Contenido

1.- OBJETO DEL CONTRATO 1
2.- OBJETO DEL PRESENTE PLIEGO 2
3.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LOS TRABAJOS 3
4.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LOS TRABAJOS 3
5.- PRESENTACIÓN DE LA OFERTA TÉCNICA 5
6.- EMPRESA ADJUDICATARIA: CUALIFICACIÓN, EQUIPOS Y MEDIOS 6
7.- PRESENTACIÓN DE LOS TRABAJOS 6
8.- DIRECCIÓN TÉCNICA Y SUPERVISIÓN DE LOS TRABAJOS 7
9.- RELACIONES ENTRE LA EMPRESA ADJUDICATARIA Y ENSANCHE 21 8
10.- NORMATIVA APLICABLE 8
11.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA POR ENSANCHE 21 8
12.- ASISTENCIA DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA A ENSANCHE 21 8
13.- PLAZO DE EJECUCIÓN 9
14.- CESIÓN DE LOS DERECHOS Y UTILIZACIÓN 9
15.- PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL 9
16.- CONSIDERACIONES FINALES 9

1.- OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente contrato es la elaboración de los estudios previos para la rehabilitación integral de la manzana del Teatro Principal de Vitoria-Gasteiz.

Este trabajo se enmarca en el proyecto denominado "Ensanche Eco-Distrito Emprendedor", en el que viene trabajando la S.U.M. Ensanche 21 Zabalgunea junto con el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz y con el que se plantea la necesidad de transitar hacia un modelo de ciudad compacta, compleja y cohesionada que reduzca la huella de carbono de su sistema urbano, atendiendo a la protección, conservación y reactivación socioeconómica.

Este proyecto procede de la estrategia Vitoria-Gasteiz 2030, la hoja de ruta que establece cómo irá transformándose la ciudad de Vitoria-Gasteiz en los próximos años. Tras el reconocimiento como Capital Verde Europea en el año 2012, la ciudad sigue afrontando su futuro con un planteamiento basado en criterios de sostenibilidad social, económica y ambiental, lo que va a permitir avanzar en el cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), elementos de referencia de todas sus actuaciones.

Integrado como propuesta prioritaria y tractora en el Plan de Acción de la Agenda Urbana 2030 de Vitoria-Gasteiz, el proyecto Ensanche Eco-Distrito Emprendedor

responde a los cinco retos estratégicos que la ciudad ha planteado alineados con los 17 ODS.

- R1 VITORIA-GASTEIZ Conectada y Reequilibrada
- R2 VITORIA-GASTEIZ Productiva, Innovadora, Emprendedora y Digital
- R3 VITORIA-GASTEIZ Verde, Climáticamente Neutra y Resiliente, y Autosuficiente
- R4 VITORIA-GASTEIZ Solidaria y Cuidadora
- R5 VITORIA-GASTEIZ Creativa y Atractiva

Asimismo, este proyecto pretende contribuir a los objetivos de descarbonización del sector residencial y de adaptación al cambio climático, en los que se ve concernida Vitoria-Gasteiz como ciudad seleccionada en las Misiones europeas de Ciudades Inteligentes y Climáticamente Neutras y de Adaptación al Cambio Climático.

Por otro lado, la Secretaría de Estado para la Agenda 2030 resolvió conceder en enero de 2023 la subvención máxima (400.000,00 €) al proyecto Ensanche Eco-Distrito Emprendedor presentado por el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz a la convocatoria del Ministerio de Derechos Sociales y Agenda 2030 de subvenciones destinadas a acciones para el impulso de dicha Agenda en las Entidades Locales.

En el marco de esta subvención obtenida, Ensanche 21 convocó un concurso para contratar un estudio para la rehabilitación energética y regeneración urbana en las manzanas del ensanche del XIX en Vitoria-Gasteiz. Fruto de ese concurso se ha elaborado por la empresa Naider un documento titulado "Ensanche ecodistrito emprendedor. Estudio para la rehabilitación energética y regeneración urbana en las manzanas del ensanche del XIX en Vitoria-Gasteiz" donde se identifican oportunidades y posibilidades de regeneración urbana en el conjunto del Ensanche, así como la oportunidad de elaborar un trabajo más en detalle de la manzana del Teatro Principal por las circunstancias que concurren en ella y que se explicitan en el citado estudio de Naider.

