

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DEL ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE PARA SEDE DE
LAS DEPENDENCIAS DE LA OFICINA DEL SERVICIO ANDALUZ DE EMPLEO EN ALBUÑOL
(GRANADA)

EXPEDIENTE: 04/2025/32L

1. OBJETO DEL 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 Albuñol (Granada).

2. UBICACIÓN.

El inmueble objeto de arrendamiento deberá estar situado dentro del núcleo urbano de Albuñol, Granada, en zona de fácil identificación o de frecuente tránsito público, con facilidad de acceso mediante transporte público y privado.

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

La superficie necesaria estimada para alojar las distintas áreas que se integran dentro de la oficina de empleo se estima y se desglosa de la siguiente manera:

Dirección Provincial de Granada.
Secretaría Provincial
Complejo Administrativo Almanjáyar
C/ Joaquina Eguaras n.º 2, 6ª planta.
18013. Granada.
Correo electrónico: secretaria.gr.sae@juntadeandalucia.es
Web: www.juntadeandalucia.es/servicioandaluzdeempleo/

JOSE JAVIER MARTIN CAÑIZARES		13/06/2025	PÁGINA 1/8
VERIFICACIÓN	BndJAVZHL4HWC3ANQEKW56NJ8EGVZ7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



DENOMINACIÓN	SUPERFICIE ÚTIL ORIENTATIVA (m²)
2 Despachos de dirección (SAE y SEPE)	30
1 Sala de espera	20
1 Sala compartida multiusos	30
1 Área Admtva. Demandas-Intermediación	30
1 Área Admtva. de Prestaciones	36
1 Archivo	15
1 Sala de comunicaciones	9
1 Cuarto de limpieza/almacén	5
3 Aseos (2 de uso privado + 1 adaptado de uso público)	20
TOTAL	195

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 lo 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.

En función de la superficie útil (195,00 m²) se estima una superficie construida de 224,25 m² (superficie útil orientativa incrementada en un 15%).

Se podrá admitir un incremento de hasta un 10% de superficie útil, esto es 214,50 m², que equivale a una superficie construida de 246,68 m².

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

Asimismo, deberá contar con una altura libre mínima de 2,60 metros.

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. Hay que tener en cuenta, el carácter simultáneo o alternativo de las diferentes zonas del local considerando la actividad y el uso previsto.

Para **uso administrativo** las densidades de ocupación a aplicar son:

- Puestos de trabajo de tipo administrativo: 10 m²/persona
- Zonas de uso público de pie: 1 m²/persona
- Zonas de uso público con asientos definidos en proyecto: 1 persona/asiento
- Aseos de planta: 3 m²/persona
- Archivos y almacenes: 40 m²/persona



- Aulas: 1,5 m²/persona
- Zonas de ocupación ocasional y accesibles únicamente a efectos de mantenimiento: ocupación nula

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

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, según la siguiente clasificación:

- **EN BRUTO:** Inmuebles o locales con estructura en bruto necesitados de obras mayores y/o estructurales y de adecuación para su uso final e incluso de legalización de las instalaciones para su uso público.

Se entienden incluidos en esta clasificación aquellos inmuebles que aun disponiendo de elementos de terminación o acabados, incluso instalaciones, el grado de deterioro u obsolescencia de los mismos implique la necesidad de su total sustitución para la adecuación al uso propuesto.

- **TERMINADO SIN USO:** se hace referencia a locales o inmuebles terminados pero necesitados de obras de reforma de cierta envergadura para su adecuación al uso administrativo público.

Se consideran obras de adecuación de cierta envergadura, entre otras, las siguientes:

- las necesarias para dotar al local de las necesarias condiciones de accesibilidad desde la vía pública o para salvar los desniveles dentro del local, si los hubiera.
- las necesarias para dotar al local de aseos.
- las necesarias para el cumplimiento de las condiciones de evacuación en caso de incendio, en relación con el número de salidas y la longitud de los recorridos de evacuación.
- las necesarias para dotar a los elementos de la envolvente de las condiciones mínimas de aislamiento térmico y acústico y protección frente a las humedades.
- la sustitución general de elementos de terminación o acabados y de instalaciones debido a su grado de deterioro u obsolescencia.
- las demoliciones interiores de carácter general, por la existencia de una distribución previa manifiestamente incompatible con el uso pretendido.

- **TERMINADO CON USO:** Son aquellos inmuebles o locales terminados y adecuados para el uso administrativo público, sin perjuicio de que puedan requerir la realización de algunas obras menores, pequeñas adecuaciones, intervenciones arquitectónicas menores o de instalaciones técnicas para el uso final previsto como oficina de empleo.

