



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS PARA LA CONTRATACIÓN POR PROCEDIMIENTO ABIERTO DE UN ESTUDIO PARA LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA Y REGENERACIÓN URBANA EN LAS MANZANAS DEL ENSANCHE DEL XIX EN VITORIA-GASTEIZ.

1.- OBJETO DEL CONTRATO

El objeto del presente contrato es la elaboración de un estudio que identifique, determine y evalúe técnica y económicamente las oportunidades de actuación en las manzanas urbanas del Ensanche del siglo XIX con el doble objetivo de impulsar la descarbonización de sus edificios residenciales y regenerar los espacios interiores conocidos como “patios de manzana”.

Este trabajo se enmarca en el proyecto denominado “Ensanche Eco-Distrito Emprendedor”, en el que viene trabajando la S.U.M. Ensanche 21 Zabalguneta 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 y que deberá desarrollarse, al margen de posibles prórrogas, a lo largo del año 2023.

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, 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 LAS NECESIDADES DEL TRABAJO

La presente contratación trae causa de la necesidad de:

- Atender a las propuestas de actuación y ofrecimiento de colaboración de la Asociación Ensanche XIX de Vitoria Gasteiz, a través de su Plan Estratégico para la Cooperación Vecinal.
- Impulsar la rehabilitación energética y la mejora de la accesibilidad de los edificios residenciales del Ensanche del XIX, una vez aprobado inicialmente el nuevo Plan General de Ordenación Urbana, lo que posibilitará las actuaciones de rehabilitación en aproximadamente 250 edificios cuya situación actual es de fuera de ordenación.
- Poner en valor los espacios intramanzanas (patios de manzana) del barrio, dotándolos 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.
- Avanzar en el desarrollo de una de las tres actuaciones piloto contempladas en la propuesta presentada a la convocatoria de la Secretaría de Estado para la Agenda 2030.



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 tener en cuenta, además de aspectos urbanísticos y arquitectónicos como catalizadores de usos, 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 al barrio denominado Ensanche XIX, cuya delimitación se establece en:

<https://www.vitoria-gasteiz.org/docs/wb021/contenidosEstaticos/adjuntos/es/05/37/90537.pdf>

Los trabajos a desarrollar por la empresa adjudicataria se estructurarán en tres apartados, que al menos atenderán a los siguientes aspectos:

- Apartado I: Identificación de manzanas potencialmente viables para el desarrollo del estudio.

- a. Caracterización física y ambiental. Potenciales valores del espacio.
- b. Estructura de la propiedad. Comunidades de propietarios.
- c. Aspectos urbanísticos y otras consideraciones legales.
- d. Condiciones de accesibilidad y tránsito, así como las posibilidades de reorganización del espacio intramanzana...
- e. Estado de los edificios y viviendas (aspectos arquitectónicos, energéticos...)
- f. Otras cuestiones de interés.

- Apartado II: Selección y caracterización pormenorizada de una manzana.

- a. Definición y justificación de los criterios de selección.
- b. Identificación de la manzana objeto de estudio. Análisis detallado de las características, potencialidades y condicionantes de la manzana.
- c. Identificación de las personas propietarias de las preexistencias en el espacio intramanzana.
- d. Clasificación de las preexistencias entre consolidadas (en uso) y no consolidadas (en desuso, con posibilidad de eliminación y/o reorganización).
- e. Valoración estructural de las preexistencias consolidadas para el posible aprovechamiento de las cubiertas.
- f. Otras consideraciones de interés.

- Apartado III: Definición de posibles actuaciones a acometer en la manzana seleccionada, estableciendo una estimación económica, un cronograma aproximado de intervención e identificando una de carácter demostrativo.

- a. Actuaciones de rehabilitación energética de los edificios y viviendas
- b. Actuaciones de mejora de la accesibilidad universal.

- c. Otras actuaciones de rehabilitación en edificios y viviendas, especialmente en los edificios catalogados.
- d. Oportunidades para la digitalización.
- e. Oportunidades para la producción/consumo colectivo de energía.
- f. Renaturalización de los espacios abiertos con carácter multifuncional, incorporando soluciones basadas en la naturaleza, de forma que dichos espacios se incorporen a la estrategia de infraestructura verde de Vitoria-Gasteiz.
- g. Modificaciones urbanísticas necesarias para la regeneración y reordenación de los espacios intramanzana.
- h. Otras actuaciones de interés.

- Apartado IV: Proponer un sistema de gobernanza para la gestión y toma de decisiones sobre el uso común compartido de la manzana.

- a. Estructura organizativa y de gobierno que aglutine las comunidades de vecinos, los comercios existentes y los propietarios de los espacios.

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, realizado sobre el plazo máximo de ejecución establecido en los pliegos, sin que conste referencia alguna a la posible reducción de plazo ofertada en el Sobre TRES.
- 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 a partir de los siguientes documentos:

a) Identificación de manzanas potencialmente viables para el desarrollo del estudio: comprenderá la documentación necesaria para responder a los contenidos del trabajo explicitados en el Apartado 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) Selección y caracterización pormenorizada de una manzana para la definición de la actuación: comprenderá la documentación necesaria para responder a los contenidos del trabajo explicitados en el Apartado II del punto 4 de este Pliego. Al igual que en el documento anterior, se incorporará la información documentación gráfica pertinente.

c) Definición a nivel de las posibles actuaciones a acometer en la manzana seleccionada: comprenderá la documentación necesaria para responder a los contenidos del trabajo explicitados en el Apartado III del punto 4 de este Pliego. Al igual que en el documento anterior, se incorporará la información documentación gráfica pertinente.

d) Resumen ejecutivo: incluirá una sinopsis recopilatoria de los aspectos centrales de los tres documentos anteriores. Estará redactado en tres idiomas (castellano, euskara e inglés).

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 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 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.

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 dieciocho (18) semanas o aquél más reducido que proponga la empresa adjudicataria en su oferta, contado a partir de la firma del contrato.

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.