



EXPEDIENTE CON-URB-002/2022

Pliego de Prescripciones Técnicas para el contrato del servicio de atención, información, y gestión de la OFICINA TÉCNICA Y DE GESTIÓN DE PROXIMIDAD PARA LA REGENERACIÓN URBANA INTEGRAL Y REHABILITACIÓN DEL BARRIO DE SAN ANDRÉS en el término municipal de VALLE DE TRÁPAGA-TRAPAGARAN, correspondiente al programa BERPIZTU para dinamizar Zonas de Actuación Preferente.

1.- OBJETO DEL TRABAJO

El Contrato tiene por objeto la realización de los estudios, trabajos y gestiones necesarias, tendentes a impulsar las actuaciones en materia de regeneración urbana integral y rehabilitación de edificios de viviendas incluidos en el ámbito delimitado en el Barrio de San Andrés de Valle de Trápaga-Trapagaran, según lo previsto y dispuesto en el Acuerdo de concesión de subvención directa del Consejo de Gobierno Vasco del 7 de diciembre de 2021, conforme a la solicitud del Ayuntamiento de Valle de Trápaga-Trapagaran, y cuantas disposiciones de orden de ambos organismos se promulguen sobre el tema, así como la gestión y la instrumentación material de los expedientes de solicitud de ayudas de todo tipo que pudieran ser de aplicación, y el seguimiento de la obtención de los préstamos y de subvenciones a que hubiera lugar dentro del marco legal.

La intervención de regeneración urbana que se pretende desarrollar tiene carácter integral, e incluye la creación de una Oficina Técnica de Gestión y Proximidad cuyo objetivo es aproximar la regeneración urbana a la ciudadanía ofreciéndoles un servicio completo de acompañamiento durante todo el proceso de rehabilitación de los edificios del ámbito territorial del contrato.

El adjudicatario del contrato se hará cargo del funcionamiento de la Oficina Técnica de Gestión y Proximidad prestando los servicios de información, apoyo, acompañamiento y asesoramiento especializado, realizando las gestiones necesarias en colaboración con la Administración contratante, para la divulgación de los objetivos de actuación en el ámbito delimitado, así como su contenido, incluyendo las ayudas para la rehabilitación mediante establecimiento de los contactos necesarios con los organismos públicos, Asociaciones de Vecinos y particulares, entre otros.

Estos cometidos se desarrollarán dentro del ámbito territorial que se establece en el presente Pliego.

Este contrato no tiene por objeto la contratación del servicio entendido como unidad de ejecución con recursos humanos y materiales adscritos a su objeto, de forma tal que dichas actividades y trabajos se consideran de carácter auxiliar, y no implican en modo alguno el ejercicio de potestades públicas o de autoridad inherente a los poderes públicos. Estando sometidos a la coordinación y supervisión del Ayuntamiento del Valle de Trápaga-Trapagaran, en particular del Departamento de Urbanismo y del Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco.

2. ÁMBITO TERRITORIAL

El ámbito territorial que afecta a este Pliego de Contratación se circunscribe a la ciudadanía residente en el barrio de San Andrés y, en particular, al conjunto de viviendas y locales que se encuentran en las edificaciones de los ámbitos del Plan General de Ordenación Urbana del Valle de Trápaga-Trapagaran coincidentes con los acrónimos ZR_SA_VF01, ZR_SA_VF02, ZR_SA_VF03, ZR_SA_VH01 y ZR_SA_EA02, coincidiendo con las siguientes direcciones postales:



- Grupo San Andrés, del nº 1 al 65
- Avenida Primero de Mayo, nº 32 y 34
- Estrada San Andrés, nº 25,26 y 27
- Estrada la Rozada nº1,3,5,7,del 9 al 21, 23,25,27,29,31,33,35,37,39,41, 43, 45 y 47

El trabajo objeto de contratación mediante el presente Pliego se realizará con presencia continuada en la Oficina dotada por el Ayuntamiento de Valle de Trápaga-Trapagaran a tal efecto y situada en el propio ámbito o sus proximidades, sin perjuicio de las labores a efectuar en el ámbito objeto de subvención o en dependencias municipales en ejercicio de trabajos de coordinación. La localización de la Oficina podrá sufrir alguna alteración respecto a la inicial si así procediera a lo largo de los trabajos, situándose, bien en locales propios de la administración responsable, bien en un local aportado por ella, y siempre con el criterio de proximidad y/o buen acceso al ámbito en cuestión.