El precio del alquiler se ajustará al estado físico del local que se oferta, atendiendo a las definiciones establecidas anteriormente.

JOSE JAVIER MARTIN CAÑIZARES		13/06/2025	PÁGINA 3/8
VERIFICACIÓN	BndJAVZHL4HWC3ANQEKW56NJ8EGVZ7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



En caso de discrepancia en la clasificación del local según su estado, la Comisión Técnica nombrada para la baremación, designará la que más se ajuste a la realidad.

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:

4.1 El local deberá ser funcional y flexible, de modo que permita diversas formas de compartimentación y organización en función de las necesidades de ubicación de las áreas y dependencias descritas en el apartado 3 del presente pliego.

4.2 El local deberá permitir una adecuada calidad del ambiente de trabajo, de tal modo que éste 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, la amplitud de luces entre elementos estructurales, etc.

4.3 En función del estado en el que se presente a la licitación, el local 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...).

5. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS Y TÉCNICAS DEL INMUEBLE.

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:

5.1 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 para las oficinas.
- **Accesibilidad**, de tal forma que se permita a las personas con movilidad y comunicación reducidas, el acceso y la circulación por las oficinas 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.

5.2 Relativos a la **seguridad**:

- **Seguridad estructural**, de forma que no se produzcan en las oficinas o partes de las mismas, 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.
- **Seguridad en caso de incendio**, de manera que los ocupantes puedan desalojar las oficinas en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro de las propias

JOSE JAVIER MARTIN CAÑIZARES		13/06/2025	PÁGINA 4/8
VERIFICACIÓN	BndJAVZHL4HWC3ANQEKW56NJ8EGVZ7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



oficinas 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.

5.3 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 de las oficinas.
- **Otros aspectos funcionales** constructivos o de las instalaciones que permitan un uso conveniente de las oficinas.

Con carácter general, cualquier inmueble que se oferte, independientemente del estado de terminación o uso con el que se presente a la licitación, 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.

6. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

El inmueble objeto de licitación dispondrá de la calificación urbanística adecuada para el uso de servicios administrativos públicos, según la normativa urbanística vigente en el municipio de Albuñol (Granada).

Dicha calificación se acreditará mediante Cédula urbanística o Informe urbanístico, debiendo aportarse 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.

JOSE JAVIER MARTIN CAÑIZARES		13/06/2025	PÁGINA 5/8
VERIFICACIÓN	BndJAVZHL4HWC3ANQEKW56NJ8EGVZ7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



- Identificación del ESTADO de inmueble: En bruto, Terminado sin uso, Terminado con uso.
- 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 (si procede).
- Memoria de cumplimiento del Código Técnico de Edificación o justificación de su viabilidad mediante adecuación del local.

7.2 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 definitorias del inmueble.

7.3 Otra documentación:

- Cédula urbanística o Informe urbanístico que acredite que el inmueble dispone de la calificación urbanística para uso administrativo de carácter público.

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

8.1 Instalaciones:

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

8.2 Otra documentación:

- Si procede, Certificado de eficiencia energética.
- Si procede, **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:

- 9.1** Serán excluidas las ofertas que comprendan locales fuera de la zona establecida en la cláusula segunda del presente PPT.

JOSE JAVIER MARTIN CAÑIZARES		13/06/2025	PÁGINA 6/8
VERIFICACIÓN	BndJAVZHL4HWC3ANQEKW56NJ8EGVZ7	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	



9.2 La superficie útil del local ofertado no podrá ser inferior a 195,00 m² según lo especificado en la cláusula tercera del presente PPT. Asimismo, deberá contar con una altura libre mínima de 2,60 metros.

9.3 Serán excluidos los locales 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.

9.4 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. 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, TERMINADOS CON 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 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 de la 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 Dirección Provincial de Granada 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.

11. POSIBILIDAD DE OCUPACIÓN

La ocupación no será inmediata desde la fecha de formalización del contrato, ya que el local puede necesitar de obras de reforma para su posterior ocupación.

El calendario aproximado de ocupación abarcaría desde la redacción del proyecto de obras y la ejecución de la obra, hasta la puesta en funcionamiento de la oficina de empleo.

Calendario de ocupación orientativo:

TAREA	FECHA
Redacción de proyecto	3 meses
Licitación de la obra de la oficina de empleo	6 meses



Obras de adecuación de la oficina de empleo	6 meses
Puesta en funcionamiento de la oficina de empleo	Mes siguiente

En Granada, a la fecha que figura en la firma electrónica

EL DIRECTOR PROVINCIAL
Fdo.: José Javier Martín Cañizares