

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA SEDE DE LAS DEPENDENCIAS DE LA OFICINA DEL SERVICIO ANDALUZ DE EMPLEO EN PATERNA RIVERA (CÁDIZ).

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 Paterna Rivera (Cádiz).

2. UBICACIÓN

El inmueble objeto del arrendamiento deberá disponer de una superficie mínima de 203 m² útiles, en un solo edificio, toda la superficie estará definida por un único local, que debe situarse en planta baja, con acceso independiente y directo a la calle, y estar situado dentro del núcleo urbano de Paterna de Rivera, considerándose como zona de mayor idoneidad la de mayor cercanía al centro de la localidad, en una zona adecuada a la función que se va a desarrollar, de fácil identificación, con facilidad de acceso por transporte público y privado, quedando excluidos tanto polígonos industriales como diseminados.

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

El inmueble objeto de arrendamiento deberá disponer de una **superficie construida mínima de 245 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, con acceso independiente y directo a la calle, 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 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:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE ÚTIL ORIENTATIVA (m ²)
2 Despachos de dirección (SAE y SEPE)	30
1 Sala de espera	20
1 Sala compartida multiusos/reuniones (mínimo 30 m ²)	30
1 Área admtda.de Demandas – Intermediación (mínimo 12 m ² /empleado SAE) y orientación	48
Zona TIC	10
1 Área administrativa de Prestaciones (mínimo 12 m ² /empleado SEPE)	12
1 Archivo (mínimo 15 m ² para SEPE + espacio de archivo SAE)	20
1 Cuarto de servidores (CPD)	10

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

1

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 1/7
VERIFICACIÓN	BndJARW7Z6BGMGVT5FYUMGM3VPNWQ5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Aseos accesibles, vestíbulo de acceso y cuarto de limpieza	23
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL REQUERIDA	203
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA	212

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 dispondrá de la siguiente superficie:

- Máximo 215 m² útiles, que equivalen aproximadamente a 225 m² construidos. Dicha superficie será la que sirva de referencia para establecer el precio máximo del contrato (m² construidos x €/m²).
- Mínimo 203 m² útiles, que equivalen aproximadamente a 212 m² construidos.

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:

- **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, y cuyo valor estimado total de la misma superen los valores establecidos en el art. 118. Expediente de contratación en contratos menores de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Corresponde al comité de expertos evaluar el grado de adaptabilidad y validez de las características constructivas del inmueble (aseos, acabados, divisiones interiores, etc) y de sus instalaciones y determinar un valor estimado total de la adecuación necesaria requerida cómo oficina de empleo y definidas en el apartado 5.

En función de cual sea el estado del inmueble, el cual se determinará en función de la documentación presentada por el licitador, quedará determinado, por la mesa de contratación, 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 registró 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.

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 2/7
VERIFICACIÓN	BndJARW7Z6BGMGVT5FYUMGM3VPNWQ5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- Se valorará por tanto positivamente, la flexibilidad del espacio para admitir distribuciones diversas, la amplitud de luces entre elementos estructurales, amplitud de crujías, 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, 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. No se considerarán cómo aprovechables los aseos, rampas, vestíbulos y cualquier elemento arquitectónico que no cumpla la vigente normativa, Decreto 293/2009, de 7 de julio, en especial el Título II. Accesibilidad en los edificios, establecimientos e instalaciones.

5. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y TÉCNICAS DEL INMUEBLE.

En función de cual sea el estado del inmueble con 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).

A.- EN CUANTO A LAS CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DEL INMUEBLE.

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. La estructura, cimentación, cubierta, cerramientos y divisiones interiores del inmueble, deberá ajustarse a lo establecido en el **CTE**, y 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.

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 3/7
VERIFICACIÓN	BndJARW7Z6BGMGVT5FYUMGM3VPNWQ5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

5. Definición y características de las particiones interiores.

- Las particiones interiores correspondientes a archivo, aseos y sala de servidores deberán ser de tabique de placas de cartón yeso o fábrica de ladrillo.
- Las particiones interiores correspondientes a despachos, sala de reuniones y, en el caso de que sea necesario, para aislamiento de la sala de espera con sala de atención a usuarios, serán mamparas divisorias, realizadas en perfilera de aluminio, acristalada en vidrio laminar 5+5 y franja de vinilo según lo establecido en el código técnico de la edificación.

