



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS PARA LA CONTRATACIÓN POR PROCEDIMIENTO ABIERTO DE UN DIAGNÓSTICO AVANZADO DE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA Y UNA PROPUESTA DE ORDENANZA MUNICIPAL DE VIVIENDA PARA EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VITORIA-GASTEIZ.

1.- OBJETO DEL CONTRATO.

El objeto del presente contrato es la elaboración de un diagnóstico sobre la situación de la vivienda en Vitoria-Gasteiz, incluyendo tanto el núcleo urbano principal como sus Entidades Locales Menores, incorporando aspectos tales como la disponibilidad y el destino de suelo urbanizable, la existencia de viviendas vacías, la demanda de vivienda por tipologías, grupos sociales y de edad, la situación del alquiler, la perspectiva de género, la rehabilitación del tejido residencial, la ocupación ilegal, etc.

Asimismo, y a partir de las conclusiones de este diagnóstico, se redactará una propuesta de Ordenanza Municipal de la Vivienda para el municipio de Vitoria-Gasteiz

La información sobre la situación de la vivienda en Vitoria-Gasteiz resultante de este trabajo se incluirá en el Observatorio de la Vivienda de Vitoria-Gasteiz.

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 LAS NECESIDADES DEL TRABAJO.

La presente contratación trae causa de la necesidad de:

- Dar la mejor respuesta posible a la demanda de vivienda de los diferentes grupos sociales, de edad y género, tanto en régimen de alquiler como en propiedad.
- Adaptar la política municipal de vivienda a las nuevas necesidades y configuración actual de los demandantes, contemplando fórmulas de residencia compartida (cohousing, coliving...).
- Definir la vocación y el destino del importante incremento de suelo urbanizable de titularidad municipal resultante de la aprobación del proyecto de reparcelación de los sectores de Salburua y Zabalgana, con la consecuente redensificación de estos barrios.
- Colaborar con el Departamento municipal de Territorio y Acción por el Clima en la revisión de la vigente Ordenanza reguladora de viviendas tasadas municipales, anterior a la Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda del País



Vasco, y contemplando la posibilidad de incorporar nuevas regulaciones en otras tipologías de vivienda.

- Analizar el creciente fenómeno que supone la ocupación ilegal de vivienda pública.
- Contribuir desde el sector de la edificación a la transición energética, impulsando de manera muy ambiciosa la reducción de la demanda energética y la descarbonización del parque residencial.

Por otro lado, la incorporación al Observatorio de la Vivienda de Vitoria-Gasteiz de aquellos datos obtenidos del diagnóstico, susceptibles de integración, contribuirá notablemente a potenciar esta herramienta de información, conocimiento y apoyo a la gestión tanto de Ensanche 21 como de determinados departamentos municipales.

4.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LOS TRABAJOS.

Los trabajos a desarrollar por la empresa adjudicataria se estructurarán de tres fases, que como mínimo atenderán a los siguientes aspectos:

- Fase I: Diagnóstico de la situación de la vivienda en Vitoria-Gasteiz.
 - a) Marco legal vigente y perspectivas de futuro.
 - b) Evolución demográfica y urbanística del municipio de Vitoria-Gasteiz con relación a la vivienda.
 - c) Cuantificación y caracterización del actual tejido residencial: parque de vivienda existente, condiciones accesibilidad de las viviendas y su entorno, vivienda vacía...
 - d) Actividad rehabilitadora.
 - e) Dimensión y problemática asociadas a la ocupación ilegal de viviendas.
 - f) Análisis de la necesidad de vivienda en régimen de propiedad y alquiler, actual y futura, incluyendo la perspectiva de género.
 - g) Posibilidades que ofrece el parque de viviendas y suelo (existente y proyectado).
 - h) Identificación de medidas y opciones innovadoras para dar respuesta a la necesidad de vivienda actual y futura en sus diferentes modalidades de demanda.
- Fase II: Programa de activación de Vivienda Vacía en Vitoria-Gasteiz
 - a) Identificación de los obstáculos o circunstancias por los que no se destinan al alquiler, no se enajenan o no se utilizan otras fórmulas como, por ejemplo, el usufructo a cambio de su rehabilitación.
 - b) Catálogo de medidas innovadoras de éxito implantadas en otras ciudades para la activación de estas viviendas.
 - c) Propuesta de un programa para la activación de la vivienda vacía en Vitoria-Gasteiz a través de la colaboración con sus propietarios: objetivos, medidas, plazos, alcance económico...
- Fase III: Propuesta de Ordenanza municipal de Vivienda para Vitoria-Gasteiz.



