

INFORME DE VALORACION TECNICA SOBRE Nº B EN LICITACION PARA CONTRATACIÓN DE “REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN DE REHABILITACIÓN DEL LOCAL MUNICIPAL CLUB JUVENIL”. (diciembre 2024)

Dentro de la resolución del expediente administrativo para contratación de **“REDACCIÓN DEL PROYECTO DE EJECUCIÓN PARA REHABILITACIÓN DEL LOCAL MUNICIPAL CLUB JUVENIL DE CABANILLAS fue aprobado por el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión extraordinaria de fecha 04/10/2024, la mesa de contratación efectúa la valoración técnica de la documentación presentada por los licitadores admitidos en el SOBRE Nº2: “Documentación correspondiente a criterios de adjudicación cualitativos sometidos a juicio de valor” para los criterios que se han establecido por pliego y se les asigna un desglose tal y como se indica en negrita según su importancia y repercusión en el objeto de licitación:**

1. Calidad arquitectónica de la propuesta. (20 puntos máximo)

Se valorará la propuesta objeto del concurso en lo referente al adecuado análisis tanto de la solución planteada como de la adecuación presupuestaria. Se incluirá ajuste de inversión con desglose del presupuesto por capítulos, pormenorizando superficies construidas de las diferentes áreas y módulos presupuestarios por metro cuadrado de ejecución material.

Se valorará la justificación de las soluciones adoptadas en cuanto a aspectos funcionales, formales, constructivos y económicos del edificio. **(Solución planteada 8 puntos máximo).**

Se valorará especialmente la integración de la propuesta en la trama urbana actual. **(6 puntos máximo).**

Es condición imprescindible el diseño del edificio en términos de consumo casi nulo. **(3 puntos máximo).**

Se valorará también las propuestas de urbanización del entorno de la parcela como complemento a la reforma de la edificación. **(3 puntos máximo).**

2. Justificación del cumplimiento del programa de necesidades, ajustado a las propiedades. (10 puntos máximo)

El edificio cuyo proyecto es objeto de la presente licitación, deberá ser tenido en cuenta de acuerdo con su configuración estructural existente.

Se valorará la solución de la propuesta programática, la adecuada organización de los espacios del edificio **(7 puntos máximo)**, así como la acertada justificación de las relaciones interesaciales **(3 puntos máximo).**

Ver Pliego de prescripciones técnicas donde se informa del programa de necesidades.

3. Calidad Constructiva, mantenimiento y uso. (5 puntos máximo)

Se valorará la propuesta constructiva, materiales, soluciones técnicas e instalaciones que puedan adaptarse, que faciliten la futura ejecución de las obras y optimicen los costes de los mismos, el análisis de la elección de materiales y sistemas orientada a las futuras labores de uso y mantenimiento.

4. Diseño y Sostenibilidad y medioambientales, edificio. (5 puntos máximo)

Se valorará la propuesta técnica con criterios de sostenibilidad en fase de diseño, ejecución y mantenimiento junto con la adopción de medidas de diseño para la minimización de los costes de ejecución y mantenimiento. Será de aplicación del principio DNSH “*Do no significant harm principle*”, es decir, que no deben causar un daño significativo a ninguno de los seis objetivos medioambientales establecidos en el Reglamento de taxonomía de la UE, publicado en junio de 2020.

5. Planificación del Proyecto. Dirección, Coordinación de Seguridad y Salud y Control de Calidad y minimización de las afecciones. (10 puntos máximo)

Se valorará la metodología para la redacción del proyecto (**2 puntos máximo**), de actuación de la Dirección facultativa, planificación y organización de la obra, así como disposición de recursos técnicos y humanos a adscribir al seguimiento de la obra. Plan de obra con plazos parciales y totales, coherente con el ofertado en el apartado correspondiente (**3 puntos máximo**) y tiempo de dedicación al control de la obra a pie de la misma (mínimo lo establecido en este pliego). (**Planificación económica 3 puntos máximo**).

Análisis de la problemática e identificación de las afecciones durante la fase de ejecución, tanto técnicas de instalaciones como de uso del actual Ayuntamiento y medidas que se proponen para su resolución, planificación para el traslado del uso actual. (**2 puntos máximo**).

