



DATOS DEL EXPEDIENTE DE CONTRATACIÓN ELECTRÓNICA

CONSEJERÍA/ORGANISMO CONTRATANTE: Consejería de Fomento y Medio Ambiente

CÓDIGO EXPEDIENTE: A2019/000217

TIPO CONTRATO: Servicios

TÍTULO EXPEDIENTE: CONTRATO DE SERVICIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE UN ÁREA DE REGENERACIÓN URBANA EN ARANDA DE DUERO

OBJETO DEL CONTRATO:

Los trabajos de redacción de la "Delimitación y Planificación de un Área de Regeneración Urbana en Aranda de Duero (Burgos)" consistirán en la definición de un ámbito para el desarrollo de un Área de Regeneración Urbana en el término municipal de Aranda de Duero, la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior que dé cumplimiento a los requerimientos de la legislación urbanística para la realización de dicha Área, y la redacción de una Memoria-Programa que permita la tramitación del expediente administrativo de declaración de la misma.

TIPO DE TRAMITACIÓN:

Ordinaria

PROCEDIMIENTO DE CONTRATACIÓN:

Procedimiento abierto

TRAMITACIÓN ECONÓMICA: Anticipada

UNIDAD PROMOTORA: Servicio de Coordinación

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD: La celebración del contrato se estima necesario e idóneo en cuanto que las áreas de regeneración urbana tienen por objeto la mejora de la ciudad existente y de las condiciones de vida de quienes habitan en tales áreas. Las intervenciones en los espacios públicos conllevan una puesta en valor de tales espacios, regulando y ordenando los mismos de forma integrada a las actuaciones de rehabilitación con el objeto de garantizar que dichos espacios puedan ser disfrutados por los ciudadanos en un entorno más accesible y desde el punto de vista energético más eficiente. Además en tanto en cuanto que las áreas afectan a los edificios ello va a significar de un modo más directo e inmediato la mejora de calidad de vida de quienes viven en esos edificios en cuanto que podrán eliminarse barreras arquitectónicas siendo plenamente accesibles, se incorporarán soluciones que desde el punto de vista energético resulten más eficientes logrando importantes ahorros energéticos y se llevarán a cabo actuaciones de conservación en tales edificios. Sin embargo, las ventajas que supone la rehabilitación de entornos urbanos y de los edificios no siempre es percibida favorablemente por los ciudadanos por cuanto la perciben como una inversión en sus viviendas que difícilmente les va a aportar algún beneficio por lo que se necesitan actuaciones ejemplificativas impulsadas desde la Administración que sirven de palanca a otras actuaciones. A ello se une el hecho en muchos casos, siendo protagonistas de estas actuaciones en su gestión y ejecución los ayuntamientos, la insuficiencia de medios hace que tales ayuntamientos no puedan afrontar la totalidad de la gestión de estas actuaciones por lo que la realización de determinadas fases en virtud del contrato al que se refiere el presente informe supondrá que se puedan llevar a cabo.

DETALLE PRESUPUESTARIO

Anualidad	Aplicación presupuestaria	Centro Gestor	Presupuesto sin IVA	IVA	Presupuesto total
2019	G/261A02/66009/2	0402	58.911,20 €	12.371,35 €	71.282,55 €





PLAZOS DEL CONTRATO

DURACIÓN DEL CONTRATO: 8 meses

PRÓRROGAS CONVENCIONALES: No

PLAZOS PARCIALES: Sí

DESCRIPCIÓN DE LOS PLAZOS PARCIALES: Tiene 3 fases o plazos parciales: 1ª.- Delimitación del ámbito del Área de Regeneración Urbana: en esta fase se delimitará el ámbito territorial del Área de Regeneración Urbana que se propone desarrollar que incluirá la documentación prevista en el pliego de prescripciones técnicas. El plazo de entrega de esta fase será de 60 días a contar desde el día siguiente al de la firma del contrato; entregada esta fase corresponderá al adjudicatario el 10 % del precio de adjudicación, previo informe favorable de la Dirección Técnica, esto es, del Servicio de Rehabilitación y Regeneración Urbana de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo. 2ª.- Plan Especial de Reforma Interior: en esta fase se elaborará el documento correspondiente al Plan Especial de Reforma Interior que incluirá la documentación prevista en el pliego de prescripciones técnicas. El plazo de entrega de esta fase será de 135 días a contar desde el día siguiente al de la fecha del informe favorable de la primera fase; entregada esta fase corresponderá al adjudicatario el 60 % del precio de adjudicación, previo informe favorable de la Dirección Técnica. 3ª.- Memoria-Programa: en esta fase se elaborará el documento completo del Plan Especial de Reforma Interior y la Memoria-Programa del Área de Regeneración y Renovación Urbana. El plazo de entrega de esta fase será de 45 días a contar desde el día siguiente al de la fecha del informe favorable de la segunda fase; entregada esta fase corresponderá al adjudicatario el 30 % del precio de adjudicación, previo informe favorable de la Dirección Técnica.

