

INFORME TÉCNICO

Alaitz Ibarguren Beloki, arquitecta en ejercicio, colegiada en la delegación de Gipuzkoa del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro con el nº 3899, a petición del Ayuntamiento de Uhartel Arakil redacta el siguiente **informe de valoración técnica** para la **contratación de servicio para la redacción de proyecto de ejecución de obra y dirección facultativa de las obras de creación de dos nuevas viviendas sociales en el edificio "LAKUNTZAENEA" que antiguamente albergaba la casa cuartel en Uhartel Arakil.**

Se analizan para la valoración las dos propuestas presentadas a concurso. Las propuestas analizadas son:

- Beamonte y Vallejo arquitectos
- Ramón Preciado Jiménez

La valoración de las ofertas se realiza atendiendo a los criterios establecidos en las *condiciones esenciales del contrato de servicio*.

Estableciéndose en el apartado 12 de dichas condiciones, los *criterios de adjudicación y en su caso sub criterios y su ponderación*, que se detallan a continuación:

SOBRE B. CRITERIOS CUALITATIVOS O SUJETOS A JUICIO DE VALOR	50 puntos
--	------------------

1. Estudio del proyecto.	35 puntos
1.1. Conocimiento y Estudio	10 puntos
<i>Del entorno, planteamiento de la obra y su desarrollo</i>	
1.2. Propuestas de mejora	15 puntos
<i>- Diseños alternativos/mejoras en la estructuración de las viviendas y espacios previstos en memoria</i>	
<i>- Propuesta y mejora en instalaciones de eficiencia energética. Propuestas para la creación de instalación de uso compartido.</i>	
<i>- Propuestas / mejoras de Accesibilidad.</i>	
<i>- Propuestas para erradicación de parásitos en madera o de recuperación bajo cubierta.</i>	
<i>- Mejoras o alternativas en materiales propuestos en memoria.</i>	
<i>- Nivel de detalle</i>	
1.3. Tratamiento de afecciones	10 puntos
<i>- Posibles soluciones a accesibilidad a viviendas anexas y locales durante la ejecución de la obra.</i>	
<i>- Plan de atención durante el plazo de garantía, para atender las incidencias que se puedan producir en la obra.</i>	
2. Descripción del proceso y metodología	10 puntos
<i>- Control de la ejecución</i>	
<i>- Seguimiento económico</i>	
<i>- Puesta en conocimiento de la Administración del estado de la obra.</i>	
<i>- Programa de actuación</i>	
<i>- Cronograma de trabajo de la dirección.</i>	
3. Economía Circular	5 puntos
<i>Inclusión de medidas en fase de proyecto y de dirección</i>	

Con dichos criterios se ha procedido al análisis de la documentación aportada y a la valoración de la misma.

Sobre B – Criterios Cualitativos (50 p.)

1. Estudio del Proyecto

- CONOCIMIENTO:

Beamonte: descripción de la situación actual de la edificación tanto exterior como interior y del entorno. También se menciona la normativa municipal que afecta a la edificación. → buena observación para posibles actuaciones.

Preciado: descripción actual de la edificación exterior e interior y su entorno, con mención de la sociedad en mitad norte del edificio y planta baja de la parte sur → buena observación para afecciones.

Las dos propuestas describen el ámbito de actuación, con diferentes observaciones a tener en cuenta, se considera de mayor peso el haber consultado la normativa municipal para el planteamiento de la obra y su desarrollo. Sin embargo el análisis del siguiente apartado verifica el desconocimiento de Beamonte del estado interior del edificio (en cuanto al vacío en el forjado de planta bajocubierta), con afecciones en presupuesto y ubicación de sala de instalaciones.

De este modo, considerando el conocimiento y estudio de las dos propuestas similar.

- MEJORAS:

Beamonte:

Diseño alternativo: nueva distribución con nuevo programa con dos baños en planta primera y segunda, y otro baño en planta bajocubierta. Sala de Instalaciones en bajo-cubierta, con propuesta de nueva cubierta con pendiente del 40%.

Condiciones de Habitabilidad (DF 142/2004) → se ha mantenido el patio propuesto en la memoria valorada. Se tienen dudas sobre la exigencia de las condiciones mínimas de habitabilidad, Anexo I o Anexo II, en consecuencia la validez del patio en cuanto a dimensiones, iluminación y ventilaciones mínimas.

Segundo baño acceso desde comedor no cumple condiciones de habitabilidad.

En bajocubierta para sala de instalaciones, faltaría hacer forjado y prolongar escalera, actualmente está vacío.

Para opción de tercera vivienda, se deberá prolongar escalera y realizar forjado en parte de planta bajo-cubierta, y comprobar el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.

→ El nuevo diseño propuesto de dos viviendas, no es seguro que cumpla las condiciones de habitabilidad. La sala de instalaciones en bajocubierta requiere prolongar escalera y realizar forjado además de nueva cubierta.

Eficiencia Energética: por conocimiento de la normativa municipal (fachada exterior protegida) propuesta de aislamiento por el interior y bajo forjado planta primera, y cubierta.

Instalaciones: placas fotovoltaicas en cubierta faldón sur; aerotermia (con unidad exterior en sala instalaciones de bajocubierta ventilación con terraza (?); climatización con fancoils distribución por conductos, por falta de alturas para suelo radiante; ventilación con recuperador de calor...

Accesibilidad: se ha propuesto ascensor accesible y también baño accesible en cada vivienda

Cubierta: nuevo forjado unidireccional de hormigón con pendiente del 40% como nueva cubierta. Pero aleros de madera (?)

