

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA NUEVA SEDE DEL ALMACÉN DEL MUSEO DE MÁLAGA

1. OBJETO DEL ARRENDAMIENTO

El presente Pliego tiene por objeto definir el alcance y establecer la características y condiciones técnicas mínimas que han de servir de base para la contratación del arrendamiento de un inmueble con destino a almacén del Museo de Málaga. Las características técnicas mínimas que debe reunir el inmueble vienen detalladas en los siguientes puntos de este Pliego. Además el inmueble deberá estar al corriente del pago en toda clase de tasas, tributos y servicios. También debe estar libre de servidumbres, ocupantes o arrendatarios y en general, de cualquier elemento o limitación que pudiera dificultar su inmediata disponibilidad.

2. UBICACIÓN PREFERENTE

Estará situado dentro del núcleo urbano de Málaga, considerándose como zona de mayor idoneidad la de mayor cercanía al centro de la localidad, adecuada a la función que se va a desarrollar, de fácil identificación, con facilidad de acceso por transporte público y privado.

3. SUPERFICIES Y PROGRAMA DE NECESIDADES

El inmueble deberá ser capaz de satisfacer las siguientes necesidades programáticas y de superficie:

-Edificación con una superficie construida mínima total de 2600 m² con una zona diáfana que represente al menos el 75% de su superficie para uso almacén (almacenamiento de bienes culturales). Asimismo, dentro de la misma edificación existirá otra área con una superficie construida mínima de 60 m² destinada a otros usos (oficinas, sala de investigadores y aseos). Se entenderá como superficie construida máxima la superficie construida considerada como mínima o necesaria, incrementada en un 5 %. No serán rechazadas las propuestas que excedan la superficie construida máxima, aunque dicho exceso no supondrá coste alguno para el Museo de Málaga. La



superficie máxima construida de la nave será por tanto 2.730 m², siendo ésta la base para el cálculo del precio.

-Superficie mínima de 500 m² libre de edificaciones con acceso directo a la calle para el acceso de vehículos (uso de aparcamiento, ingreso de bienes culturales y limpieza de estos) y cuyo precio se entenderá incluido en el valor de la superficie construida indicada.

Para el cálculo de la ocupación de cada una de las dependencias del local, se aplicará el Código Técnico de Edificación (en adelante CTE), aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, concretamente el documento básico DB SI 3, apartado 2, donde se encuentran reflejadas las densidades de ocupación según la actividad prevista, expresadas en m²/persona, siendo los m² de superficie útil. Las densidades de ocupación a aplicar son:

Uso previsto (Administrativo):

- Plantas o zonas de oficinas: 10 m²/persona
- Vestíbulos generales y zonas de uso público: 2 m²/persona

Uso previsto (Aparcamiento):

- Vinculado a una actividad sujeta a horarios: comercial, espectáculos, oficina, etc.: 15 m²/persona

Uso previsto (Cualquiera):

- Aseos de planta: 3 m²/persona

Uso previsto (Archivos, almacenes):

- Archivos, almacenes: 40 m²/persona

Lo anterior sin perjuicio de la aplicación del resto de normativa de obligado cumplimiento.

MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE		24/09/2024	PÁGINA 2 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwrYSkqP6gk78JXD57Qv5MjuJ8d	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

4. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

El inmueble objeto de licitación dispondrá de la calificación urbanística adecuada para los usos previstos en la cláusula tercera de este Pliego de Prescripciones Técnicas, según las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

Dicha calificación se acreditará mediante Cédula urbanística o Informe urbanístico, debiendo aportarse junto a la documentación técnica de la propuesta de licitación.

5. VALORES ARQUITECTÓNICOS Y FUNCIONALES DEL INMUEBLE OBJETO DEL ARRENDAMIENTO.

A los efectos de la presente licitación solo podrán concurrir los inmuebles con la siguiente terminación o estado:

-Terminado con uso: son aquellos inmuebles o locales terminados aunque necesitados de obras menores, pequeñas adecuaciones, intervenciones arquitectónicas menores o de instalaciones técnicas para los usos finales previstos.

No obstante y con carácter general, además de los requisitos técnicos y constructivos especificados en el punto 6 del presente Pliego de Prescripciones Técnicas, el inmueble deberá cumplir o justificar que podrá cumplir mediante la ejecución de obra, la normativa de obligado cumplimiento por la que se vea afectado para el uso previsto (urbanística, medioambiental, accesibilidad, prevención de riesgos laborales, instalaciones...).

6. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS E INSTALACIONES TÉCNICAS DEL INMUEBLE

Las especificaciones referidas se deben entender como mínimas. Las ofertas que no cumplan estas características serán excluidas:

	MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE	24/09/2024	PÁGINA 3 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwrYSkqP6gk78JXD57Qv5MjuJ8d	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

CARACTERÍSTICAS GENERALES:

El inmueble y sus instalaciones se tienen que poder ajustar a toda la normativa vigente aplicable que permitan obtener las correspondientes autorizaciones de apertura, tanto en materia urbanística como también con respecto a las ordenanzas de edificación y otros como son el Código Técnico de la Edificación, las normas contra incendios, las normas de seguridad y salud laboral, accesibilidad, las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los puestos de trabajo, etc.

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

Asimismo, con el fin de garantizar la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, el local tendrá, o justificará el poder tener, las características adecuadas para satisfacer los siguientes requisitos básicos:

Relativos a la funcionalidad:

- Utilización, de forma que la disposición y las dimensiones de los espacios y la dotación de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las funciones previstas.
- Accesibilidad, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas, el acceso y la circulación en los términos previstos en su normativa específica.
- Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información, de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

Relativos a la seguridad:

- Seguridad estructural, de forma que no se produzcan en el inmueble o en partes del mismo, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga y otros elementos estructurales que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad de las mismas.

	MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE	24/09/2024	PÁGINA 4 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwrYSkqP6gk78JXD57Qv5MjuJ8d	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

-Seguridad en caso de incendio, de manera que los ocupantes puedan desalojar el inmueble en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del mismo y locales colindantes, y se permita la actuación de los equipos de emergencia y rescate.

-Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal de las oficinas no suponga riesgo de accidentes para las personas.

Relativos a la habitabilidad:

-Higiene, salud y protección del medio ambiente, alcanzando condiciones aceptables de salubridad y estanqueidad en el ambiente interior de las oficinas y que éstas no deterioren el medio ambiente en su entorno inmediato, garantizando una adecuada gestión de toda clase de residuos.

-Protección contra el ruido, para que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

-Ahorro de energía y aislamiento térmico, propiciando un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización del inmueble.

-Otros aspectos funcionales constructivos o de las instalaciones que permitan un uso conveniente del inmueble.

Con carácter general, cualquier inmueble que se oferte deberá poder cumplir el CTE. 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.

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:

-Condiciones exteriores y de los viales:

- Los viales estarán urbanizados y permitirán un acceso directo y rápido al inmueble.

- Anchura de calzada suficiente que permita una maniobra fácil de entrada y salida de vehículos.

- Anchura de acera suficiente para que se pueda circular a pie con ella con comodidad.

	MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE	24/09/2024	PÁGINA 5 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwrYSkqP6gk78JXD57Qv5MjuJ8d	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

- Superficie construida mínima de 2600 m² en una sola edificación. Se entenderá como superficie construida máxima la superficie construida considerada como mínima o necesaria, incrementada en un 5 %. No serán rechazadas las propuestas que excedan la superficie construida máxima, aunque dicho exceso no supondrá coste alguno para el Museo de Málaga. La superficie máxima construida de la nave será por tanto 2.730 m².
- Superficie libre de edificaciones de al menos 500 m² con acceso directo a la calle para el acceso de vehículos (aparcamiento, ingreso de bienes culturales y limpieza de estos), cuyo precio se entenderá incluido en el valor de la superficie construida indicada.
- La edificación deberá ser diáfana en al menos el 75% de su superficie y no poseer desniveles interiores.
- El espacio construido diáfano poseerá una altura libre mínima desde el pavimento a los elementos estructurales (vigas, forjados) de 5,00 m.
- Existencia dentro de la misma edificación de una zona destinada a otros usos (oficinas, sala de investigadores y aseos) con una superficie construida mínima de 60 m².
- El acceso principal del local tendrá unas dimensiones mínimas de paso libres de 2,60 m de anchura por 2,50 m de altura. Este acceso debe ser accesible con vehículos, carretilla elevadora tipo “fenwick” o transpaleta.
- Segundo acceso de iguales características mínimas o muelle de carga/descarga al inmueble.
- El pavimento, la solera o el forjado que forma el suelo del inmueble (en caso de existir sótano bajo el inmueble ofrecido), deberá resistir sobrecargas de uso como almacén y para el paso de vehículos o carretilla elevadora tipo “fenwick” cargada. De ser un forjado esta condición se justificará técnicamente, si así se solicitase por parte del órgano de contratación previamente a su adjudicación.
- El inmueble, en estado actual, debe disponer de las acometidas de suministro de agua potable, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales. Estas dispondrán de posibilidad de contratar o cambiar de nombre los contratos de suministro pertinentes y se deberá facilitar el cambio de titularidad a favor del Museo de Málaga sin abonar penalizaciones, gastos de enganche o acometida. Las acometidas serán de la sección y potencia necesarias para el uso a que va a ser destinado sin tener que modificarse. En caso de que las acometidas necesiten modificación el arrendador realizará las obras de acometida necesarias a su cargo.
- Dispondrá de instalación eléctrica básica con cuadro y protecciones (diferencial y magnetotérmicos), luminarias y enchufes suficientes para realizar las tareas propias de las actividades a realizar.
- Instalaciones de agua potable y desagüe existentes en perfecto estado de funcionamiento y sin fugas.

MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE		24/09/2024	PÁGINA 6 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwrYSkqP6gk78JXD57Qv5MjuJ8d	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

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:

Memoria Técnica:

- Objeto de la oferta.
- Denominación o nombre del inmueble.
- Emplazamiento.
- Descripción completa del inmueble ofertado según su estado.
- Cuadro de superficies:
- Superficie construida total.
- Superficie útil total y desglose de cada una de las dependencias del inmueble.
- Características constructivas del inmueble:
- Certificado de solidez del inmueble.
- Memoria descriptiva detallada de las calidades de acabado.
- Memoria de cumplimiento del Código Técnico de Edificación, el REBT, el RITE, la Ley 31/95 de Prevención de Riesgos Laborales y sus decretos de desarrollo, la normativa de Accesibilidad (estatal y autonómica), así como el resto de normativa de obligado cumplimiento o justificación de su viabilidad mediante adecuación del local.

Planos:

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

MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE		24/09/2024	PÁGINA 7 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwrYSkqP6gk78JXD57Qv5MjuJ8d	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

Otra documentación:

-Cédula urbanística o Informe urbanístico que acredite que el inmueble dispone de la calificación urbanística para los usos previstos.

8. DOCUMENTACIÓN TÉCNICA QUE HA DE APORTAR ANTES DE LA PUESTA A DISPOSICIÓN DEL LOCAL

OBJETO DE ARRENDAMIENTO.

Instalaciones:

- Certificado de instalación de baja tensión.
- Boletín de agua.
- Fichas técnicas descriptivas de cada una de las instalaciones.

Otra documentación:

- Certificado de eficiencia energética, en su caso.
- Licencia de ocupación/utilización del inmueble para el uso requerido emitida por el Ayuntamiento.

9. OTROS REQUISITOS.

Serán de obligado cumplimiento y requisitos mínimos para continuar en el proceso selectivo o de licitación los siguientes puntos:

-Serán excluidas las ofertas que no cumplan las especificaciones de la cláusula sexta de este Pliego de Prescripciones Técnicas.

-Serán excluidos los inmuebles ofertados que no puedan cumplir mediante obras de adecuación el CTE, el REBT, el RITE, la Ley 31/95 de Prevención de Riesgos Laborales y sus decretos de desarrollo, la normativa de Accesibilidad (estatal y autonómica), así como el resto de normativa de obligado cumplimiento.

MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE		24/09/2024	PÁGINA 8 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwrYSkqP6gk78JXD57Qv5MjuJ8d	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	

-Tanto en el momento de la formalización del contrato de arrendamiento como en el de la puesta a disposición de la Admón. Pública del inmueble, éste deberá encontrarse en las condiciones de acuerdo al estado y/o terminaciones en el que se ofertó por parte del arrendatario.

10. POSIBILIDAD DE OCUPACIÓN

La ocupación será inmediata desde la fecha de formalización del contrato.

LA DIRECTORA DEL MUSEO

Fdo.: María Morente del Monte

	MARIA ASCENSION MORENTE DEL MONTE	24/09/2024	PÁGINA 9 / 9
VERIFICACIÓN	NJyGwrYSkqP6gk78JXD57Qv5MjuJ8d	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma	