PLIEGOS DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA CONTRATAR LA ELABORACIÓN DE UNAS DIRECTRICES PARA EL DISEÑO DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS USOS QUE PUEDAN ACOGER LAS NECESIDADES ALOJATIVAS DEL MUNICIPIO

Contrato sujeto a regulación armonizada	□SI **X NO**
Tramitación expediente	**X Ordinario,** □ Urgente, □ Emergencia, □ Anticipada
Tipo	**X Abierto** □ Abierto simplificado (art. 159.1 LCSP) □ Abierto simplificado abreviado (art. 159.6 LCSP)

1.-OBJETO

La contratación tendrá por objeto un servicio de consultoría y asistencia para elaborar un documento de apoyo (en el formato de directrices, guía, manual, etc) para abordar una reflexión completa ante decisiones (directivas técnicas) para definir el régimen del uso urbanístico que responda a las necesidades residencial y alojativas del municipio. Aunque no se deberá prescindir del contexto actual de escasez de vivienda, las respuestas urbanísticas se tratarán con una proyección temporal amplia, para un momento coyuntural distinto. También integrando nuevas tendencias de modelos de vivienda y de recursos alojativos para que los usos urbanísticos sean más efectivos y flexibles sin renunciar a su calidad.

El destinatario de este trabajo son los equipos urbanísticos municipales que en la CAPV trabajan en un contexto de definición general o revisión profunda del planeamiento general; abordando desde la ordenación estructural las determinaciones de los usos que puedan acoger a las necesidades alojativas y residenciales. Tanto en la definición del régimen de usos (libre y protegido) como los equipamientos colectivos de titularidad pública o privada y, en las dotaciones residenciales protegida. Tanto en parcelas susceptibles de acoger este uso (de forma completa o parcial) o destino como en edificaciones existentes (en diferentes situaciones de suelo).

Los objetivos específicos que persigue este expediente de contratación son los siguientes:

- Ofrecer unas pautas mínimas conceptuales relacionadas con la diversidad tipológica y tendenciales actuales en vivienda y su régimen de

uso que actualmente se integran en las necesidades alojativas y residenciales que se pueden demandan en los municipios.

- Elaborar una guía de trabajo técnico urbanístico (el marco de decisión de ordenar las necesidades alojativas y residenciales) que pueda ofrecer criterios (destinatarios, temporalidad, habitabilidad y calidad urbana) para valorar las ventajas e inconvenientes de una respuesta u otra del planeamiento urbanístico municipal
- Trabajar específicamente en la definición del régimen del uso residencial en parcelas o edificaciones residenciales, en su totalidad o en parte de ellas, y específicamente. Abordando la compatibilidad -mantenida en el tiempo- con el uso terciario y los posibles cambios de uso/compatibilidades susceptibles de acoger un uso residencial o necesidades alojativas. Incluyendo, en este sentido, las nuevas posibilidades recogidas en la normativa vigente (Ley 6/2025, de 11 de diciembre, de Medidas Urgentes en materia de Vivienda, Suelo y Urbanismo)

2.-PLAZO DE EJECUCIÓN

10 meses de ejecución desde la formalización del contrato.

3.-FASES

El trabajo se llevará a cabo con la coordinación y supervisión de EUDEL. La persona responsable de esta contratación será Montserrat García Merillas: garcia.m@eudel.eus

El cronograma del trabajo será presentado por la empresa adjudicataria que deberá incorporar los siguientes hitos:

- Definición general del trabajo. Concreción del objeto y título, diseño y formato final de entrega previsto.
- Plazo temporal respecto de los ámbitos de reflexión planteados.
- Plazos de ejecución y entregas parciales para aportaciones y validación
- Fecha de entrega final y revisión
- Fecha para el resumen ejecutivo. Aportaciones y validación
- Fecha del volcado del contenido en el diseño acordado.
- Plazo para la validación de la entrega final con el formato acordado.
- Actividades de presentación y difusión, que estarán condicionadas al calendario y las directrices de comunicación de EUDEL

4.-DISEÑO

- Se busca un formato práctico de trabajo, de fácil lectura y consulta (pdf maquetado interactivo o libro electrónico). Para facilitar la consulta del documento, siempre se podrá acceder al contenido desarrollado del trabajo desde un guion general.
- Máximo aproximadamente 50 páginas y mínimo 25 páginas
- Incorporar material gráfico y esquemas que ayude a la comprensión de cada capítulo (destacando aspectos como “ventajas”, “inconvenientes”, “aspectos a tener en cuenta”, etc)
- Resumen ejecutivo del trabajo.
- Texto conciso y con apuntes de posibles soluciones
- Se entregará en euskera y castellano, con un uso no sexista del lenguaje y de las imágenes, en su caso.

