PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA DESTINADO A SEDE DE LOS SERVICIOS TERRITORIALES DE LA AGENCIA DE SERVICIOS SOCIALES Y DEPENDENCIA DE ANDALUCÍA EN HUELVA

(MODIFICADO TRAS SU ADECUACIÓN A LAS CONSIDERACIONES JURIDICAS EMITIDAS POR LA ASESORÍA JURIDICA EN SU INFORME ADPI00026/14, DE FECHA 22 DE SEPTIEMBRE DE 2014)

INDICE

1.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO
2.- SUPERFICIE
3.- PROGRAMA DE NECESIDADES
4.- UBICACIÓN
5.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
6.- VALORES ARQUITECTÓNICOS Y FUNCIONALES DEL INMUEBLE
7.- CARASTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DEL INMUEBLE
8.- INSTALACIONES
9.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA
10.- PLAZO DE OCUPACIÓN Y CONDICIONES

1.- OBJETO DEL ARRENDAMIENTO

Será objeto del presente contrato el arrendamiento del inmueble destinado a sede administrativa del Servicio Territorial de la Agencia de Servicios Sociales y Dependencia de Andalucía en Huelva.

El contrato será adjudicado por procedimiento Abierto, respetando los principios de publicidad y concurrencia de conformidad con el articulo 84.2 de la Ley 4/1986, de 5 de mayo, de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su redacción dada por la Ley 9/1996, de 26 de diciembre, por la que se aprueban Medidas Fiscales en materia de Hacienda Pública, Contratación Administrativa, Patrimonio, Función Pública y Asistencia Jurídica a Entidades de Derecho Público, con el Decreto 276/1987, de 11 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de aplicación de la Ley de Patrimonio.

2.- SUPERFICIE

El inmueble objeto del presente contrato del arrendamiento deberá estar adaptado al uso administrativo que se requiere para desarrollar la actividad del Servicio Territorial de la Agencia en Huelva. Por tanto, inicialmente deberá tener una superficie construida mínima de 850 m², de los cuales serán destinados para archivo alrededor de 150 m².

Serán rechazadas todas las ofertas que no alcancen la superficie construida mínima establecida de 850 m².

En el caso de que los inmuebles ofertados no dispongan de la superficie destinada a archivo así como otros requisitos arquitectónicos descritos en el presente pliego, se valorará que cuente con espacios diáfanos amplios y con posibilidad de modulación. En cualquier caso, el adjudicatario dispondrá de un plazo máximo de dos meses, a contar desde el dia siguiente a la fecha de la notificación de la adjudicación del contrato, para la adecuación del edificio a las características arquitectónicas requeridas y su puesta a disposición de la Agencia.

3.- PROGRAMA DE NECESIDADES

El local deberá reunir las condiciones apropiadas para albergar los diferentes equipos de trabajo que constituyen el Servicio Territorial de la Agencia en Huelva que suman un total de **52 puestos de trabajo**, distribuidos de la siguiente manera:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA ORIENTATIVA (m²)
Servicio de Prestaciones Económicas (8 personas).	80
Unidad de Apoyo Administrativo (5 personas).	50
Servicio Jurídico (2 personas). Servicio de Coordinación de la Dependencia (20 personas).	30 220
Informática (1 personas). + Almacén	30
Registro (1 persona).	15
Servicio de Valoración de la Dependencia (12 personas)	120
Jefe de Servicio (1 persona).	25
Valoradores itinerantes de Huelva (2 personas).	20
Archivo	150
Sala de reuniones	40
Aseos	30
Almacén/cuarto de limpieza	10
Sala de espera	30
TOTAL	850

Por tanto, respecto a la funcionalidad, se valorará preferentemente la flexibilidad del espacio para admitir distribuciones diversas, la iluminación natural y la existencia de accesos independientes.

También serán valorados los espacios diáfanos adecuados para que tanto el Servicio de Prestaciones Económicas (8 personas) por un lado y la Unidad de Apoyo Administrativo (5 personas) por otro, puedan desarrollar su trabajo de forma unificada.

Este inmueble deberá disponer de un espacio en donde se pueda alojar el Registro, así como la posibilidad de hacer un despacho para el Jefe de Servicio con una mesa de trabajo y por último, un espacio en donde se pueda alojar una sala de reuniones para unas 15 o 20 personas.

4.- UBICACIÓN PREFERENTE

El inmueble debe estar ubicado en el casco urbano de la ciudad de Huelva, valorándose su cercanía a la Delegación Territorial de Igualdad, Salud y Políticas Sociales y otros centros Administrativos como los Servicios Sociales Comunitarios, Ayuntamiento, etc. Debe ser de fácil identificación y con facilidad de acceso, por tanto, se valorará el hecho de que esté en una zona relativamente céntrica y bien comunicada mediante transporte público.