El ámbito es complejo y diverso y requiere de establecer mecanismos de intervención y modelo de gobernanza que conviene testar en una de las manzanas para después escalar el modelo al conjunto de las manzanas del ámbito ó incluso más allá.
Se pretende hacer una contratación a un equipo externo que analice las necesidades concretas de regeneración de una manzana definiendo las herramientas urbanísticas más adecuadas para llevarla a cabo.

A todo lo anterior se une la necesidad, a la vez que oportunidad, de materializar los fondos Next Generation EU para la rehabilitación energética de edificios residenciales, así como los procedentes del Gobierno Vasco, a través de su Orden de 21 de julio de 2021 sobre medidas financieras para actuaciones protegibles en materia de rehabilitación en viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética, y las ayudas previstas por el Ayuntamiento para rehabilitación de viviendas, para cuya gestión Ensanche 21 Zabalgunea ejerce como "ventanilla única".

2.- OBJETO DEL PRESENTE PLIEGO

El objeto de este Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT) es el de describir los trabajos que deberá llevar a cabo la empresa adjudicataria dentro del presente contrato,

estableciendo las condiciones y criterios técnicos que han de servir de base para su realización.

Junto al presente PPT, revestirá asimismo carácter contractual el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) del Contrato.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LOS TRABAJOS

La presente contratación trae causa de la necesidad de:

- Profundizar en los trabajos realizados para todo el Ensanche del XIX, elaborando un documento más detallado para la manzana del Teatro principal que sirva como piloto de actuación para el resto de manzanas.
- Impulsar la rehabilitación energética y la mejora de la accesibilidad de los edificios residenciales de la manzana del Teatro principal, una vez aprobado inicialmente el nuevo Plan General de Ordenación Urbana, lo que posibilitará las actuaciones de rehabilitación en edificios cuya situación actual es de fuera de ordenación.
- Poner en valor el espacio intramanzana (patio de manzana), dotándolo de mejores condiciones estéticas y de estancia a través de proyectos de reverdecimiento, mejora de la biodiversidad y adaptación al cambio climático.
- Contribuir a convertir el Ensanche del XIX en un eco-distrito emprendedor, dotándole de una hibridación de usos en el caso de los locales sin actividad y aumentando su atractivo urbanístico para el resto de la ciudad y sus visitantes.

4.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LOS TRABAJOS

El planteamiento general de los trabajos a realizar en el marco de este contrato ha de responder al concepto de Regeneración urbana integral, entendido éste como un proceso de intervención pública con la participación de la comunidad local y otros potenciales actores para la transformación cualitativa del ámbito seleccionado.
Esta transformación deberá estar centrada en la ciudadanía, teniendo en cuenta, además de aspectos urbanísticos y arquitectónicos como catalizadores de usos, aspectos referentes a la calidad de vida de sus personas residentes, como: los efectos ambientales (especialmente la acción por el clima y la biodiversidad), la salud, las condiciones socioeconómicas de las personas implicadas, la perspectiva de género y la cogobernanza, con el fin de conseguir unos resultados de amplio consenso y duraderos.

El ámbito de estudio se circunscribirá a la manzana denominado Teatro principal y tomará como punto de partida el trabajo titulado "Ensanche Eco-Distrito Emprendedor. Estudio para la rehabilitación energética y regeneración urbana en las manzanas del ensanche del XIX en Vitoria-Gasteiz" y en particular lo definido en los ejes estratégicos 3, 4 y 5

Los trabajos a desarrollar por la empresa adjudicataria se estructuran del siguiente modo:

Regeneración de una manzana del Ensanche:

1. Proyecto piloto de co-gobernanza urbana para desarrollar el proyecto de una manzana generando comunidad a través de la búsqueda de acuerdos y la cocreación de líneas de acción. Incluirá el acompañamiento a los procesos con acciones comunicativas y de sensibilización.

2. Catálogos de soluciones técnicas aplicables a las manzanas. Prototipos evaluados económicamente cocreados con las comunidades. Modelo de pasaporte de los edificios de la manzana. Se propondrán posibles financiaciones para las soluciones técnicas planteadas teniendo en cuenta subvenciones de los diferentes niveles institucionales así como colaboraciones con entidades financieras.