3. TRABAJOS A REALIZAR

- Información y divulgación al vecindario y a administradores/as de las Comunidades de Propietarios de las condiciones establecidas para la Regeneración Urbana Integral y la Rehabilitación de Edificios incluidos en el Ámbito. Esta información será, tanto pasiva recibiendo a las personas interesadas, como activa, dirigiéndose tanto a los usuarios individuales como a colectivos cualificados del ámbito de actuación (promotores, profesionales, constructores, comunidades de propietarios, etc.) Para la comunicación y la divulgación se elaborarán folletos y cartas informativas, y se realizará buzoneo de los folletos, cartas y carteles informativos si así se establece. Se valorará como mejora la creación de un espacio informativo en página web.
- Información y divulgación de las condiciones establecidas en los siguientes documentos:
 - “Real Decreto por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social” que desarrollan el “Plan Estatal de Recuperación, Transformación y Resiliencia”
 - “Bases Reguladoras para la Concesión de Subvenciones a las Comunidades de Propietarios para la Rehabilitación Eficiente de Edificios Residenciales en el Barrio de San Andrés”, que se pretenden aprobar.
 - “Bases Reguladoras para la Concesión de Subvenciones Complementarias a las Personas Físicas propietarias de viviendas objeto de Rehabilitación Eficiente en el Barrio de San Andrés”, que se pretenden aprobar.
 - Ayudas a particulares para la rehabilitación de edificios y viviendas contenidas en la Orden de 21 de julio de 2021, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes, sobre “Medidas financieras para actuaciones protegibles en materia de rehabilitación en viviendas y edificios, accesibilidad y eficiencia energética”, o la normativa que la sustituya; hasta completar, como máximo la totalidad del costo de las actuaciones.
 - Ayudas contenidas en las bases reguladoras de la convocatoria del programa de ayudas del Instituto para la Diversificación y el Ahorro de la Energía, o del Ente Vasco de la Energía para actuaciones de rehabilitación energética de edificios existentes, hasta completar, como máximo, el costo de las actuaciones de eficiencia energética, en caso de que se revertera la incompatibilidad con el resto de ayudas o existiera razón suficiente para optar a las mismas durante el período de vigencia del contrato.



AYUNTAMIENTO
VALLE DE TRÁPAGA-TRAPAGARAN
UDALA

URBANISMO, VIVIENDA Y MEDIO AMBIENTE
OBRAS, SERVICIOS Y COMERCIO
HIRIGINTZA, ETXEBIZITZA ETA INGURUMENA
OBRAK, ZERBITZUAK ETA MERKATARITZA
areatecnica@trapagaran.net