Preciado:

Diseño alternativo: nueva distribución con división de zona de día y noche, con acceso desde distribuidor y nuevo programa con dos baños en cada vivienda. Terraza en bajo cubierta. Sala de instalaciones en planta baja, se ha presentado plano de propuesta.

Condiciones de Habitabilidad (DF 142/2004) → patio abierto con diámetro de 3m, cumple Anexo II. mejores condiciones de salubridad, mayor iluminación ventilación natural cruzada y menor consumo por luz natural.

Terraza en bajocubierta no cumple normativa municipal para edificación G2.

Para opción de tercera vivienda, se deberá prolongar escalera y realizar forjado en parte de planta bajo-cubierta, y sin posibilidad de terraza comprobar las condiciones mínimas de habitabilidad.

→ El nuevo diseño propuesto de dos viviendas con patio, es seguro que cumple las condiciones de habitabilidad y presenta mejoras con respecto a la memoria valorada. Aunque sin terraza en bajocubierta. Con sala de instalaciones en planta baja.

Eficiencia Energética: siguiendo lo definido en la memoria valorada y desconocimiento de la normativa municipal (fachada exterior protegida) propuesta de aislamiento exterior, no admisible, también en interior, bajo forjado planta primera, y cubierta.

Se proponen contraventanas exteriores, para evitar puentes térmicos por caja de persiana, carpinterías de PVC, se mantienen premarcos de madera maciza existentes.

Instalaciones: placas fotovoltaicas en cubierta faldón sur, también molinillos eólicos; calefacción por bombas de calor; para distribución se estudiarán las alturas para el suelo radiante; distribución climatización con fancoils distribución por conductos, por falta de alturas para suelo radiante; ventilación doble flujo con recuperador de calor...

Accesibilidad: se ha propuesto ascensor accesible y espacios comunes de planta baja y escaleras; también un baño accesible en cada vivienda.

Cubierta: se valorará el estado de la estructura de madera en cubierta e incluso forjados, tras valoración se tomarán medidas de posibles tratamientos, refuerzos o incluso la sustitución parcial o completa de la estructura de madera.

Las dos propuestas en cuanto a instalaciones y accesibilidad son propuestas similares. En cubierta uno propone mantener lo existente según valoración previa (Preciado) y el otro directamente propone nueva cubierta (Beamonte); en cuanto a eficiencia energética uno a tenido en cuenta la normativa municipal y su restricción en fachada para aislamiento exterior realizándolo por dentro (Beamonte), el otro no ha consultado la normativa municipal (Preciado); en cuanto a diseño alternativo uno no ha verificado

- AFECCIONES:

La propuesta de **Beamonte** describe las afecciones al espacio público y a las viviendas anexas y local por accesos → se resolverán según el ESS, con acceso limitado a obra y pasos protegidos si es necesario.

Los desperfectos se subsanarán posterior a la obra, en modo postventa.

Preciado observa además de afecciones al espacio público, afecciones a edificaciones anexas en los trabajos de cubierta y afecciones al uso actual de la sociedad por la instalación del ascensor y sala de instalaciones → propone coordinación con sociedad y Ayuntamiento. Protección colindantes, y en caso de deterioro, reparación. También propone información continua del estado de la obra tanto a socios como a vecinos colindantes.

	BEAMONTE/ VALLEJO	RAMON PRECIADO
Conocimiento (10)	7	7

Mejoras (15)	10	12
Afecciones (10)	5	8
ESTUDIO PROYECTO (35)	22	27

2. Proceso y Metodología

Según lo definido en los criterios, se debe describir la metodología a seguir en la dirección de obra: control, seguimiento, conocimiento Administración, programa y cronograma.

La propuesta de **Beamonte** presenta un desglose específico de las fases y subfases de la dirección de obra con descripción concreta del estado de trabajo en obra, funciones de la dirección, con especificación de visitas, reuniones y actas. Acompañado todo ello con un cronograma/planificación de obra. No se menciona el modo de llevar el control económico de la obra (mediciones, precios contradictorios, certificaciones ...).

La propuesta de **Preciado**, describe el proceso a seguir previo a la obra (no requerido) y posteriormente, detalla la dirección de obra con descripción del proceso, funciones de la dirección y documentación a presentar. Todo ello correcto, pero genérico y no tan específico para la obra a concurso. Presenta un cronograma escueto.

	BEAMONTE/ VALLEJO	RAMON PRECIADO
PROCESO-METODOLOGIA (10)	8	6

3. Economía Circular

En este apartado **las dos propuestas** son similares, presentan ideas generales de sostenibilidad y eficiencia. Para ello abogan el diseño constructivo e instalaciones eficientes energéticamente; la restauración y reutilización de lo existente; materiales naturales, menos contaminantes y próximos; y cuidado en la gestión de residuos.

Ninguna de las dos propuestas presenta particularidades para el proyecto en concreto.

	BEAMONTE/ VALLEJO	RAMON PRECIADO
ECONOMÍA CIRCULAR (5)	3	3

RESUMEN/CONCLUSIÓN

Atendiendo a las valoraciones expuestas en el apartado anterior, la **valoración del Sobre B-Criterios Cualitativos** queda de la siguiente forma:

	BEAMONTE/ VALLEJO	RAMON PRECIADO
SOBRE B-CRITERIOS CUALITATIVOS TOTAL	33	36

Es lo que informo según mi saber, entender y criterio.

Uhartel Arakil, 2023ko Urtarrila

Alaitz Iburguren Beloki
arkitektoa