6. Definición y características de los acabados:

- Suelos: solería de gres antideslizante o similar, con cumplimiento de los valores de resistencia a la resbalabilidad que indica el Documento SUA 1. Seguridad frente al riesgo de caídas del CTE.
- Techos: falso techo registrable de placas de escayola o similar.
- Carpintería exterior: Ventanas de PVC con vidrio de seguridad, y con apertura oscilobatiente en cada hueco de fachada.

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

La superficie, dotación y distribución de los aseos será conforme al 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, y al Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad del CTE, no considerándose por el comité de expertos cómo aprovechables los aseos con dimensiones, dotación y distribución de normativa ya derogada.

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 INDUSTRIALES

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 8.

- 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, y determinar su grado de adaptabilidad y validez de las mismas, 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.
- 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, de 18 de julio, que regula el procedimiento para la instalación, ampliación, traslado y puesta en

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

4

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 4/7
VERIFICACIÓN	BndJARW7Z6BGMGVT5FYUMGM3VPNWQ5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

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 y determinar su grado de adaptabilidad y validez de la misma, 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.

A fin de asegurar las condiciones técnicas y de seguridad de la instalación, y teniendo en cuenta el deterioro del cableado y las protecciones con el uso y los años, en instalaciones que se hayan ejecutado y legalizado conforme al Real Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre, no se considerará cómo aprovechable por el comité de expertos.

- **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 expertos, y determinar su grado de adaptabilidad y validez de la misma.

No obstante, no se considerará cómo aprovechables los equipos de aire acondicionado y de tratamiento del aire con una fecha de puesta en marcha anterior a 1 de enero de 2015, debido a la dificultad de obtener piezas de repuesto de los equipos y unidades.

Por idéntico motivo, no se considerará cómo aprovechables las instalaciones ejecutadas y legalizadas conforme al Real Decreto 1751/1998, de 31 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios y sus Instrucciones Técnicas y se crea la Comisión Asesora para las Instalaciones Térmicas de los Edificios, ya derogado.

- 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, dónde 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. 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.

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 5/7
VERIFICACIÓN	BndJARW7Z6BGMGVT5FYUMGM3VPNWQ5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

C.- OTRAS CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE:

Para locales Terminado sin uso y Terminado en condiciones de uso, 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.

7. 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 Paterna Rivera, (Cádiz).

La calificación se acreditará con la 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.

8. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA QUE HA DE APORTAR CADA LICITADOR.

Las propuestas deberán ir acompañadas de la siguiente documentación técnica, debidamente firmada **por técnico competente (arquitecto o arquitecto técnico)**, y que se considera mínima:

8.1 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

8.2. Documentación técnica de las instalaciones industriales para locales Terminado en condiciones de uso y Terminado sin 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, firmada por técnico competente.

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 6/7
VERIFICACIÓN	BndJARW7Z6BGMGVT5FYUMGM3VPNWQ5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

- 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.

En caso de no acreditar documentalmente la puesta en marcha de una instalación en el organismo competente en materia de industria, el comité de expertos no considerará dicha instalación como aprovechable.

8.3 Planos:

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

8.4 Otra documentación:

- 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~~ en condiciones de uso.

9. 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, o TERMINADOS SIN USO, una vez formalizado el contrato de arrendamiento y puesto a disposición del SAE el inmueble, el arrendador autoriza expresamente al arrendatario a realizar los trámites que fuesen preceptivos y para ejecutar las obras de adecuación, e incluso estructurales, que fuesen necesarias y precisas con objeto de dotar al 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 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.: Daniel Sánchez Román

Dirección Provincial SAE Cádiz
Avda. De la Sanidad Pública. Edificio Estadio
Nuevo Mirandilla, Entrada Preferencia, Local 14, 3ª
Planta
11.008 Cádiz
T:600158783
Secretaria.ca.sae@juntadeandalucia.es

7

DANIEL SANCHEZ ROMAN		12/03/2025	PÁGINA 7/7
VERIFICACIÓN	BndJARW7Z6BGMGVT5FYUMGM3VPNWQ5	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	