Razones de eficiencia y eficacia justifican la importancia de dicha ubicación de un lado debido a la continua inter-relación funcional entre la Delegación Territorial y la Agencia, careciendo esta última de servicios de Ordenanzas y Consejería, y de otro para facilitar al ciudadano la tramitación de cuantas gestiones precisen y que afecten a ambos organismos.

5.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

Se exigirá la aportación, junto con la documentación indicada en el sobre nº 1 "Documentación Acreditativa de los Requisitos Previos" del Pliego de Clausulas Administrativas Particulares, la Licencia de Ocupación del inmueble para el uso requerido.

6.- VALORES ARQUITECTÓNICOS Y FUNCIONALES DEL INMUEBLE

Se tendrá en cuenta la calidad arquitectónica del inmueble y su carácter adecuado al uso público-administrativo.

Respecto a la funcionalidad se valorará positivamente la flexibilidad del espacio para admitir distribuciones diversas, la amplitud de crujías y la iluminación natural.

7.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DEL INMUEBLE

La estructura resistente del edificio deberá ajustarse a las directrices que se establecen en el Código Técnico en materia de acciones en la edificación para el uso establecido en oficinas públicas, escaleras y accesos, conforme a su ocupación. Se detallarán las características constructivas del edificio que deberán ajustarse a lo previsto en el Código Técnico de la Edificación aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

De conformidad con los objetivos de la normativa aplicable en materia de Accesibilidad deberá cumplir con el Decreto 293/2009, de 7 de julio por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructura, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Igualmente el edificio deberá cumplir con los documentos básicos DB- SUA seguridad de utilización y accesibilidad, DB-HS salubridad, DB-HR protección frente al Ruido y DB-HE ahorro de energía, para uso administrativo, del Código Técnico de la edificación.

En caso de que el inmueble ofertado dispongan de ascensores, éstos deberán cumplir con el Real Decreto 88/2013, de 8 de febrero, por el que se aprueba la Instrucción Técnica Complementaria AEM 1 «Ascensores» del Reglamento de aparatos de elevación y manutención, aprobado por Real Decreto 2291/1985, de 8 de noviembre.

El edificio dispondrá de las calidades de acabado acordes al uso previsto.

8.- INSTALACIONES

El inmueble debe contar con las siguientes instalaciones:

8.1 Instalaciones de electricidad e iluminación:
Las instalaciones de electricidad deberán disponer, como mínimo, de los siguientes requisitos:

Los niveles de iluminación deben cumplir con los expuestos la Guía Técnica de lugares de Trabajo del Instituto nacional de Seguridad e Higiene en el trabajo (RD 486/1997 de 14 de abril), que son:
-Despachos y oficinas: 500 lux
-Pasillos: 300 lux
-Almacén o archivo: 200 lux

8.2 Instalaciones de climatización:
Deberá tener instalación de climatización o pre-instalación, en este segundo caso el propietario tendrá un plazo máximo de dos meses para realizar las obras tendentes a dejar completa la instalación, que en todo caso, deberá cumplir el R. D. 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios.

8.3 Instalación de voz y datos:
La instalación de voz y datos cumplirá el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones. Dicha instalación tendrá una capacidad mínima de 52 puestos de trabajo de servicios de telefonía e informática.

8.4 Instalación contra incendios:
La instalación contra-incendios cumplirá con el documento básico DB-SI seguridad en caso de incendio, para uso administrativo, del Código Técnico de la edificación aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo.

El edificio contará también con instalación de seguridad ante los riesgos de intrusión y robo.

9.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

Las propuestas deberán ir acompañadas de la siguiente documentación técnica, que se considera mínima, y que deberá ir incluida en el sobre n°2:

- Denominación del Inmueble.
- Plano de situación a escala 1/1000
- Plano de emplazamiento a escala 1/500
- Plano de planta/s a escala 1/50
- Alzados.
- Documentación referida en los apartados anteriores.
- Fotos definitorias del inmueble (exterior e interior)

10.- PLAZO DE OCUPACIÓN Y CONDICIONES

En el momento de la entrada en vigor del contrato de arrendamiento, el inmueble debe encontrarse en las condiciones necesarias y con los requerimientos previstos en este Pliego para su ocupación. En caso de resultar necesaria la adecuación del edificio a las características arquitectónicas requeridas,

se dispondrá de un plazo máximo de DOS MESES para la puesta a disposición del inmueble por el adjudicatario ante la ASSDA, a contar desde el día siguiente a la fecha de notificación de la adjudicación a la parte arrendadora.

Sevilla, 23 de septiembre de 2014

Vº Bº La Secretaria General

Juana María Gomar Tinoco

Jefe de Recursos Humanos

Mariano Morera Bielsa