- Cualesquiera otras ayudas compatibles que puedan obtenerse de programas de I+D+i, de programas europeos, o de cualquier otra fuente de financiación, en particular las del Ayuntamiento del Valle de Trápaga-Trapagaran.
 - La restante normativa aplicable vigente en cada momento o que la sustituya
- Asesoramiento, si se requiere por parte de los solicitantes de ayudas, en los acuerdos que se produzcan entre copropietarios, o entre inquilinos y propietarios de inmuebles objeto de rehabilitación de las partes comunes de los edificios, con apoyo a la constitución, en su caso, de nuevas comunidades de propietarios o incluso una Comunidad General.
 - Asesoramiento para la preparación de la documentación necesaria para la solicitud de la concesión y de cuantos abonos parciales o totales se prevean en las convocatorias de las anteriores subvenciones, y ayudas económicas en su caso, presentando los datos específicos, tanto en impresos según los formatos que les serán facilitados, como por medio de las aplicaciones informáticas que la Administración contratante disponga al efecto. Presentación, de igual modo, de los preceptivos informes técnicos y administrativos, así como de las propuestas de resolución. En todo caso se deberán observar todos los requisitos y formalidades exigidas por la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal vigente
 - Orientación a los promotores privados para la definición de las obras a realizar, explicando las diferentes soluciones viables técnicas propuestas por los diferentes equipos redactores de proyectos o contratistas, a los problemas de falta de adecuación estructural, funcional y de habitabilidad de los edificios y viviendas, así como las soluciones posibles de mejoras, ampliaciones o adecuaciones a la normativa vigente que se puedan realizar. Todo ello de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente de ayudas a la rehabilitación y las normas complementarias que a tal efecto establezca la Comunidad Autónoma del País Vasco u otras instancias administrativas aprobadas en cada caso durante el plazo de vigencia el presente Pliego. Todo ello de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente de ayudas a la rehabilitación, normas complementarias o directrices que a tal efecto establezca la Comunidad Autónoma del País Vasco, Ayuntamiento de Valle de Trápaga-Trapagaran u otras instancias administrativas, aprobadas en cada caso durante el plazo de vigencia del presente contrato.
 - Colaboración con el vecindario, las Comunidades y Administradores/as en la revisión, elaboración y presentación de toda la documentación que se determine en las bases de otorgamiento de las subvenciones previstas dentro del programa BERPIZTU, tanto para la obtención como para la justificación de las ayudas.
 - Colaboración con el vecindario, las Comunidades y Administradores/as en la revisión, elaboración y presentación de toda la documentación que se determine en las bases de otorgamiento de otras subvenciones de similar naturaleza, tanto para la obtención como para la justificación de las ayudas.
 - Elaboración y presentación a esta Administración de los preceptivos informes previstos en el presente pliego. En todo caso se deberán observar todos los requisitos y formalidades exigidas por la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal vigente.
 - Realización de las visitas de inspección auxiliar que sean necesarias a los inmuebles a rehabilitar, al objeto de:



- Conocer con detalle su configuración, usos, estado de conservación y adecuación a la normativa vigente, todo ello antes del comienzo de las obras.
- Comprobar mediante el seguimiento de las obras, que éstas se adecuan a lo solicitado para ser subvencionable, informando a la Administración contratante en el caso de incidencias graves.
- Comprobar y emitir el correspondiente informe, en particular el referido a que dichas obras reúnen los requisitos necesarios para el otorgamiento de las subvenciones correspondientes.
- Análisis de los proyectos aportados por los promotores y elaboración de los informes técnicos pertinentes, en su caso, para la tramitación de las solicitudes de ayudas a la rehabilitación, con sujeción a los baremos determinados en las Bases de subvención.
- Análisis de la información obtenida del promotor y de las visitas al inmueble, así como de la documentación técnica correspondiente, y elaboración de los informes técnicos pertinentes para la tramitación de las solicitudes de ayudas a la rehabilitación y para el otorgamiento de las correspondientes Concesiones.
- Todos aquellos trabajos que el equipo técnico considere conveniente proponer a la Administración contratante, o deban realizarse a propuesta de ésta última para el mejor conocimiento del parque de viviendas y edificios susceptibles de ser rehabilitados y de su problemática con objeto de difundir y fomentar las actividades de rehabilitación.
- Asesoramiento, seguimiento e información de la financiación a los beneficiarios de las actuaciones objeto de subvención.
- Cálculo de las aportaciones de los/as vecinos/as. La empresa adjudicataria elaborará una hoja de cálculo en la que se evalúe el presupuesto total de las actuaciones con todas sus repercusiones, así como las cuantías de todas las ayudas aplicables a cada vivienda. De esta forma, podrán determinarse las cantidades que cada unidad de convivencia deberá aportar para que la operación de rehabilitación de su portal sea viable. Asimismo, harán el seguimiento de los posibles casos de especial situación de problemática social, y la valoración y propuesta de acuerdos de compensación social. También prestarán apoyo profesional a la resolución de conflictos durante todo el proceso.
- Asesoramiento al vecindario y a las Comunidades de propietarios/as y Administradores/as en el proceso de contratación de los trámites previos, proyectos y obras subvencionables.
- Acudir a las visitas de obra y efectuar un seguimiento de las mismas a efectos de comprobar que éstas se adecúan a la actividad subvencionada e informar al Ayuntamiento de la marcha de las obras informando de las incidencias que pudieran producirse.
- Asistir, a instancias del Ayuntamiento, a las reuniones de coordinación que esta Administración interese, así como proporcionar la información que se le solicite.
- Orientación de las ayudas sociales disponibles y desarrollo de labores de acompañamiento y mediación entre el vecindario, las Comunidades de Propietarios y/o sus representantes, Administraciones implicadas y personas afectadas por las actuaciones.
- Realización de procesos de información y participación en orden a la difusión de las ayudas que se puedan solicitar.
- Realización de las gestiones necesarias en colaboración con el Ayuntamiento, para la divulgación de los objetivos de actuación en el ámbito delimitado, así como su contenido.
- Cualquier otra función análoga a las mencionadas y que guarde relación con el objeto del contrato.



