



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA SEDE DE LAS DEPENDENCIAS DE LA OFICINA DEL SERVICIO ANDALUZ DE EMPLEO EN BARBATE (CÁDIZ). CONTR 2022/309530

1. OBJETO DE ARRENDAMIENTO.

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas regirá para el expediente de arrendamiento de un inmueble con destino final para uso administrativo, donde ubicar las nuevas dependencias de la Oficina del Servicio Andaluz de Empleo en Barbate (Cádiz).

2. UBICACIÓN

El inmueble objeto del arrendamiento deberá estar ubicado en un solo edificio, y situado dentro del núcleo urbano de Barbate. Dicho inmueble deberá contar con una superficie mínima de 397 m² construidos, y deberá reunir las características y condiciones de idoneidad legalmente considerados al efecto y los contenidos en el PPT.

La situación del inmueble se establece en el Anexo VII del PCAP, limitando las zonas preferentes con líneas de colores, la ZONA 1 (color azul) y la ZONA 2 (color verde).

- **Zona 1** comprende (calles incluidas): Avda. del Río Barbate, un tramo de la Avda. Juan Carlos I, la C/ Ancha, el tramo de Avda. Andalucía y la C/ Calvo Sotelo.
- **Zona 2** comprende (calles incluidas): Avda. Juan Carlos I (excluido el tramo preferente), C/ Hermanos Romero Abreu, Avda. Cabo Diego Pérez Rodríguez, Paseo Marítimo, Avda. de la Constitución, C/ Vejer, C/ De los Maestros y C/ Balandro.

3. SUPERFICIE ESTIMADA NECESARIA CON DESGLOSE JUSTIFICADO PARA ACTIVIDADES Y USOS

El inmueble objeto de arrendamiento deberá disponer de una **superficie de 397 m² construidos**, quedando excluido del cómputo de la superficie construida los patios, soportales, terrazas, y, en general, cualquier otra superficie dónde no pueda ubicarse las dependencias abajo indicadas. Asimismo, toda la superficie estará definida por un único local, que debe situarse en planta baja, en un solo edificio, y deberá reunir las características y condiciones de idoneidad legalmente establecidos al efecto y los contenidos establecidos en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas.

El inmueble deberá cumplir con la superficie mínima de 397 m² construidos para la ubicación de las áreas y despachos que dispondrá la oficina para cubrir sus necesidades. Estas dependencias serán como mínimo las que se describen a continuación y dispondrán de las siguientes superficies útiles orientativas:

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	06/04/2022	PÁGINA 1/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmX52Z66LMY8QF7HAQ67KC79XZF	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



DENOMINACIÓN	SUPERFICIE ÚTIL ORIENTATIVA (m ²)
2 Despachos de dirección (SAE y SEPE)	30
1 Sala de espera SEPE y SAE	45
1 Sala compartida multiusos/reuniones (mínimo 30 m ²)	30
1 Área admtdva.de Demandas – Intermediación (mínimo 12 m ² /empleado SAE) y orientación	96
Zona TIC	12
1 Área administrativa de Prestaciones (mínimo 12 m ² /empleado SEPE)	60
1 Archivo (mínimo 15 m ² para SEPE + espacio de archivo SAE)	25
1 Cuarto de servidores (CPD)	10
3 Aseos (2 de uso privado y 1 de uso público)	27
1 cuarto de limpieza/ almacén	10
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL REQUERIDA	345
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA MÍNIMA	397

Para el cálculo de las superficies anteriormente indicadas se ha atendido a lo establecido específicamente en el Anexo II de la Orden ESS/763/2016, de 5 de abril, por la que se establecen las bases reguladoras de la concesión de subvenciones destinadas a financiar la renovación de instalaciones y equipamientos para oficinas de empleo con personal del Servicio Público de Empleo Estatal.

La superficie del local no excederá en más de un 10% la superficie construida, ni será inferior a 397 m² construidos:

- Máximo 437 m² construidos. Dicha superficie será la que sirva de referencia para establecer el precio máximo del contrato (m² construidos x €/m²).
- Mínimo 397 m² construidos.

No obstante, se podrán admitir locales con superficie máxima superior a la establecida con anterioridad sin que ello pueda suponer, en ningún caso, coste económico para el SAE.