A continuación, se hace una descripción pormenorizada de los aspectos a valorar en las propuestas técnicas para cada uno de los licitadores, de acuerdo con los criterios establecidos en el pliego y se traslada su puntuación pormenorizada a una tabla final para proceder a su suma total:

1. **AHAD:** Presenta un texto muy generalista sin entrar en gran detalle sobre el local a rehabilitar. Cita normativa de habitabilidad que no resulta de aplicación a este uso, sino a vivienda. Indica que el proyecto cumple con la normativa del CTE que no es de aplicación en esta fase al no ser un proyecto sino unos estudios previos. Presenta una propuesta muy atractiva en su fachada de acceso, con una escala muy acertada al entorno urbano, aunque la distribución presentada no resulta muy acertada porque el office no permita una comunicación directa con la plaza. Comunicar el porche de la parada de autobuses con el del acceso es una medida muy interesante para aprovechar la amplitud que otorga esta unión de espacios. La posible delimitación planteada entre salas de actividad no es estanca por lo que no permitirá poder independizar correctamente los actos. No detalla las instalaciones demasiado. La dotación de aseos se puede considerar excesiva. No incluye iluminación cenital, y la artificial resulta muy poco detallada en el texto. La superficie destinada a salas es inferior a otras propuestas. No refleja nada de la adecuación del entorno. (**25,5 pts.**)
2. **ALBARRADA:** Presenta una propuesta gráfica y escrita muy detallada y con toda profusión de información muy trabajada. Aunque la distribución planteada no resuelve las necesidades correctamente al no permitir la comunicación del office con el exterior y situar los aseos en la zona opuesta al acceso principal, por lo que no se puede utilizar estas zonas de servicio sin que el edificio este en servicio y debiendo cruzar siempre las zonas de actividades, ni que la persona que pueda estar en el office pueda controlar el acceso. No indica ninguna posibilidad de dividir el espacio central. La zona de instalaciones la sitúa en un falso techo sobre la entrada lo que dificulta su accesibilidad. Propone una buena integración en el entorno y estudia una propuesta de urbanización exterior muy acertada. La iluminación natural cenital la propone con ventanas enrasadas con el cerramiento, tipo velux, que siendo una solución idónea tiene un peor envejecimiento futuro y provocando mas riesgo de filtraciones a futuro. La superficie destinada a sala de actividad tiene una dimensión alta. Detalla correctamente el equipo humano responsable del contrato, la metodología, las afecciones durante las obras, el presupuesto previsto y todos los apartados incluidos en el pliego con un índice ajustado a esta información. No incluye diagrama de Gannt. (**30,5 pts.**)