4.- MEDIOS MATERIALES

La empresa adjudicataria dispondrá de los medios y equipos informáticos (ordenadores, impresoras, scanner, cañones de proyección...) necesarios, de manera que sea posible la tramitación digital de expedientes, el intercambio de información con el Ayuntamiento de Valle de Trápaga-Trapagaran y, en general, el correcto desarrollo de los trabajos.

Los gastos materiales que aportará el Ayuntamiento del Valle de Trápaga-Trapagaran y que, por tanto, no corresponden al contratista, serán los siguientes:

- La dotación de mobiliario de la oficina
- Los suministros y servicios de agua corriente, energía, teléfono, telecomunicaciones (incluso conexión a Internet), etc., necesarios.

Los restantes gastos para su desarrollo se entienden no incluidos y asumidos a riesgo y ventura por el contratista.

5.- MEDIOS HUMANOS

La Empresa/equipo adjudicatario deberá acreditar suficientemente la dotación de medios humanos y organizativos que garanticen la solvencia económica, financiera, técnica, jurídica o profesional necesaria para la correcta elaboración y ejecución de los trabajos encomendados, y para la atención de la Oficina Técnica de Gestión y Proximidad. Dichas condiciones de solvencia serán las enumeradas en los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares, en la carátula de las mismas y en la restante documentación que rija el contrato.

La Empresa/equipo adjudicatario adscribirá a la ejecución del contrato de los medios humanos contemplados en su oferta que deberá incluir el siguiente equipo mínimo de personas, que podrá ser ampliado en función de las necesidades, o bien como mejora a proponer por el licitador en su oferta:

- Un/a Arquitecto/a Superior que ejerza las labores propias de su cualificación y sea el responsable de la oficina. Si se considera necesario a lo largo del desarrollo de los trabajos, puede requerirse la participación de un Arquitecto/a Técnico que coopere con el arquitecto en las labores técnicas. Serán funciones de dicho profesional, y sin carácter exhaustivo: el asesoramiento en la contratación de los proyectos y obras, el seguimiento de su ejecución con la finalidad de informar al vecindario, las Comunidades de Propietarios y/o sus representantes, y al Ayuntamiento;
- Un/a técnico/a de intervención social que ejerza las labores de acompañamiento y mediación entre las personas afectadas por las actuaciones, el vecindario, las Comunidades de Propietarios y las administraciones implicadas; y
- Un/a Contable-Administrativo/a, que desarrolle, en concreto, y sin carácter exhaustivo, las labores de contabilidad, fiscalidad y administración de los procesos. Asimismo informará sobre las subvenciones existentes, su compatibilidad y financiación, optimización y rentabilidad de las mismas, apoyo al vecindario en la aportación de la documentación precisa para la solicitud y justificación de la subvenciones.

El equipo deberá contar con conocimientos (además de las propias del arquitecto-coordinador/a), de tramitación de subvenciones, de mediación de conflictos, intervención y participación social para poder ejercer las labores de acompañamiento y mediación entre las personas afectadas por las actuaciones, y en general, todas las tareas previstas en el contrato.