3. Gestión de la oficina técnica in situ que el Ayuntamiento habilitará hasta septiembre de 2025 para facilitar la interacción con las personas y actividades de la manzana. Como mínimo deberá estar abierta al público dos tardes a la semana

El modelo deberá incorporar:

1. En relación con la gobernaza.

1.a Estrategia de participación y comunicación, incorporada en el proceso y acompasando los trabajos de redacción de la propuesta.

1.b Impulso a la concienciación ciudadana y a la sensibilización, trabajando el sentido de comunidad y la valoración de lo común en cada manzana.

1.c Cocreación de las propuestas con las personas residentes en la manzana elegida, así como con las personas responsables de las actividades económicas de la manzana.

1.d Elaboración de una sistemática de trabajo a nivel de ficha de comunidad con los datos necesarios para identificar y contactar Presidente de Comunidad, Asesoría de fincas que les represente, en su caso; persona designada para participar en el proceso de cocreación. Viviendas alquiladas, en propiedad, negocios etc, de forma que sirva como aproximación a la estructura de propiedad y pueda ser utilizada en otros proyectos de regeneración.

2. En relación con las soluciones técnicas propuestas:

2.a Variables de eficiencia energética, propuestas de incorporación de medidas pasivas y activas de climatización sostenible, así como la posibilidad de incorporar energías renovables. Análisis de posibilidad de comunidad energética.

2.b Mejora de la accesibilidad en los edificios.

2.c Estudio de asoleo, utilizando los datos que se aportarán desde Ensanche 21 del levantamiento topográfico del interior de la manzana que se está realizando.

2.d Estudio de soluciones de aumento de crujía identificando edificios concretos donde sería posible realizarlos. Se analizará la posibilidad de balcones, terrazas ó elementos cerrados bioclimáticos.

2.c Tratamiento del patio de manzana buscando permeabilidad hacia las calles y permitiendo un disfrute colectivo, bien público ó bien privado según el modelo establecido ó las posibilidades de la manzana.

2.e Análisis de la normativa que afecta a la manzana y propuesta de modificación en caso de ser necesario.

Todo ello con un enfoque de circularidad de materiales y energía y análisis de ciclo de vida.

En todos estos aspectos relacionados con las soluciones técnicas propuestas se utilizarán las fichas elaboradas por Ensanche 21, proponiendo mejoras para cuantificar económicamente en cada una de las actuaciones.

3. En relación con la oficina técnica

3.a Atención al público un mínimo de dos tardes a la semana en el local facilitado por el Ayuntamiento, durante todo el tiempo que dure el proyecto. Es decir, hasta septiembre de 2025

3.b Dinamización de las comunidades de vecinos de cara a su involucración en el proceso.

3.c Propuestas de sistematización de acciones de sensibilización y participación en este tipo de entornos.

5.- PRESENTACIÓN DE LA OFERTA TÉCNICA

Tal como se recoge en el PCAP, los concursantes deberán presentar en su oferta (Sobre DOS) una Memoria Técnica que contemple, al menos, los siguientes aspectos:

- Metodología que se pretende emplear, justificando cualquiera de las técnicas que utilice y su idoneidad para la elaboración de los trabajos solicitados.

- Programa de trabajo previsto, con sus apartados y entregables para cada uno de ellos, así como los sistemas de control y autoevaluación que serán utilizados. Se incorporará un cronograma de trabajo.
- Estructura de contenidos que utilizará para el desarrollo de cada uno de los trabajos requeridos.

- Descripción del Equipo técnico destinado a la materialización del contrato.

La Memoria Técnica se desarrollará en un máximo de 6 DIN-A4 (incluyendo portada y contraportada), fuente Century Gothic, 10 puntos, interlineado sencillo y 1 DIN-A3, todo ello a doble cara.

6.- EMPRESA ADJUDICATARIA: CUALIFICACIÓN, EQUIPOS Y MEDIOS

La empresa adjudicataria realizará todos los trabajos necesarios para conseguir el cumplimiento de los objetivos del contrato y será plenamente responsable, técnica y legalmente, de su contenido, así como de los plazos de entrega de los distintos apartados del mismo.