A partir de las conclusiones de las fases anteriores se procederá a redactar una Propuesta de Ordenanza municipal de Vivienda que contemple las calificaciones y regímenes en los que puede incidir el Ayuntamiento, básicamente:

- Vivienda de protección oficial Tasada (en propiedad y alquiler)
- Vivienda libre de titularidad pública (en propiedad y alquiler)

Esta Propuesta de Ordenanza tendrá como objetivo incorporar, en la medida de lo posible, las medidas analizadas para dar respuesta tanto a la necesidad de vivienda como a la incorporación de las nuevas modalidades de residencia que demandada la sociedad.

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 recoja, al menos, los siguientes apartados:

- Metodología que se pretende utilizar, justificando cualquiera de las técnicas que utilice y su idoneidad para la elaboración de los trabajos solicitados.
- Programa de trabajo previsto, con sus fases y entregables en cada una de ellas, así como los procedimientos de control, autoevaluación y coordinación con Ensanche 21. Se incorporará un cronograma de trabajo, realizado sobre el plazo máximo de ejecución establecido en los pliegos, sin que conste referencia alguna a la posible reducción de plazo ofertado en el Sobre TRES.
- Estructura de contenidos que utilizará para el desarrollo de cada uno de los trabajos requeridos.
- Descripción del equipo de profesionales y medios técnicos destinados a la materialización del contrato.

La Memoria Técnica se desarrollará en un máximo de 15 DIN-A4 (sin contar portada, índice y contraportada), a doble cara, fuente Century Gothic 11 puntos, interlineado sencillo y 3 DIN-A3 a una 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 las distintas fases 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, derecho urbanístico y sostenibilidad urbana.



A tal efecto, facilitará una relación del personal técnico que vaya a intervenir en los trabajos, con indicación de las funciones específicas a desarrollar por cada uno de ellos y su historial profesional, acreditando el haber realizado en los últimos 5 años al menos 2 trabajos relacionados con análisis urbanos enfocados a 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 las distintas fases 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 a partir de los siguientes documentos:

a) Diagnóstico de la Situación de la Vivienda en Vitoria-Gasteiz: comprenderá la documentación necesaria para responder a los contenidos del trabajo explicitados en la Fase I del punto 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.

b) Programa de Movilización de Vivienda Vacía: comprenderá la documentación necesaria para responder a los contenidos del trabajo explicitados en la Fase II del punto 4 de este Pliego. Al igual que en el documento anterior, se incorporará la información documentación gráfica pertinente.

c) Propuesta de Ordenanza municipal de Vivienda: comprenderá la documentación necesaria para responder a los contenidos del trabajo explicitados en la Fase III. Los contenidos de este documento se estructurarán en formato de ordenanza municipal, contemplando los siguientes apartados:

- Exposición de motivos
- Articulado
- Disposiciones (adicionales, transitorias, finales...)
- Anexos (si fuesen pertinentes)

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 Director/a del proyecto siendo este/a el/la responsable de la coordinación de los trabajos y del cumplimiento del contrato.

En especial, serán funciones de esta Dirección:



Ensanche 21 Zabalgunea

- 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 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 de los Servicios Técnicos del Departamento de Territorio y Acción por el Clima 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 los mismos, 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 los mismos, 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.

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 será de **veintidós (22) semanas** o aquel más reducido que proponga la empresa adjudicataria en su oferta, contado a partir de la firma del contrato.

14.- CESION DE LOS DERECHOS Y UTILIZACION

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, según el cual "...los contratos de servicios que tengan por objeto el desarrollo y la puesta a disposición de productos protegidos por un derecho de propiedad intelectual, el órgano de contratación podrá siempre autorizar el uso del correspondiente producto a los entes, organismos y entidades pertenecientes al sector público."

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.