La empresa adjudicataria deberá informar al Ayuntamiento de cualquier modificación que se produzca en el equipo o en la gestión del proyecto que es objeto de prestación del servicio, como fruto de incidencias o problemas que pudieran derivarse del mismo, a efectos de que puedan adoptarse las medidas oportunas, entendiéndose que las mismas forman parte de las labores que han sido objeto de contratación.

La vinculación contractual del personal será exclusivamente con la empresa adjudicataria. Por tanto, serán por cuenta de la misma todas las obligaciones derivadas de dicha relación contractual laboral sin que el Ayuntamiento asuma ninguna responsabilidad respecto del personal contratado por el adjudicatario, que no tendrá relación laboral alguna con el Ayuntamiento. La adjudicataria no podrá trasladar, en ningún caso, al Ayuntamiento el coste de cualquier mejora en las condiciones de trabajo o en las retribuciones del citado personal, tanto si dicha mejora ha sido consecuencia de convenios colectivos, como de pactos o acuerdos de cualquier tipo, de modo que pudieran repercutir en un incremento en el precio de adjudicación.

La adjudicataria será la responsable de sustituir al personal que preste el servicio en casos de enfermedad, vacaciones, permisos, licencias, etc., de tal manera que el servicio quede cubierto en las condiciones establecidas en el presente Pliego de condiciones técnicas. Las sustituciones deberán en todo caso cumplir con la solvencia técnica de los medios humanos exigidas en el pliego de cláusulas administrativas.

Si las relaciones jurídico-laborales de los/las trabajadores y empresa se vieran alteradas por causas que no supusieran incumplimiento de las obligaciones del Ayuntamiento que se prescriben en el Pliego de condiciones, no podrá exigirse al Ayuntamiento responsabilidad de ningún tipo.

6.- ATENCIÓN PRESENCIAL

La Oficina deberá contar con una atención mínima presencial de cuatro horas al día-cinco días semana. Se garantizará como mínimo una atención presencial de dos días en horario de tarde con carácter semanal. Considerando que la carga de trabajo a lo largo de la duración del contrato puede ser dispar, las empresas licitadoras podrán determinar una frecuencia distinta.

Considerando que la disponibilidad de atención presencial por la tarde está limitada a dos tardes a la semana, las propuestas de mejora, en todo caso, ampliarán el número de horas y días presenciales en atención de mañana (incluidos sábados, en su caso).

Considerando que la carga de trabajo a lo largo de la duración del contrato puede ser dispar, las empresas licitadoras podrán determinar una frecuencia distinta en sus propuestas (sin que en ningún caso sea inferior a la presencia mínima), que absorba los picos de trabajo previstos.

El horario de trabajo deberá ser el propuesto por la empresa adjudicataria y podrá ser modificada en atención a las circunstancias concurrentes previa autorización expresa de la Alcaldía o la Concejalia del Área de Urbanismo y Medio Ambiente.

La asistencia y dedicación total se ajustará al desarrollo de la demanda efectiva de actuaciones de rehabilitación en cada caso. La disponibilidad horaria del equipo deberá adaptarse a las necesidades derivadas de las actuaciones necesarias para la regeneración urbana del barrio, con dedicación fuera del horario de oficina para reuniones vecinales en el lugar que sean convocadas.

7.- COORDINACIÓN, DIRECCIÓN Y CONTROL

El seguimiento de la ejecución del contrato se llevará a cabo por la persona responsable del contrato que al efecto se designe por el Ayuntamiento del Valle de Trápaga-Trapagaran



La persona que intervenga como Jefe de la Oficina será responsable de su funcionamiento, y será quien asuma la interlocución habitual con el Ayuntamiento del Valle de Trápaga-Trapagaran y, en su caso, con el equipo técnico responsable del Gobierno Vasco en todo lo concerniente al servicio. Dicha persona deberá acudir a cuantas reuniones le convoque el Ayuntamiento a efectos de informar sobre la marcha del servicio y restantes cuestiones relacionadas con el objeto del contrato.