5.-PRESUPUESTO

El precio máximo de adjudicación del presente contrato es de TREINTA Y CINCO MIL EUROS (35.000€), cantidad en la que no se incluye el IVA.

6.-CONTENIDO Y CONTRASTE DEL TRABAJO

- Los contenidos tendrán en cuenta la legislación vigente a nivel local, en su caso, autonómico estatal o europea (tendencias).
- Si fuese posible, los contenidos de cada ámbito combinarán información relevante sobre la materia y ejemplos prácticos de aplicación y/o solución.
- Orientativamente se propone un esquema de trabajo (anexo I), y una serie de cuestiones, como mínimo, y con la sistemática que se considere más adecuada, cuyo tratamiento y abordaje será valorado en la adjudicación de este contrato.
- La propuesta técnica que responda a este pliego deberá incorporar también la forma y los miembros para la coordinación municipal del trabajo. EUDEL asumirá la convocatoria y los medios para de dicha coordinación, que no se apoyará exclusivamente en reuniones presenciales.

7.-OBLIGACIONES DE LA EMPRESA ADJUDICATARIA

La empresa adjudicataria deberá:

- Desarrollar todas las tareas necesarias para cumplir con las funciones señaladas en este pliego.

- Cumplir el plazo de ejecución de los servicios, que será desde la adjudicación del contrato hasta un máximo de 10 meses. En dicho periodo se deben prestar los servicios establecidos garantizando el nivel de calidad y funcionalidad exigidos.

- Coordinación, seguimiento y contraste a lo largo del proceso con las personas designadas para ello desde EUDEL.

- Garantizar la resolución de las posibles incidencias durante el proceso.

- Cumplir las condiciones relativas a la igualdad de mujeres y hombres, tanto en los contenidos de trabajo como a nivel del uso de un lenguaje inclusivo, durante toda la experiencia de forma que se respeten los roles de mujeres y hombre en igualdad.

- Cumplir las condiciones lingüísticas relativas al uso del euskera en las comunicaciones verbales y escritas durante toda la actividad e incluyendo los productos entregables finales.

- La empresa retirará a aquel personal que a criterio de EUDEL obtenga una evaluación desfavorable que ponga en riesgo la calidad del servicio que se ofrece.

8.-COORDINACIÓN

A efectos de la coordinación del servicio contratado, la empresa se adecuará en todo momento a los criterios de EUDEL en lo que a las labores técnicas se refiere, en base a las prioridades y objetivos preferenciales establecidos por la Asociación en cada momento.

Las relaciones entre EUDEL y la empresa proveedora del servicio será a través de la persona responsable de la contratación del expediente y de la persona directora/coordinadora de la empresa adjudicataria.

El control del contrato corresponde a la persona responsable de la contratación del expediente quien podrá dar directrices a la coordinadora o delegada de la empresa adjudicataria.

9.-CONDICIONES DE EJECUCIÓN

1. La empresa se encargará de elaborar y entregar los documentos en las fechas indicadas.

2. La empresa acudirá puntualmente a cuantas reuniones, encuentros o actos les sean requeridos por EUDEL.

3. EUDEL no prescribirá de ninguna manera los servicios de la empresa adjudicataria del servicio entre sus asociados.

4. Aspectos tales como el pago de salarios, permisos y licencias, cumplimiento de obligaciones tributarias y de seguridad social e instrucciones, serán responsabilidad exclusiva de la empresa adjudicataria.

10.-PUBLICIDAD

La publicidad del contrato se realizará mediante el perfil de contratante de la Administración Autónoma del País Vasco.

