

EXPEDIENTE: CO-24-2022

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 Peñucas, en el término municipal de Abanto Zierbena, correspondiente al programa BERPITZU 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 Peñucas de Abanto Zierbena, según lo previsto y dispuesto en el Acuerdo de concesión de una subvención directa al Ayuntamiento de Abanto Zierbena para realizar actuaciones de regeneración urbana y rehabilitación de edificios en el barrio Peñucas, adoptado por el Consejo de Gobierno Vasco de 7 de diciembre de 2021, conforme al documento técnico denominado "proyecto de regeneración urbana y rehabilitación de las edificaciones consolidadas del barrio de Peñucas de Abanto Zierbena", la solicitud del Ayuntamiento de Abanto Zierbena, y cuantas disposiciones de orden de ambos organismos se promulguen sobre el tema.

La intervención de regeneración urbana que se pretende desarrollar en el Barrio de Peñucas tiene carácter integral e incluye la creación de una Oficina Técnica y de Gestión de Proximidad cuyo objetivo es aproximar la regeneración urbana a la ciudadanía ofreciendo un servicio completo de acompañamiento a los vecinos y comunidades de propietarios del barrio durante todo el proceso de rehabilitación. El desarrollo e implantación de la mencionada Oficina Técnica y de Gestión es una de las actuaciones que, en el marco del Programa BERPITZU, el Gobierno Vasco pretende acometer en Zonas de Actuación Preferente.

Los servicios de información, apoyo, acompañamiento y asesoramiento especializado que integran la actividad de la Oficina de Proximidad serán prestados por el adjudicatario del contrato, quien se hará cargo del funcionamiento de dicha oficina de barrio.

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 seguimiento del Ayuntamiento de Abanto Zierbena, y en particular del Área 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 Peñucas y, en particular, al conjunto de viviendas y locales ubicados en los edificios (portales), que se encuentran en las edificaciones según vienen especificadas al Acuerdo del Gobierno Vasco referido. Concretamente, el citado ámbito se corresponde con 200 viviendas de Peñucas, identificados como Peñucas 1-20 (20 portales que constituyen 7 bloques).

El contrato se desarrollará principalmente en la oficina dotada por el Ayuntamiento a tal efecto y situada en el propio ámbito o sus proximidades. 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

La coordinación, supervisión y control de los trabajos será llevada a cabo, por sí misma, o por quien sea delegado al efecto, por una Comisión Gestora que estará formada por:

- Al menos, un representante de la Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco.
- Al menos, un representante del Ayuntamiento de Abanto Zierbena.
- Al menos, un representante de los propietarios o sus comunidades elegidos libremente por el conjunto de ellos.

El número de representantes de cada agente arriba indicado será el necesario para que esta Comisión Gestora sea paritaria, si bien, cada uno de ellos tendrá un voto de valor proporcional a la inversión aportada por el mismo a las intervenciones de rehabilitación y regeneración urbana previstas.

Todos los trabajos que se enumeran a continuación han de ser aprobados, coordinados y supervisados por la Comisión Gestora.

- Información y divulgación al vecindario y 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/as usuarios/as individuales como a colectivos cualificados del ámbito de actuación (profesionales, constructoras, comunidades de propietarios, etc.).

- Información y divulgación de las condiciones establecidas en los siguientes documentos:

- Bases Reguladoras o Convenio, según proceda, para la concesión de las subvenciones que se aprobarán por el Ayuntamiento de Abanto Zierbena.

- 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 y en la Orden de 21 de junio

de 2022 por la que se establecen las Bases y se regulan la convocatoria pública de ayudas con relación a los programas de ayudas de rehabilitación de los edificios residenciales y viviendas para el fomento de su eficiencia energética recogidos en el R.D. 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas 3, 4 y 5 en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del plan de recuperación, transformación y resiliencia Next Generation/EU.

- Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de recuperación, Transformación y Resiliencia.

- 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.

- 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 de Abanto Zierbena.

- La restante normativa aplicable vigente en cada momento o que la sustituya.

- Asesoramiento, si se requiere por parte de los/as administradores de las Comunidades y 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 una Comunidad General.
- Colaboración con 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 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.
- 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.