4. VALORES ARQUITECTÓNICOS Y FUNCIONALES DEL INMUEBLE OBJETO DE ARRENDAMIENTO.

Las oficinas de empleo, son centros de tipo administrativo que deberán reunir las condiciones higiénicas, acústicas, de habitabilidad y seguridad, exigidas por la legislación vigente. A los efectos de la presente licitación podrán concurrir inmuebles o locales comerciales/administrativos con distintas terminaciones o estados:

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	06/04/2022	PÁGINA 2/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmX52Z66LMY8QF7HAQ67KC79XZF	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



- **EN BRUTO:** Inmuebles o locales con estructura en bruto necesitado de obras mayores y/o estructurales y de adecuación para su uso final e incluso de legalización de las instalaciones para su uso público.
- **TERMINADO SIN USO:** Se hace referencia a locales o inmuebles terminados pero necesitados de obras de reforma mayores o importantes.
- **TERMINADO EN CONDICIONES DE USO:** Son aquellos inmuebles o locales terminados aunque necesitado de obras menores, pequeñas adecuaciones, intervenciones arquitectónicas menores o de instalaciones técnicas para el uso final previsto como oficina de empleo.

En función de cual sea el estado del inmueble, el cual se determinará en función de la documentación presentada por el licitador, quedará determinado el precio final del alquiler mensual que abonará el SAE atendiendo a los criterios de adjudicación y baremos de valoración establecidos en el Anexo VI del PCAP que regirá la presente contratación.

No obstante y con carácter general, además de los requisitos técnicos y constructivos especificados en el punto 5 del presente PPT se tendrá en consideración:

- El inmueble será funcional y flexible, con arquitectura especialmente diseñada para el uso como local de oficinas de uso público, que permita organizaciones y segregaciones espaciales para la ubicación de las áreas y dependencias descritas.
- Se valorará por tanto positivamente, la flexibilidad del espacio para admitir distribuciones diversas, la amplitud de luces entre elementos estructurales, amplitud de crujiás, y la posibilidad de que existan accesos independientes.
- El local deberá permitir una adecuada calidad del ambiente de trabajo, de tal modo que este sea confortable, teniendo presente y valorándose positivamente factores como la funcionalidad, la ergonomía, la iluminación y ventilación de todas las áreas, la ausencia de ruidos y de deslumbramientos, etc.
- Para aquellos inmuebles en estado de TERMINADO SIN USO Y TERMINADO EN CONDICIONES DE USO, éstas deberán presentar un buen estado de conservación y calidades de acabado y ser compatibles con el uso al que se destina. Se estudiará por parte de la mesa de contratación el grado de adaptabilidad y validez de las mismas, quedando a criterio de la mesa la aceptación de las mismas o su posible modificación, pudiéndose por tanto modificar la determinación del tipo de estado del inmueble para el abono del alquiler.
- En función del estado en el que se presente el inmueble a la licitación, el local deberá cumplir los requerimientos del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía; de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y reglamentos de desarrollo de ;la Ley 21/1992, de 16 de julio, de Industria y reglamentos de desarrollo, así como de la normativa urbanística y medioambiental aplicable. Para aquellos locales que hubiesen sido construidos/reformados antes de la entrada en vigor de la mencionada normativa, se les exigirán las disposiciones reglamentarias que les fueron de aplicación.

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	06/04/2022	PÁGINA 3/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmX52Z66LMY8QF7HAQ67KC79XZF	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



5. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y TÉCNICAS DEL INMUEBLE.

En función de cual sea el estado del inmueble con el el que se presenta a la licitación y, consecuentemente, en el momento de la puesta a disposición del mismo por parte del arrendador, quedarán determinados los requisitos que el mismo debe cumplir en relación a las características constructivas y técnicas.

El inmueble deberá ajustarse a lo establecido en el Código Técnico de Edificación (en adelante CTE), aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, que es el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer unos requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, definido por la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE).

Con carácter general, deberán cumplir el CTE cualquiera de los inmuebles o locales comerciales/administrativos que se oferten, independientemente del estado de terminación o uso con el que se presenten a la oferta. Por tanto:

A.- La estructura del inmueble, en cuanto a instalaciones se refiere, deberá ajustarse a lo establecido en el **CTE**. Así mismo, deberá contar con certificado de seguridad y solidez del edificio para el uso requerido, firmado por técnico competente.

- En función del estado en el que se presenta el inmueble a la licitación, se detallarán las características constructivas del inmueble, que deberán ajustarse a lo previsto en el CTE.
 - Definición y características de la cimentación.
 - Definición y características de la estructura.
 - Definición y características de la cubierta.
 - Definición y características de los cerramientos.
 - Definición y características de las particiones interiores.

A tal efecto deberá entregar memoria detallada de dichos acabados (revestimientos, carpintería, pintura, etc.). Deberán cumplir lo establecido en el Código Técnico de Edificación, DB-SUA, Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

Para aquellos locales que hubiesen sido construidos/reformados antes de la entrada en vigor del CTE, se les exigirá el cumplimiento de las disposiciones reglamentarias que les fueron de aplicación.