ANEXO I

I.- LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PARA ATENDER LAS NECESIDADES DE ALOJAMIENTO

- Aproximación a la definición diferenciada de uso de alojamiento / uso residencial / vivienda …

- El uso de alojamiento y el uso residencial. Coincidencias y diferencias.

- Fronteras del uso residencial con los usos terciarios y de equipamiento susceptibles de acoger usos de alojamiento. Los estándares de vivienda protegida y en régimen de alquiler.

- Destinatario del uso residencial (personas, familias, otros colectivos…) y su relevancia en la definición de este uso y/o en la diferenciación de sus diversas modalidades (vivienda; residencial colectiva o alojamiento comunitario, etc.).

- La temporalidad; el *domicilio habitual* y de *residencia permanente* en las definiciones planteadas. La residencia/domicilio para los nómadas digitales, expat, key workers y otros asimilados y su posible tratamiento urbanístico.

II.- TIPOLOGÍAS DE USO DE ALOJAMIENTO, USO RESIDENCIAL Y/O VIVIENDA.

Aproximación a un esquema de clasificación:

1.- Usos de alojamiento:
   a) Usos residenciales (libre, protegido)
   b) Usos terciarios de alojamiento (turísticos…).
   c) Usos de equipamiento vinculados al alojamiento (alojamientos dotacionales…).
   d) Otras posibles modalidades: el alojamiento para personal temporero (Decretos 248/2006, 101/2012…), etc.

2.- Usos residenciales:
   a) La vivienda.
   b) La residencia colectiva y/o el alojamiento comunitario (convento, residencia de estudiantes, colegio mayor, etc)

3.- Vivienda:
   a) En atención a su régimen jurídico:
   * La vivienda protegida en sus diversas modalidades.
   * La vivienda de promoción libre.
   b) En atención a su régimen de tenencia o disposición:
   * Vivienda en propiedad.
   * Vivienda en alquiler. Estándares de vivienda protegida.
   * Otras modalidades.
   c) En atención a su configuración física, jurídica y/o funcional:
   * Vivienda colaborativa (Decreto 80/2022).
   * Vivienda productiva (Decreto 80/2022).
   * Vivienda *convencional*.

III.- EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PARCELA / EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.

1.- Definición.

Aproximación a la definición de parcela residencial y sus condicionantes en el planeamiento urbanístico de los municipios de la CAPV.

2.- Régimen de uso de las parcelas residenciales:

A.- Régimen de los usos característicos, admisibles y prohibidos de las parcelas residenciales en el planeamiento urbanístico de los municipios de la CAPV.

B.- Régimen de uso (propuestas) de las plantas de las edificaciones residenciales destinadas de manera característica o prioritaria a usos residenciales:

a) Procedencia o no de limitar o prohibir la implantación de usos no residenciales en las citadas plantas residenciales.
b) Procedencia o no de extender dicha limitación o prohibición a todo tipo de usos no residenciales y/o tan solo a algunos (turísticos…).
c) Conveniencia o no de diferenciar a ese respecto, entre otras, las situaciones siguientes:
    * Municipios o partes de ellos declarados como zona de mercado residencial tensionado.
    * Municipios o partes de ellos no declarados como zona de mercado residencial tensionado.

C.- Las particularidades de las plantas bajas de las edificaciones residenciales y su incidencia en la determinación de su régimen de usos.

D.- Las particularidades de los usos de alojamiento y/o los usos residenciales en el suelo no urbanizable.

IV.- EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LAS PARCELAS / EDIFICACIONES TERCIARIAS Y DE EQUIPAMIENTO SUSCEPTIBLES DE ACOGER USOS DE ALOJAMIENTO Y/O RESIDENCIALES

1.- Identificación de las modalidades de usos de alojamiento y/o residenciales susceptibles de implantación en:

A.- Parcelas / edificaciones destinadas a usos terciarios.
B.- Parcelas / edificaciones destinadas a usos de equipamiento.
C.- Edificaciones residenciales destinadas a vivienda en alquiler (levantes)

2.- Identificación de las modalidades de parcelas / edificaciones destinadas a usos terciarios y de equipamiento susceptibles de acoger usos de alojamiento y/o residenciales.