- Orientación a las Comunidades de propietarios/as y Administradores/as para la definición de los proyectos a contratar y obras a ejecutar, e información técnica relacionada con el contenido de los trabajos subvencionables. 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 Santurtzi u otras instancias administrativas, aprobadas en cada caso durante el plazo de vigencia del presente contrato.
- Análisis de los proyectos aportados por las Comunidades 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.
- Asesoramiento a las Comunidades de propietarios/as y Administradores/as en el proceso de contratación de los 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 las Comunidades de Propietarios, 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 de Abanto Zierbena, para la divulgación de los objetivos de actuación en el ámbito delimitado, así como su contenido.

4.- DOTACIÓN MECÁNICA

La empresa adjudataria dispondrá de los medios y equipos informáticos (ordenadores, impresoras, scanner, cañones de proyección) necesarios para el correcto desarrollo de los trabajos.

Los gastos materiales que aportará el Ayuntamiento de Abanto Zierbena y que, por tanto, no corresponden al contratista, serán los siguientes: dotación de mobiliario de la oficina y suministros y servicios de agua corriente, energía y conexión a Internet.

Correspondiendo al contratista, en congruencia con el principio de riesgo y ventura recogido en el artículo 197 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, los restantes medios materiales necesarios para el correcto funcionamiento del servicio objeto del contrato.

5.- DOTACIÓN DE PERSONAL

La empresa/equipo adjudicatario deberá acreditar suficientemente la dotación de medios humanos y organizativos que garanticen la solvencia económica y financiera así como la técnica o profesional necesaria para la correcta elaboración y ejecución de los trabajos encomendados, y para la atención de la Oficina. 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 rijan el contrato.

La empresa adjudicataria adscribirá a la ejecución del contrato los medios humanos contemplados en su oferta, que habrá de incluir, al menos, el siguiente **equipo mínimo de personas**:

- Un/a Arquitecto/a Superior que ejerza las labores propias de su cualificación y sea el responsable de la oficina. Serán funciones de dicho profesional, entre otras: el asesoramiento en la contratación de los proyectos y obras, el seguimiento de su ejecución con la finalidad de informar a las Comunidades de Propietarios y al Ayuntamiento de Abanto Zierbena;
- Un/a Técnico/a de Intervención Social que ejerza las labores de apoyo, en momentos puntuales y cuando fuere preciso, para la orientación de las ayudas sociales disponibles, el desarrollo de labores de acompañamiento y mediación entre las personas afectadas por las actuaciones, las Comunidades de Propietarios y las Administraciones implicadas; y
- Un/a Contable-Administrativo que desarrolle, entre otras, las labores de contabilidad, fiscalidad y administración de los procesos; asimismo informará sobre las subvenciones existentes, su compatibilidad y financiación, apoyo al vecindario en la aportación de la documentación precisa para la solicitud y justificación de la subvenciones.

El equipo deberá contar con conocimientos en materia de tramitación de subvenciones, mediación de conflictos, intervención y participación social para poder ejercer las labores de información, acompañamiento y mediación entre las personas afectadas por las actuaciones, y en general, todas las tareas previstas en el presente contrato.

Se especificará por el contratista las personas o equipo colaborador en la ejecución de los trabajos, señalando los nombres de cada uno de los técnicos y personal de administración que vayan a formar parte del equipo con indicación de la titulación de cada uno de ellos y experiencia, en su caso.

Se valorará el equipo técnico adscrito a la Oficina que supere el mínimo exigido, así como la experiencia previa del mismo.

El contratista 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 empresa adjudicataria todas las obligaciones derivadas de dicha relación contractual laboral sin que el Ayuntamiento de Abanto Zierbena asuma ninguna responsabilidad respecto del personal contratado por el adjudicatario, que no tendrá relación laboral alguna con el Ayuntamiento. El adjudicatario 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.

El adjudicatario será el 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.

Si las relaciones jurídico-laborales de los 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.- HORARIO DE APERTURA DE LA OFICINA

La Oficina Técnica y de Gestión deberá permanecer abierta al público el número de horas que se oferte por el licitador, sin que en ningún caso puedan ser inferiores a 2 horas en horario de mañana, 4 días a la semana ni a 2 horas en horario de tarde, 2 días a la semana, como mínimo.

El horario de entrada, salida, descanso y de permanencia en la Oficina de cada uno de los profesionales adscritos a la misma será el indicado por el contratista; correspondiéndole únicamente al Ayuntamiento de Abanto Zierbena el establecimiento de un horario mínimo en el que la Oficina permanecerá abierta al público.