REVISIÓN DE PRECIOS

REVISIÓN DE PRECIOS: No





INFORME-PROPUESTA DE INICIO DE EXPEDIENTE DE CONTRATACION

1.- Objeto y justificación del contrato

A) Objeto:

Los trabajos de redacción de la “Delimitación y Planificación de un Área de Regeneración Urbana en Aranda de Duero (Burgos)” consistirán en la definición de un ámbito para el desarrollo de un Área de Regeneración Urbana en el término municipal de Aranda de Duero, la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior que dé cumplimiento a los requerimientos de la legislación urbanística para la realización de dicha Área, y la redacción de una Memoria-Programa que permita la tramitación del expediente administrativo de declaración de la misma.

Partiendo del fichero de Aranda de Duero que incorpora la Estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León (en adelante ERUCYL) en su Anexo de “Fichero por Ciudades”, y del análisis que éste incluye sobre las potenciales necesidades de actuación regeneradora en la ciudad, de valor comparativo, se delimitará el ámbito sobre el que desarrollar el Área de Regeneración Urbana, todo ello conforme los principios y criterios contenidos en el Capítulo 3.1.a Prioridades territoriales y criterios de selección de los ámbitos de regeneración urbana, de la Estrategia. Para dicho ámbito de intervención, mediante trabajo de campo, se ajustarán los Índices de Necesidad de Regeneración (INR) a las condiciones reales (Variación de población, tasa de envejecimiento, tasa de paro y antigüedad del parque de viviendas), de forma que se revise el valor de vulnerabilidad resultante de la actuación elegida.

Conforme a lo que establece el Capítulo 3.2 Directrices de inserción de la Regeneración Urbana en el planeamiento urbanístico de la ERUCYL, la ordenación que se concrete en el documento de Plan Especial de Reforma Interior que se redacte, cumplirá las siguientes prioridades:

- Prioridad de la rehabilitación (frente a las de demolición o sustitución) y del mantenimiento de los residentes.
- Prioridad de la calidad del diseño urbano, fundada en una correcta adecuación de la implantación urbanística al paisaje local y en la calidad de los espacios libres públicos.
- Prioridad de un proyecto urbano que contribuya de manera objetiva a la sostenibilidad del medio urbano y que mejore la eficiencia energética en su ámbito.





El trabajo se completará con la elaboración de la Memoria-Programa que habilitará para acceder, en su caso, a la financiación prevista en el correspondiente plan estatal de vivienda.

Tanto la definición del ámbito como la redacción del PERI y la Memoria-Programa, se realizarán en coordinación con los técnicos municipales, para lo que se programarán reuniones periódicas durante todo el proceso de redacción y tramitación.

B) Justificación del contrato.

La aprobación de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, de medidas sobre Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, ha incluido entre los objetivos de la actividad urbanística pública contenidos en la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, el impulso de la Rehabilitación edificatoria, así como la Regeneración y la Renovación Urbanas, de forma preferente en los espacios urbanos vulnerables. Se definen éstos como áreas urbanas que sufren procesos de abandono, obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio edificado, o donde el porcentaje mayoritario de la población residente se encuentra en riesgo de exclusión por razones de desempleo, insuficiencia de ingresos, edad, discapacidad u otros factores de vulnerabilidad social.

Por Acuerdo 40/2016, de 23 de junio, de la Junta de Castilla y León, se aprueba la Estrategia de Regeneración Urbana en Castilla y León (en adelante ERUCYL), siendo su principal objetivo servir de guía en los procesos de rehabilitación, regeneración y renovación urbana que se desarrollen en la Comunidad, ya sean promovidos por la iniciativa privada o por las distintas administraciones públicas. El documento, aun no teniendo carácter normativo, pretende convertirse en una herramienta que facilite el salto, la transición desde la abstracta previsión normativa de la Ley 7/2014, de 12 de septiembre, a la concreción de las acciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbana que se planteen sobre el territorio de la Comunidad.

Aranda de Duero se encuentra ubicado en el sur de la provincia de Burgos, siendo capital de la comarca de la Ribera del Duero. Cuenta con una población de 33.065 (datos INE de 2014), siendo el tercer municipio no capital de provincia más poblado de Castilla y León, y ocupando una extensión de 127,28 km². Aranda de Duero es heredera de una larga tradición industrial, derivada de sectores agroalimentarios y sucediéndose en las últimas décadas una verdadera transformación con la implantación del polígono industrial Allendeduero.