B.- En cuanto a las instalaciones, en función del estado con el que se presenta el inmueble a la licitación y teniendo en cuenta las instalaciones que puedan ser aprovechadas, quedarán determinados los requisitos exigibles que deben cumplir los inmuebles, por lo que, según el caso, entregarán la documentación relacionada en el apartado 7:

- En cuanto a la **instalación de Baja Tensión**, Deberá estar debidamente acreditada su puesta en marcha para el uso de local comercial, de reunión u oficina, conforme al Decreto 358/2000,

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	06/04/2022	PÁGINA 4/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmX52Z66LMY8QF7HAQ67KC79XZF	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



de 18 de julio, que regula el procedimiento para la instalación, ampliación, traslado y puesta en funcionamiento de los establecimientos e instalaciones industriales, así como el control, responsabilidad y régimen sancionador de los mismos, el Decreto 59/2005, de 1 de marzo, por el que se regula el procedimiento para la instalación, ampliación, traslado y puesta en funcionamiento de los establecimientos industriales, así como el control, responsabilidad y régimen sancionador de los mismos o la Orden de 24 de octubre de 2005 (TECI), por la que se regula el procedimiento electrónico para la puesta en servicio de determinadas instalaciones de Baja Tensión. Para su valoración por el comité de expertos, deberá presentar copia de la puesta en marcha debidamente diligenciada por el organismo competente en materia de industria, incluyendo copia del Certificado de Instalación en Baja Tensión, copia de la memoria o proyecto técnico y copia del último Acta de inspección por OCA, en caso de ser preceptivo.

- En cuanto a **las instalaciones de voz y datos**, el ámbito de aplicación de la Orden de 2 de junio de 2017, se extiende a las sedes de los organismos de la Junta de Andalucía, cuya adhesión a la Red de Cableado de la Junta de Andalucía (RCJA) es obligatoria. Esta circunstancia implica que, para que un Sistema de Cableado Estructurado existente en un local, pueda valorarse por el comité de expertos con los criterios de adjudicación y baremos de valoración establecidos en el Anexo VI del PCAP, deben tener el diseño arquitectónico y las certificaciones que indica la citada orden. Para ello, deberá presentar memoria o proyecto técnico de su ejecución, y certificaciones realizadas.
- **Para las instalaciones de calefacción, refrigeración, ventilación y agua caliente sanitaria, destinada a atender la demanda de bienestar térmico e higiene de las personas** debe cumplirse lo dispuesto en el RITE (Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios R.D 1027/2007) así como en sus ITC (Instrucciones Técnicas Complementarias) que le sean de aplicación y en sus modificaciones. A tal efecto se deberá entregar copia de la puesta en marcha de la instalación por el organismo competente en materia de industria, y copia de la Memoria Técnica de Diseño o Proyecto Técnico, para su valoración por el comité de experto.
- La instalación de la fontanería y saneamiento existente deberá ajustarse a lo establecido en el Código Técnico de Edificación.
- La **instalación contra incendios** cumplirá los reglamentos y normas vigentes. A tal efecto deberá entregar copia de la puesta en marcha de la instalación por el organismo competente en materia de industria, en caso de ser preceptiva. Para su valoración por el comité de expertos deberá presentar memoria o proyecto técnico, donde quede descrita el diseño y la dotación de la misma.
- Cualquier otro tipo de instalación del inmueble (aparatos elevadores, alta tensión, etc....) necesaria para el uso que se pretende, deberá cumplir las disposiciones y normas técnicas vigentes que le sean de aplicación.

Dirección Provincial de Cádiz
Plaza Asdrúbal, 6. Edificio Junta de Andalucía.
11.008 Cádiz
Teléf. 956 90 30 91. Fax 956 00 85 72

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	06/04/2022	PÁGINA 5/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmX52Z66LMY8QF7HAQ67KC79XZF	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



C.- Otras características:

- El resto de requisitos a tener en cuenta queda regulado por la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales y con especial atención el R.D. 486/1997 sobre disposiciones mínimas en lugares de trabajo, así como el Decreto 293/2009 sobre normas de accesibilidad en Andalucía, además de la normativa específica de ámbito municipal que le sean de aplicación, según ubicación de la oficina en cuestión.
- El local deberá contar con el correspondiente **Certificado de Eficiencia Energética** en cumplimiento del RD 564/2017, de 2 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 235/2013 de 5 de abril por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. A tal efecto deberá entregar la certificación correspondiente.

6. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

En función de cual sea el estado del inmueble objeto de propuesta de licitación, estará en disposición de disponer o dispondrá de calificación urbanística y licencia municipal para el uso de servicios administrativos públicos, según las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Barbate, (Cádiz)

La calificación se acreditará con Certificación del Registro de la Propiedad, Cédula Urbanística o Informe de Idoneidad Urbanística que acredite que el inmueble dispone de la calificación urbanística para uso administrativo, debiendo aportarla junto a la documentación técnica de la propuesta de licitación.

7. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA QUE HA DE APORTAR CADA LICITADOR.

