplará un máximo aprovechamiento y optimización de la luz solar, así como con la utilización de sistemas de iluminación de alta eficiencia y bajo consumo.

- El consumo energético de las instalaciones será lo más bajo posible, debiendo preverse la sectorización adecuada para permitir un funcionamiento individualizado de aquellas zonas que así lo requieran, con el fin de favorecer la alta eficiencia energética del edificio.

- Se deberá cuidar la existencia de accesos fáciles para todo tipo de maquinaria de limpieza o plataformas de elevación a todos los elementos del edificio (fachadas, techos, cubiertas, instalaciones, etc.) para facilitar su mantenimiento y limpieza.

- La actuación deberá tener el presupuesto que permita adecuados niveles de calidad, tanto en los materiales como en los acabados sin que pueda superarse el presupuesto máximo establecido en el Pliego de Cláusulas Administrativas. Para el cumplimiento de este objetivo se requiere que el diseño arquitectónico sea ajustado y que resuelva el programa propuesto.

- Se proyectará la urbanización interior necesaria para el buen funcionamiento del edificio, así como el cierre de la parcela.

8. PROGRAMA DE NECESIDADES

El concepto Vivero de Empresas se entiende como un edificio de acogida temporal, pensado para ubicar empresas en sus primeros pasos en el mercado, acompañarlas y prestarles determinados



servicios adaptados a las necesidades de cada proyecto empresarial, con el fin de facilitar el desarrollo germinal de iniciativas de interés local.

Constituirá un espacio físico que, combinando el ofrecimiento de locales, formación, asesoramiento y prestación de servicios, tratará de cubrir las necesidades básicas de pequeñas y medianas empresas, permitiendo mejorar sus expectativas de supervivencia.

El espacio libre resultante en las proximidades del edificio se tratará adecuadamente de forma que permita su correcto funcionamiento.

El edificio debe proyectarse de modo que se genere un adecuado entorno de trabajo, y posibilite atender al usuario de los servicios correctamente.

El programa de necesidades necesario para cumplir con los objetivos marcados es el siguiente:

- **1 Sala Polivalente (Aula de Formación)** con capacidad para 100 personas - entre 125 y 150 m².
- **1 Aula de Nuevas Tecnologías (NNTT)** con capacidad para 20 personas - 50 m².
- **15 Despachos** distribuidos de la siguiente forma:
 - 10 despachos a utilizar por las empresas interesadas - entre 25 y 35 m² cada uno.
 - 2 despachos a utilizar como salas de juntas o reuniones - entre 25 y 30 m² cada uno.
 - 1 despacho para dirección - 20 m².
 - 1 despacho para administración - 20 m².
 - 1 despacho para personal de asesoramiento (3 puestos) - 50 m².
- **Baños Comunes** - uno por planta de 25 m².
- **1 Espacio de Preincubadora** (10 puestos) - 50 m².
- **1 Espacio de Coworking** (7 - 10 puestos) - entre 60 y 70 m².
- **1 Espacio de Showroom** - entre 75 y 100 m².
- **Amplio Vestíbulo** que pueda ser también utilizado de zona de exposiciones.
- **Recepción y Sala de Espera**, (pueden estar en el propio vestíbulo).
- **Office** para máquinas expendedoras - 20 m².
- **2 Almacenes** - 15 m² cada uno. Uno para los gestores del vivero y otro de uso compartido para los alojados para almacenar material de oficina, productos de empresas, paquetería, etc.



- **1 Cuarto de Limpieza** - 15 m².
- **1 Archivo** - 25 m².
- **1 Sala de Servidores y Equipamiento Electrónico** - 15 m².

Las diferentes áreas de trabajo tendrán en lo posible, relación directa con el exterior, recibiendo iluminación natural.

Las superficies asignadas a cada una de las dependencias que deben dar respuesta a este programa de necesidades y usos, deben entenderse como orientativas, debiendo justificarse y asignarse en la propuesta las superficies que el concursante estime más adecuadas de acuerdo a lo expuesto en estas bases técnicas y a la solución arquitectónica presentada.



ANEXO I: MEMORIA FUNCIONAL

El nuevo Vivero de Empresas será un espacio que no solamente facilite el alojamiento de emprendedores y empresas sino que se caracterice por los servicios que en el mismo se presten de asesoramiento y tutelaje en los primeros años de vida de una empresa o actividad empresarial, para lo que serán necesarios nuevos espacios de uso común y compartido adaptado a las últimas tendencias y premisas en emprendimiento como puede ser la preincubación, el coworking, espacios de showroom, etc.. Todo ello teniendo en cuenta las últimas tecnologías.

Por tanto, el funcionamiento o "día a día" de este centro se caracterizará por el networking entre gestores, viveristas, emprendedores, formadores, mentores, etc. Así, los espacios deben estar pensados más que en el aislamiento de actividades, en el intercambio de ideas, trabajos, opiniones, favoreciendo modelos de cooperación empresarial, alianzas y contactos que contribuyan al lanzamiento y consolidación de las diversas actividades empresariales que pasen por el centro.

Principalmente se establecerán las siguientes áreas funcionales:

1. ÁREA DE ASESORAMIENTO Y SERVICIOS DE APOYO AL EMPRENDEDOR

(1ª FASE: DE LA IDEA A LA CONSTITUCIÓN DE LA EMPRESA)

Se diferenciará por un lado el **espacio de acciones de asesoramiento** al emprendedor (despacho para personal de asesoramiento), pudiendo ser un espacio de trabajo compartido en lugar de despachos individuales, con suficiente amplitud e iluminación, para que a su vez los técnicos, mentores o gestores tengan algo de intimidad cuando atiendan a los emprendedores, por lo que el espacio abierto puede estar dividido de forma funcional y práctica con divisores no permanentes.