La empresa adjudicataria deberá acreditar en su oferta su cualificación y experiencia en trabajos similares al objeto del concurso.

La empresa adjudicataria especificará las personas que forman su equipo, describiendo su titulación, experiencia y cometidos a desempeñar en el desarrollo de los trabajos, así como los medios materiales destinados para su correcta realización. El equipo técnico integrará, al menos, perfiles especializados en urbanismo y arquitectura, derecho urbanístico y sostenibilidad urbana.

A tal efecto, facilitará una relación del personal técnico que vaya a intervenir en el desarrollo del contrato, con indicación de las funciones específicas a desempeñar por cada uno de ellos y su historial profesional, acreditando el haber realizado o participado en uno o varios trabajos/estudios relacionados con análisis urbanos que contemplen el sector de la vivienda.

Cualquier modificación posterior deberá ser comunicada por escrito y aceptada formalmente por ENSANCHE 21.

Todo el personal adscrito a la realización de los trabajos tendrá la capacidad y preparación técnica adecuada para el desarrollo de los distintos apartados y especialidades del trabajo. ENSANCHE 21 podrá exigir, en cualquier momento, el relevo de aquel personal que a su juicio no cumpla estos requisitos.

El personal colaborador y/o las empresas colaboradoras que la empresa adjudicataria proponga en su oferta deberán adjuntar carta de compromiso correspondiente.

7.- PRESENTACIÓN DE LOS TRABAJOS

La empresa adjudicataria deberá presentar los trabajos requeridos que comprenderán la documentación necesaria para responder a los contenidos del trabajo explicitados en el Apartado 4 de este Pliego. Incluirá la documentación gráfica necesaria para la correcta comprensión del trabajo (imágenes, planos, diagramas…), así como cualquier otra información que se considere de interés. En particular se espera como resultado final de los trabajos:

-Estructura tipo de gobernanza urbana para desarrollar proyectos de manzana generando comunidad.

-Catálogos de soluciones técnicas valoradas económicamente, aplicables a las manzanas.

-Anáilisis de posibilidades de financiación de las soluciones técnicas propuestas.

-Modelo de pasaporte de edificios

-Memoria de los trabajos desarrollados en la manzana del Teatro Principal en el marco del presente encargo.

8.- DIRECCIÓN TÉCNICA Y SUPERVISIÓN DE LOS TRABAJOS

La supervisión de los trabajos estará encomendada a los Servicios Técnicos de ENSANCHE 21, que nombrará un/a director/a de proyecto, siendo esta persona la responsable de la coordinación de los trabajos y del cumplimiento del contrato.

En especial, serán funciones de esta Dirección:

- Exigir la existencia de los medios y organización necesarios para la elaboración del estudio.
- Interpretar el Pliego de Condiciones Técnicas y demás condiciones establecidas en el contrato o en disposiciones oficiales.
- La supervisión periódica de los trabajos, en sesiones a convenir con la empresa adjudicataria. Para ello, se establecerá un calendario de seguimiento de los trabajos a realizar.
- Programar las modificaciones que convenga introducir en el documento, estando expresamente facultada para variar el programa de trabajo en realización o por realizarse de acuerdo con las circunstancias y los resultados que se vayan obteniendo, siempre que no varíe sustancialmente la carga de trabajo y el presupuesto final.
- Expedir las certificaciones y liquidaciones de la labor realizada, según los plazos y forma de pago previstas en los pliegos, siempre que el trabajo satisfaga las exigencias establecidas en el pliego.
- Ejercer de una manera continuada y directa la inspección y vigilancia del trabajo contratado. A este fin, la empresa adjudicataria facilitará las reuniones, visitas y exámenes periódicos que la Dirección Técnica considere precisos, aportando la información necesaria en cualquiera de las fases del trabajo.
- Solicitar la asistencia a las reuniones de seguimiento de aquellas entidades, asociaciones, especialistas, etc. cuya opinión y colaboración se considere oportuna para asegurar la obtención de de un trabajo de la máxima calidad y/o concertación.
- Tramitar cuantas incidencias surjan en la elaboración de los trabajos.