Las propuestas deberán ir acompañadas de la siguiente documentación técnica, debidamente firmada y que se considera mínima:

7.1 Memoria TÉCNICA:

- Objeto de la oferta.
- Denominación o nombre del inmueble.
- Emplazamiento.
- Identificación del ESTADO del inmueble: En bruto, Terminado sin uso o Terminado en condiciones de uso.
- Cuadro de superficies: Superficie construida y superficie útil actual.
- Características constructivas del inmueble: descripción general del sistema estructural, sistema de compartimentación, sistema envolvente y calidades de acabado.
- Memoria de cumplimiento del Código Técnico de Edificación, en todos los documentos que lo desarrollan. Para aquellos locales que hubiesen sido construidos/reformados antes de la entrada en vigor del CTE, se les exigirán las disposiciones reglamentarias que les fueron de aplicación.
- Certificado de solidez del inmueble

Dirección Provincial de Cádiz
Plaza Asdrúbal, 6. Edificio Junta de Andalucía.
11.008 Cádiz
Teléf. 956 90 30 91. Fax 956 00 85 72

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	06/04/2022	PÁGINA 6/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmX52Z66LMY8QF7HAQ67KC79XZF	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

7.2. Documentación técnica de las instalaciones industriales para locales Terminado sin uso y Terminado en condiciones de uso:

- Documento de puesta en marcha de cada instalación en el órgano competente en materia de industria.
- Memoria técnica o Proyecto con las características de cada instalación.
- Para la Instalación eléctrica en Baja Tensión, Certificado de Instalación en Baja Tensión y última Acta de Inspección por OCA, en caso de ser preceptivo.
- Para la instalación de cableado estructurado, en caso de existir, certificados de las líneas que indica la Orden de 2 de junio de 2017.

7.3 Planos:

- Plano de situación, a escala 1:2000.
- Plano de emplazamiento, a escala 1:200
- Plano de planta del inmueble, a escala 1:100.
- Plano de instalaciones.
- Alzados.
- Fotos definitivas del inmueble.

7.4 Otra documentación:

- Certificación del Registro de la Propiedad, Cédula Urbanística o Informe de Idoneidad Urbanística que acredite que el inmueble dispone de la calificación urbanística para uso administrativo
 - Certificado de eficiencia energética, para locales Terminado sin uso y Terminados en condiciones de uso uso.

8. AUTORIZACIÓN EXPRESA AL ARRENDATARIO PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS ESTRUCTURALES O DE ADECUACIÓN.

En los casos de locales que sean objeto de arrendamiento en cualquiera de los estados EN BRUTO, TERMINADOS SIN USO y TERMINADOS EN CONDICIONES DE USO, una vez formalizado el contrato de arrendamiento y puesto a disposición del SAE el inmueble, el arrendador autoriza expresamente al arrendatario a realizar lo trámites que fuesen preceptivos y para ejecutar las obras de adecuación, e incluso estructurales, que fuesen necesarias y precisas con objeto de dotar el mismo de la infraestructura, medios y distribución arquitectónica requerida para la prestación del servicio público como oficina de empleo según lo especificado en la cláusula cuarta del presente pliego.

En cumplimiento de lo dispuesto en los arts. 131 y siguientes del Ley 9/2017 de 8 de noviembre de contratos del sector público y según se debe establecer en el PCAP que ha de regir la licitación, el procedimiento de adjudicación elegido es el procedimiento abierto por ser de interés para la Delegación Provincial de Cádiz para dar las máximas posibilidades de concurrencia a licitadores. Se establecerá

Dirección Provincial de Cádiz
Plaza Asdrúbal, 6. Edificio Junta de Andalucía.
11.008 Cádiz
Teléf. 956 90 30 91. Fax 956 00 85 72

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	06/04/2022	PÁGINA 7/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmX52Z66LMY8QF7HAQ67KC79XZF	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	



Junta de Andalucía

Consejería de Empleo, Formación y
Trabajo Autónomo
Servicio Andaluz de Empleo

como criterio de adjudicación la valoración de más de un criterio por considerarse que además del precio, la prestación es susceptible de ser mejorada con propuestas presentadas por los licitadores y ser recomendable que la adjudicación recaiga sobre la oferta más ventajosa considerada en su conjunto.

En Cádiz, a la fecha de la firma electrónica.

EL DIRECTOR PROVINCIAL DEL SAE,
Fdo.: Alberto Cremades Schulz

Dirección Provincial de Cádiz
Plaza Asdrúbal, 6. Edificio Junta de Andalucía.
11.008 Cádiz
Teléf. 956 90 30 91. Fax 956 00 85 72

Es copia auténtica de documento electrónico

8

FIRMADO POR	ALBERTO GABRIEL CREMADES SCHULZ	06/04/2022	PÁGINA 8/8
VERIFICACIÓN	Pk2jmX52Z66LMY8QF7HAQ67KC79XZF	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	