Aranda de Duero es una pequeña ciudad industrial muy consolidada, que convive a su vez con el potencial de la misma como centro turístico, debido a su enclave en la Ribera del Duero. Además, cuenta con una posición de ventaja debido a su proximidad a Madrid, viéndose incrementada su capacidad por el desarrollo del “corredor del Duero” y la futura





interacción hacia Portugal así como hacia el “corredor del Ebro”. Aranda es un lugar de paso entre el norte y el centro de España, contando con una importante red de carreteras que lo atraviesan.

Como resultado de valorar los 15 núcleos urbanos mayores de 20.000 habitantes de Castilla y León, Aranda de Duero destaca, junto con Miranda de Ebro y Ponferrada, como una ciudad de un claro perfil industrial, con un crecimiento demográfico superior a la media nacional e índices de natalidad y envejecimiento favorables.

Las peculiaridades de Aranda de Duero, municipio incluido en el Informe del Estado de las Ciudades de Castilla y León, en la categoría de “Centro Industrial Moderno” de tamaño pequeño, le hacen representativo de un tipo de municipios, que sin ser capital de provincia, comparten su condición de polos industriales, de forma que es fundamentalmente su actividad productiva la que eleva a dichos centros urbanos al rango de ciudad.

En este sentido, el propio Informe del Estado de las Ciudades de Castilla y León, cuando caracteriza los “Centros Industriales Modernos” indica:

“Por lo tanto situamos aquí, con correcciones en función de su tamaño y vínculos a la polaridad regional o subregional, las otras ciudades industriales de Castilla y León. Entre ellas destaca Ponferrada, por tamaño e influencia en su “entorno comarcal”. Sin embargo las cuatro ciudades, no capitales, comparten muchos rasgos diferenciales: su interrelación con el campo, su dinamismo y su vocación de cambio.

Ponferrada es la tercera ciudad de la Comunidad Autónoma, con un potencial muy claro. Medina del Campo con un perfil histórico definido y con una tendencia cada vez mayor a depender de Valladolid –sería una “ciudad satélite” impropia- es sin embargo un centro de empleo industrial (el 30%), y aunque no tenemos datos del PIB local ya que las referencias son provinciales, se ajusta a este perfil. También podríamos decir que es un “centro de visitantes” en potencia, bien localizado. En cualquier caso la agrupamos con Aranda de Duero y Miranda de Ebro, con coherencia clara al hacerlo, aunque de partida estas ciudades, mayores, parecen ajustarse mejor a este tipo.”

A este respecto, es significativo que dentro de las trece Áreas Funcionales Estables que se declaran por la Ley 9/2014, de 27 de noviembre, por la que se declaran las áreas funcionales estables de Castilla y León, cuatro de ellas se identifiquen con estos cuatro núcleos de población urbanos y sus alfores (Áreas Funcionales Estables de Aranda de Duero, Miranda de Ebro, Ponferrada y Medina del Campo).

La aprobación de la ERUCYL y su contextualización en el nuevo marco normativo, ha supuesto la necesidad de poner en marcha un proyecto que habilite al desarrollo y ejecución





de una actuación de regeneración urbana modélica en Aranda de Duero que, además, sirva de referencia al resto de municipios prioritarios, con más de 20.000 habitantes y de similares características, para el impulso de actuaciones de regeneración urbana, ya sea a través de la elaboración de sus propios inventarios municipales de áreas vulnerables, estrategias, planes, o programas municipales de rehabilitación. Se da la casuística que Aranda de Duero, junto con Laguna de Duero, son los dos únicos municipios de Castilla y León, que contando con una población superior a 20.000 habitantes, no han llevado a cabo la gestión de ningún área de rehabilitación integral. En el caso de Aranda de Duero, dicha circunstancia es aún más llamativa, ya que conforme a lo evaluado por la ERUCYL, nos encontramos con el Barrio de Santa Catalina, con un índice de necesidad de regeneración que varía entre 8, en el caso más favorable, y 11 en el más desfavorable, o la primera fase del polígono Allenduro, con un INR de 8 y 9 en sus dos secciones censales. Estos datos evidencian la fuerte necesidad de rehabilitación en la que se encuentra Aranda de Duero.