La asistencia y dedicación total se ajustará al desarrollo de la demanda efectiva de actuaciones de rehabilitación. 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.

Se valorarán las ofertas de mayor apertura de la Oficina al público por encima del tiempo de apertura fijado como mínimo. Valorándose asimismo que la apertura al público se efectúe tanto en horario de mañana como de tarde, e incluso sábados, con el fin de dar una mayor cobertura a la conciliación de la vida laboral de las personas usuarias de la Oficina Técnica.

Se primarán las citas previas concertadas telefónicamente, organizadas por el personal administrativo, o bien por el técnico de intervención social correspondiente. La asistencia y dedicación total se ajustará al desarrollo de la demanda efectiva de actuaciones de rehabilitación en cada caso.

7.- INCOMPATIBILIDADES

No podrán concurrir al otorgamiento del contrato quienes se hallen comprendidos en alguno de los casos de incompatibilidades que le impidan hacerlo, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

La Empresa contratada y las personas que comprendan el equipo podrán ejercer sus profesiones y actividades particulares libremente con las limitaciones de la deontología profesional y la que esta cláusula establece.

Los técnicos que conformen el equipo no podrán actuar en ningún caso como arquitecto o asesor técnico en representación de cualquier persona o entidad que sea titular de expediente tramitado en la Oficina de gestión del ámbito.

8.- SEGUIMIENTO Y SUPERVISIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Las facultades del responsable del contrato serán ejercidas por el Arquitecto Jefe del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Abanto Zierbena, al que corresponderá supervisar su ejecución y adoptar las decisiones y dictar las instrucciones necesarias con el fin de asegurar la correcta realización de la prestación, dentro del ámbito de facultades que aquellos le atribuyan.

La empresa adjudicataria designará un representante, que actuará como interlocutor con el Ayuntamiento a los efectos contractuales y empresariales del mismo.

La persona que intervenga como Jefe de la Oficina será responsable de su funcionamiento, y será quien asuma la interlocución habitual con el Arquitecto Jefe del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Abanto Zierbena.

Trimestralmente, la empresa adjudicataria remitirá al Ayuntamiento un informe de carácter administrativo 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 periodo.

Asimismo realizará un informe a la finalización del servicio donde figurarán los datos de los edificios objeto de rehabilitación, las obras realizadas, la inversión total identificando la parte financiada con ayudas de las administraciones implicadas y la aportación de los particulares, el número de familias afectadas, fotografías del antes y después de la rehabilitación y la valoración de las personas ocupantes de los edificios a través de una encuesta de satisfacción.

9.- EUSKERA

En cumplimiento del derecho lingüístico reconocido en el art. 5.2 a) de la Ley 10/1982, de 24 de noviembre, básica de normalización del uso del Euskera, se prevé que:

- La documentación que con fines divulgativos elabore la empresa adjudicataria habrá de encontrarse en ambas lenguas oficiales.
- 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,...).

Las comunicaciones escritas en Euskera que se faciliten a los/as vecinos/as y 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 de Abanto Zierbena.

10.- LENGUAJE INCLUSIVO

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

11.- PLAZO, FORMA DE PRESENTACIÓN Y ABONO

- Los trabajos objeto de este pliego se iniciarán el día siguiente a la suscripción del contrato

administrativo resultado de la adjudicación por el órgano de contratación. Su plazo de ejecución será de 24 MESES. El contrato se podrá prorrogar hasta un máximo de 12 meses por períodos trimestrales o por fracciones superiores; hasta una duración máxima del contrato de 36 meses, incluido su período inicial.

- 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.
- Los contratos entre la empresa adjudicataria y el personal al que se hace referencia podrán ser de carácter laboral, de asistencia técnica, de trabajador autónomo, o de cualquier otra modalidad prevista en la legislación vigente.
- Las memorias de los trabajos realizados se presentarán de forma trimestral.

Abanto Zierbena, a fecha de la firma electrónica.

El Arquitecto del Ayuntamiento de Abanto Zierbena

Marcos de la Torre.



Firmado digitalmente
por MARCOS MARIA
DE LA TORRE DEL
CAMPO - 14943761V
Fecha: 2022.12.12
11:13:41 +01'00'