La empresa adjudicataria presentará informes mensuales de carácter administrativo, social y técnico de seguimiento en que se muestren los logros y desviaciones de los objetivos marcados. En el mismo se incluirán además, las actuaciones e intervenciones realizadas durante dicho período (relativos a las solicitudes de Información, estado de tramitación de expedientes iniciados, concesiones provisionales y definitivas de ayudas solicitadas y otorgadas, estados de contratación y o de ejecución de proyectos y obras, plazos, previsiones, imprevistos, etc).

Asimismo realizará informes de los procesos de rehabilitación de los edificios donde figurarán datos de los mismos, obras realizadas, inversión total y se identificará la parte financiada con ayudas de las administraciones implicadas y las aportaciones de los particulares, el número de familias afectadas, las fotografías del antes y después de la rehabilitación y la valoración de las personas ocupantes del edificio a través de una encuesta de satisfacción.

8.- EUSKERA

- En base al artículo 5.2 a) de la Ley 10/1982, de 24 de noviembre, básica de normalización del uso del Euskera, se reconoce a los ciudadanos del País Vasco el derecho a relacionarse en euskera o en castellano oralmente y/o por escrito con la Administración y con cualquier Organismo o Entidad radicado en la Comunidad Autónoma. Es por ello, que se exigirá que el equipo designado por la empresa adjudicataria acredite un nivel de euskera como mínimo de Nivel B2, o equivalente, debidamente certificado antes del comienzo del contrato, y se valorarán los superiores, para poder atender en dicho idioma a quien así lo solicitara.
- Las comunicaciones escritas en Euskera que se faciliten a los/as vecinos/as o a los medios podrán ser revisadas previamente por el Servicio Municipal de Euskera, con el fin de acomodar el lenguaje a los estándares de uso utilizados por el Ayuntamiento del Valle de Trápaga-Trapagaran.
- El resultado del objeto del contrato (estudios, informes, proyectos...) deberá entregarse en ambas lenguas oficiales, siempre y cuando se prevea que el resultado, en su totalidad o en parte, vaya a difundirse entre la ciudadanía.
- Si para la elaboración del resultado objeto del contrato hubieran de desarrollarse actividades que impliquen relación directa con la ciudadanía (vecinos/as), se deberá atender a la lengua oficial de elección del ciudadano o ciudadana, debiendo garantizar el uso de ambas lenguas oficiales en todos los soportes o actividades que sirvan de base a esa relación (encuestas, cuestionarios, grupos de discusión,...). Para ello, el contratista deberá destinar al desempeño de las funciones que tengan relación directa con la ciudadanía la cantidad apropiada de efectivos capacitados para el desarrollo de dichas funciones en Euskera.



9.- LENGUAJE INCLUSIVO

La empresa o grupo de profesionales adjudicatario utilizará en sus comunicaciones un lenguaje no sexista.

10.- PLAZO, FORMA DE PRESENTACIÓN Y ABONO

- Los trabajos objeto de este pliego se iniciarán el día laborable siguiente a la suscripción del contrato administrativo, o en su defecto, el que sea indiciado en el contrato resultado de la adjudicación por el órgano de contratación. Su plazo de ejecución será de 12 MESES, prorrogable por otros dos periodos de 12 MESES cada uno. El plazo de vigencia del contrato podrá ser prorrogado de mutuo acuerdo por las partes sin que la duración máxima total del mismo, incluyendo sus posibles prórrogas, pueda exceder de 36 MESES
- Toda la documentación referente a la Rehabilitación de Edificios a presentar ante los organismos correspondientes, lo serán según formatos e impresos normalizados que serán entregados a la empresa adjudicataria por estos Organismos.
- El trabajo se abonará contra certificaciones mensuales sobre la duodécima parte de la anualidad correspondiente al Presupuesto de Adjudicación según contrato.
- Las memorias de los trabajos realizados se presentarán de forma trimestral.

En Valle de Trápaga-Trapagaran, a 8 de febrero de 2023.