II. Necesidad e idoneidad del contrato

La celebración del contrato se estima necesario e idóneo en cuanto que las áreas de regeneración urbana tienen por objeto la mejora de la ciudad existente y de las condiciones de vida de quienes habitan en tales áreas. Las intervenciones en los espacios públicos conllevan una puesta en valor de tales espacios, regulando y ordenando los mismos de forma integrada a las actuaciones de rehabilitación con el objeto de garantizar que dichos espacios puedan ser disfrutados por los ciudadanos en un entorno más accesible y desde el punto de vista energético más eficiente. Además en tanto en cuanto que las áreas afectan a los edificios ello va a significar de un modo más directo e inmediato la mejora de calidad de vida de quienes viven en esos edificios en cuanto que podrán eliminarse barreras arquitectónicas siendo plenamente accesibles, se incorporarán soluciones que desde el punto de vista energético resulten más eficientes logrando importantes ahorros energéticos y se llevarán a cabo actuaciones de conservación en tales edificios.

Sin embargo, las ventajas que supone la rehabilitación de entornos urbanos y de los edificios no siempre es percibida favorablemente por los ciudadanos por cuanto la perciben como una inversión en sus viviendas que difícilmente les va a aportar algún beneficio por lo que se necesitan actuaciones ejemplificativas impulsadas desde la Administración que sirven de palanca a otras actuaciones. A ello se une el hecho en muchos casos, siendo protagonistas de estas actuaciones en su gestión y ejecución los ayuntamientos, la insuficiencia de medios hace que tales ayuntamientos no puedan afrontar la totalidad de la gestión de estas actuaciones por lo que la realización de determinadas fases en virtud del contrato al que se refiere el presente informe supondrá que se puedan llevar a cabo.

III.- Tramitación y Procedimiento de licitación





El expediente de contratación se tramitará de conformidad con las reglas contenidas en los artículos 116 y 117 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP).

La naturaleza del servicio que se contrata hace del procedimiento abierto (artículo 156 de la LCSP) el más idóneo para la consecución del fin público pretendido. De este modo cualquier empresa o profesional interesado que cumpla los requisitos de solvencia podrá optar a la licitación.

IV.- Calificación del contrato

Se trata de un contrato de servicios (artículo 17 LCSP)

V.- División en lotes

La ejecución de contrato conlleva una secuencia de trabajos que cabe sintetizar del modo siguiente: toma de datos de campo, recopilación de información necesaria, análisis y contraste de los objetivos de la corporación municipal y formalización de tales propósitos que tengan como resultado la delimitación del ámbito del área de regeneración urbana, la elaboración de un plan de reforma interior y finalmente una memoria programa que permita el acceso a la financiación del área conforme a lo previsto en el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Una secuencia, pues, de *análisis-diagnóstico-propuesta* que ha de ser llevada a cabo de principio a fin, para su correcta ejecución, por un solo equipo adjudicatario dada la íntima conexión de unas fases con otras. La eventual realización independiente de estas prestaciones dificultaría sin duda la correcta ejecución del contrato desde el punto de vista técnico y el trabajo se resentiría por posibles pérdidas en la unidad de criterio, se ralentizaría sin duda su ejecución y ésta vería también incrementado su coste. Por estas razones cabe justificar, acogiéndonos al artículo 99.3 b), la no división en lotes del objeto del contrato.

VI.- Presupuesto y plazo de ejecución. Plazos parciales

El presupuesto del contrato asciende a 71.282,55 euros (IVA incluido).

Su **plazo de ejecución** es de 240 días, sin prórrogas.

Tiene **3 fases o plazos parciales**:





1ª.- Delimitación del ámbito del Área de Regeneración Urbana: en esta fase se delimitará el ámbito territorial del Área de Regeneración Urbana que se propone desarrollar que incluirá la documentación prevista en el pliego de prescripciones técnicas.

El plazo de entrega de esta fase será de 60 días a contar desde el día siguiente al de la firma del contrato; entregada esta fase corresponderá al adjudicatario el 10 % del precio de adjudicación, previo informe favorable de la Dirección Técnica, esto es, del Servicio de Rehabilitación y Regeneración Urbana de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.

2ª.- Plan Especial de Reforma Interior: en esta fase se elaborará el documento correspondiente al Plan Especial de Reforma Interior que incluirá la documentación prevista en el pliego de prescripciones técnicas.

El plazo de entrega de esta fase será de 135 días a contar desde el día siguiente al de la fecha del informe favorable de la primera fase; entregada esta fase corresponderá al adjudicatario el 60 % del precio de adjudicación, previo informe favorable de la Dirección Técnica.

3ª.- Memoria-Programa: en esta fase se elaborará el documento completo del Plan Especial de Reforma Interior y la Memoria-Programa del Área de Regeneración y Renovación Urbana.