Por otro lado, a efectos del seguimiento y supervisión de los trabajos de este contrato se contará con la participación activa de los Servicios Técnicos del Departamento de Modelo de Ciudad, Urbanismo, Vivienda, Limpieza y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

9.- RELACIONES ENTRE LA EMPRESA ADJUDICATARIA Y ENSANCHE 21

Durante el desarrollo de los trabajos objeto de contrato, todas las relaciones entre la empresa adjudicataria y ENSANCHE 21 se establecerán a través de sus correspondientes directores/as de proyecto. A tal efecto, y al igual que ENSANCHE 21, la empresa adjudicataria nombrará un director/a del proyecto.

Una vez adjudicados los trabajos y, con carácter previo al inicio de estos, se mantendrá una reunión entre los representantes de ENSANCHE 21 y la empresa adjudicataria, a los efectos de aclarar cuantas cuestiones resulten necesarias.

Asimismo, la empresa adjudicataria presentará un programa detallado de su desarrollo que, una vez aprobado por los Servicios Técnicos de la ENSANCHE 21, servirá para realizar su seguimiento y control. Este programa tendrá carácter contractual en su plazo total, así como en los plazos parciales.

10.- NORMATIVA APLICABLE

A efectos del desarrollo de los trabajos requeridos en el presente contrato será de aplicación toda la normativa, instrucciones, recomendaciones y legislación directamente relacionada con el objeto de estos, así como las instrucciones que dicte la Dirección Técnica de ENSANCHE 21 cuando no exista regulación sobre el tema.

11.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA APORTADA POR ENSANCHE 21

Con independencia de la información que la empresa adjudicataria pueda obtener de otras fuentes, ENSANCHE 21 facilitará la documentación y el acceso a la información estadística, cartográfica y documental de que disponga, relacionada con los trabajos objeto de contrato, y facilitará las gestiones de la empresa adjudicataria con el Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz, otras instituciones, organismos y entidades, si esto fuera necesario.
En particular:

-Levantamiento topográfico de la manzana en el momento en que esté disponible
-Estudio realizado por Ensanche 21 con la colaboración de Naider y titulado "Ensanche. Ecodistrito emprendedor. Estudio para la Rehabilitación energética y regeneración urbana de las manzanas del Ensanche del XIX en Vitoria-Gasteiz".
-Estudio parcial de propiedades de la manzana
-Modelo de ficha técnica elaborado por Ensanche 21
-Inventario de patios interiores del Ensanche encargado por el CEA, manzana del Teatro Principal.

12.- ASISTENCIA DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA A ENSANCHE 21

La empresa adjudicataria facilitará a ENSANCHE 21, sin ningún coste adicional, cuantos servicios profesionales se estimen necesarios para el correcto desarrollo y cumplimiento del objetivo del contrato, incluyendo la asistencia a reuniones

explicativas, información al público, entidades, asociaciones, especialistas, etc., que se consideren oportunas por la Dirección del proyecto y en el lugar que esta designe, sin que deba ser obstáculo para ello el lugar de residencia de los miembros del equipo redactor adjudicatario.

13.- PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo máximo previsto para la realización y entrega de la totalidad del trabajo técnico será de veinticuatro (24) semanas contado a partir de la firma del contrato y atención a la oficina técnica hasta el 13 de setiembre de 2025.

14.- CESIÓN DE LOS DERECHOS Y UTILIZACIÓN

La documentación y otros materiales que se elaboren en ejecución del presente contrato serán propiedad de ENSANCHE 21, el cual podrá reproducirlos, publicarlos y divulgarlos total o parcialmente en la medida que tenga conveniente, haciendo constar la autoría de la empresa adjudicataria. Todo ello en virtud de lo dispuesto en el artículo 308 de la LCSP.

15.- PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL

La empresa adjudicataria se compromete al cumplimiento escrupuloso de la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal a la que se encuentra sometido.

16.- CONSIDERACIONES FINALES

En ningún caso podrán servir estas instrucciones como justificación para la omisión de estudios, detalles o descripciones que puedan ser necesarios para desarrollar, en su completa extensión y alcance, los trabajos objeto de este concurso.

En Vitoria-Gasteiz a 25 de junio de 2024

Isabel Pineda Bernabé. 16270478W

Firmado digitalmente por Isabel Pineda Bernabé. 16270478W
Fecha: 2024.06.25 08:25:53 +02'00'

Isabel Pineda Bernabé
Responsable de regeneración y rehabilitación