Cercano a este espacio habrá una **sala de reuniones** que permita tratar proyectos de una forma más confidencial.

El vivero dispondrá también de un espacio llamado Preincubadora y otro llamado zona Coworking, que sería conveniente estuviesen también cerca de la sala o despacho del personal de asesoramiento.

La Preincubadora sería un módulo con una capacidad mínima de 10 puestos, destinado a que los emprendedores realicen su plan de negocio o plan de empresa, con aquellos recursos que necesiten: como conexión a internet, material bibliográfico, equipamiento audiovisual, etc., pero sin contar con un lugar fijo, espacio tipo biblioteca cercano a asesores, en el que se pueda improvisar algún tipo de charla a los preincubados sobre aspectos comunes para ellos en el desarrollo de su plan de empresa, por lo que este espacio deberá estar también dotado como posible aula de formación.



La **zona coworking**, es una sala de trabajo real, en la que se pasa del plan de empresa creado a la materialización de la misma, son empresarios/as ya dados de alta que trabajan y necesitan un espacio fijo, su mesa, su taquilla, su armario, etc. Se trata de un puesto equipado donde trabajar en el que confluyen otras empresas en circunstancias similares, y que se ahorran costes al no alquilar un despacho exclusivamente para ellos. Esta zona estaría dotada de 7 a 10 puestos y para proporcionarles algo de intimidad sería conveniente que estuviese cercana alguna sala de reuniones y alguna zona común con mesas altas y taburetes para improvisar algún tipo de reunión más confidencial o llamada, etc.

La zona de preincubadora y coworking es conveniente que estén muy cercanas y cuenten con mobiliario muy versátil, podría ser incluso la misma sala con tabiques móviles o sistemas de paneles.

2. ÁREA DE ALOJAMIENTO E INCUBACIÓN

(2ª FASE: DE LA CONSTITUCIÓN A LA CONSOLIDACIÓN)

A esta zona pueden pasar ideas que han pasado previamente por la zona de preincubadora, por la zona coworking o directamente sin haber estado en la preincubadora y coworking. Estará principalmente pensada para la instalación de empresas (personas físicas y jurídicas), que no estén consolidadas y/o que no estando ubicadas en la zona deseen instalar una sede en la localidad.

Se dispondrán unos **10 despachos** de trabajo independientes para alquilar. Para disponer de una oferta variada, pueden variar de tamaños (de 25 a 35 m² aproximadamente), pudiendo oscilar entre una capacidad de 2 a 4 puestos de trabajo. Estos despachos deben estar dotados de las correspondientes conexiones para instalaciones de voz, datos y audiovisual.

Esta área se deberá vincular también a una sala de reuniones con una capacidad mínima de 10 personas y sería conveniente que quedase cerca de la zona office.

Para la gestión del centro se dispondrán además 2 despachos pequeños, uno para la dirección y otro de administración, de unos 25 m², desde donde se dirigirán las acciones y se llevará la gestión del vivero.

3. ÁREA DE APRENDIZAJE, NETWORKING Y CREATIVIDAD

(FASE CONTINUA DURANTE TODO EL PROCESO)

Este vivero se caracterizará por los espacios flexibles de uso compartido y las zonas de encuentro, que permitan el intercambio de experiencias entre las empresas, su publicidad a través de exposiciones, charlas, etc.



Por ello es necesario prever un espacio tipo **sala polivalente** que permita organizar una charla, impartir formación, etc. con espacio para 100 personas que pueda convertirse según necesidades en una única aula ó como aula y sala de reuniones (podría ser 70 + 30 o similar). Además, se contará con **aula de formación en nuevas tecnologías** para 20 personas, en la que se puedan desarrollar contenidos informáticos, etc.

Debido a la gran variedad de usos que pueden albergar estos espacios, todos deben estar preparados para la instalación de audiovisuales, pizarras digitales o sistemas similares tecnológicamente más avanzados.

Además, será necesario disponer de un espacio de Networking, cercano a la sala polivalente y vestíbulo, que sirva para albergar a bastantes personas, llamado **Showroom**, que permitirá hacer exposiciones de productos, se concebirá como espacio de creatividad, y permitirá incluso albergar algún tipo de catering, catas de productos, etc. que propicien el networking en diferentes actividades. Deberá estar también dotado de medios audiovisuales y mobiliario funcional, fácilmente movable y dará sensación más de vestíbulo que de sala cerrada, en cuanto a la altura del espacio, paredes preferentemente de cristalera, etc.

4. ÁREA O ESPACIOS COMUNES

- Vestíbulo o hall de entrada amplio (preferentemente quedará cercano a la sala polivalente y el showroom), contará con una zona de recepción y vigilancia, contemplando la instalación técnica necesaria para ello.
- Sala office (contemplará la instalación necesaria para máquinas expendedoras o similar).
- Aseos, archivo, almacenes, etc.
- Aunque por el momento no se contempla, sería conveniente dejar algún espacio preparado para si es necesario a futuro instalar un laboratorio de fabricación o "makespaces", donde se pueden poner a disposición de los usuarios máquinas que permiten la fabricación digital, etc.

Manzanares, 29 de abril de 2014

LA ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo: Mercedes Hidalgo Patón