El plazo de entrega de esta fase será de 45 días a contar desde el día siguiente al de la fecha del informe favorable de la segunda fase; entregada esta fase corresponderá al adjudicatario el 30 % del precio de adjudicación, previo informe favorable de la Dirección Técnica.

A los efectos de calcular el **desglose del presupuesto base de licitación** ha de partirse de la composición mínima del equipo redactor que ha de estar integrado, al menos, por los siguientes profesionales:

- a) Dos licenciados en Arquitectura.
- b) Un licenciado en sociología.
- c) Un licenciado en Derecho.
- d) Un delineante-proyectista
- e) Un auxiliar administrativo.

Los salarios se calculan conforme al convenio colectivo del sector de empresas de ingeniería y oficina de estudios técnicos (BOE de 18 de enero de 2017), de forma que:

- a) Trabajadores con nivel 1 (licenciatura): el salario anual es de 23.618,28 euros por lo que el coste al diario, teniendo en cuenta el año de 365 días, será de 64,71 euros.





- b) Trabajadores nivel 4 (delineante-proyectista): el salario anual es de 15.510,15 euros por lo que el coste al diario, teniendo en cuenta el año de 365 días, será de 42,49 euros.
- c) Trabajadores de nivel 8 (auxiliar administrativo): el salario anual es de 10.505,32 euros por lo que el coste diario, teniendo en cuenta el año de 365 días, sería de 28,78 euros.

Se considera que cada uno de los trabajadores dedicará la mitad de la jornada laboral a la ejecución del contrato por lo que los costes salariales se estiman en 39.612,69 euros como costes directos; todo ello conforme al cálculo señalado en la siguiente tabla.

SALARIO ANUAL	SALARIO DIARIO	TRABAJADORES	DIAS CONTRATO	DIAS TOTALES	DIAS COMPUTABLES	COSTES
23.618,28 €	64,71 €	4	240	960	480	31.059,66 €
15.510,15 €	42,49 €	1	240	240	120	5.099,23 €
10.505,32 €	28,78 €	1	240	240	120	3.453,80 €
						39.612,69 €

En la partida de costes directos también han de computarse los derivados de viajes y dietas (artículo 37 del convenio), así como los derivados de reuniones o jornadas de divulgación de los trabajos en sus sucesivas fases de tramitación; cabe estimar este coste en un 6 % de la ejecución de los costes salariales lo que asciende a la cantidad de 2.376,76 euros.

Por tanto, los costes directos de la ejecución del contrato ascienden a euros 41.989,45 euros

Junto a los costes salariales, la ejecución del contrato conlleva como costes indirectos los relativos a gastos de equipamientos, gastos de mantenimiento, reparación y conservación, gastos de limpieza, pequeño utillaje y herramientas, consumos de electricidad, combustible para calefacción y agua, gastos en material de oficina y edición de documentos y gastos de correos y mensajería. Estos gastos indirectos se estiman en un 15% de los costes directos por lo que ascenderían a la cantidad de 6.298,42 euros.

El coste total, sumando los costes directos e indirectos, ascendería a 48.287,87 euros.

El importe del beneficio industrial del 6% calculado sobre el coste total ascendería a 2.897,27 euros y de los gastos generales del 16% ascendería a 7.726,06 euros.

La suma de tales conceptos (costes directos e indirectos, beneficio industrial y gastos generales) asciende a 58.911,20 euros; dado que el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) es el 21%, éste asciende a 12.371,35 euros.





En consecuencia el importe total del presupuesto ascendería a 71.282,55 euros.

VII.-Valor estimado del contrato

El valor estimado del contrato es de 58.911,20 euros no previéndose la realización de prórrogas del contrato ni modificados del mismo.

VIII.-Condición especial de ejecución de carácter medioambiental

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 202 de la LCSP se determina como condición especial de ejecución del contrato el establecimiento de todas aquellas medidas y condiciones que, en el ámbito territorial del área de regeneración urbana, supongan una reducción de la demanda energética anual de al menos el 20% en el 50% de los edificios incluidos en dicho ámbito territorial.

Esta condición tiene carácter de obligación contractual conforme al art. 202. 3 de la LCSP en relación con el art. 211.1 f) del mismo texto legal.

Considerando que la facultad para celebrar contratos corresponde a los titulares de las Consejerías, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 3/2001, de 3 de julio, del Gobierno y de la Administración de la Comunidad de Castilla y León.

En su virtud, esta Dirección General **PROPONE a V.E.** la iniciación de los trámites oportunos tendentes a la formalización del contrato de servicios definido en este informe.