3. **JODA:** Presenta una propuesta gráfica y escrita muy detallada, con esquemas de funcionamiento muy útiles para su comprensión. Aunque la distribución planteada no resuelve las necesidades del todo al situar los aseos en la zona opuesta al acceso principal, resulta muy acertado permitir la comunicación del office con el exterior. La posibilidad de dividir el espacio central mediante elemento macizo es muy práctica al facilitar una doble actividad con un grado de independencia más satisfactorio que en otras propuestas. La zona de instalaciones la sitúa al fondo de un almacén, lo que compromete su utilización. Propone una buena integración en el entorno y describe una propuesta de urbanización exterior muy acertada, aunque no comunica los porches de acceso y del bus. La iluminación natural cenital que propone con ventanas verticales en fachada norte es una solución muy idónea. La superficie destinada a sala de actividad tiene una dimensión menor que en otras propuestas. No detalla el equipo humano responsable del contrato, aunque si la metodología, las soluciones constructivas, valores de transmitancia y propone soluciones en edificación y urbanización para mejora de eficiencia energética. Buena metodología con un plazo estimado de obra de 5,5 meses. Detalla la repercusión económica según los diferentes usos. No cita afecciones de las obras. (41 pts.)
4. **JOR:** Presenta una propuesta gráfica muy impactante y escrita detallada, con esquemas de funcionamiento muy útiles para su comprensión. Aunque la distribución planteada no resuelve las necesidades de forma correcta al situar el office en la zona opuesta al acceso principal y con una zona de esparcimiento que no es necesaria, resulta muy acertado permitir colocar los aseos en el acceso. No detalla como dividir el espacio central en varias estancias, teniendo una repercusión económica el sistema que elija. La zona de instalaciones la sitúa en un falso techo sobre la entrada lo que dificulta su accesibilidad. Propone una integración con el entorno por contraposición del minimalismo de la solución adoptada, que provoca que resulte bastante chocante. No describe propuesta de urbanización exterior ni afecciones de las obras, tampoco comunica los porches de acceso y del bus. La iluminación natural cenital que propone con grandes ventanas integradas en el faldón sur de cubierta resulta mu efectista, pero no se considera una solución muy idónea al provocar gran soleamiento si no se protege de los rayos del sol y un riesgo adicional a posibles filtraciones con el tiempo. La superficie destinada a sala de actividad tiene una dimensión más reducida que en otras propuestas. Propone la colocación de un SATE por el exterior, que es una solución que fomenta el ahorro energético pero que evidentemente implica una inversión económica que habrá que deducir de otros elementos si no se quiere aumentar el presupuesto. La puerta de grandes dimensiones en la parada del bus no la refleja en las imágenes 3D y su sistema de apertura reduciría demasiado la zona de bancos. No detalla el equipo humano responsable del contrato, ni la metodología. Incluye una sección constructiva, valores de transmitancia y propone soluciones en edificación y urbanización para mejora de eficiencia energética. Buena metodología, pero propone un plazo excesivo de obra con 6,5 meses que compromete las actividades habituales. Detalla la repercusión económica según pueda aprovechar más elementos existentes. No cita afecciones de las obras. (25,5 pts.)
5. **JRAF:** Presenta una propuesta gráfica y escrita con alto detalle, con esquemas de funcionamiento muy útiles para su comprensión. La distribución planteada resuelve las necesidades de forma muy correcta al situar el office y aseos junto al acceso principal, aunque la zona de instalaciones en un segundo piso sobre la entrada dificulta su accesibilidad. Propone una integración con el entorno con una escala

menor adecuada a espacio circundante. Describe propuesta de urbanización exterior, aunque no afecciones de las obras, tampoco comunica los porches de acceso y del bus. La iluminación natural cenital que propone con ventanas verticales en fachada norte es una solución muy idónea. La posibilidad de dividir el espacio central en varias estancias mediante cierres textiles no es muy práctica al impedir una mezcla de actividades con un grado de independencia satisfactorio. Los almacenes al colocarlos en el segundo piso con una escalera y además poco accesible también perjudica su utilización. Esta decisión tampoco le permite ganar demasiada superficie para las salas de actividades. Indica que el proyecto cumple con la normativa del CTE que no es de aplicación en esta fase al no ser un proyecto sino unos estudios previos. Buena metodología, pero propone un plazo excesivo de obra con 7 meses que compromete las actividades habituales. Contempla acciones para mejora de sostenibilidad. Incluye el presupuesto con diagrama tipo Gannt. (46 pts.)

6. **MEGC:** Presenta una propuesta gráfica y escrita con muy alto detalle e imágenes explicativas muy útiles para su comprensión. La distribución planteada resuelve las necesidades de forma muy correcta al situar el office y aseos junto al acceso principal, aunque la zona de instalaciones en un tercer piso sobre la entrada dificulta su accesibilidad. Los almacenes y vestuarios al colocarlos en el segundo piso con una escalera también perjudica su utilización. El acceso al edificio se produce por puerta de una hoja que puede limitar el acceso con elementos voluminosos. Propone una integración con el entorno con una escala menor adecuada a espacio circundante pero no aporta 3D. Describe propuesta de urbanización exterior, aunque no afecciones de las obras, tampoco comunica los porches de acceso y del bus. La iluminación natural cenital la propone con ventanas enrasadas con el cerramiento, tipo velux, en ambos faldones. Propone dividir el espacio central mediante elemento plegables facilita una doble actividad con un grado de independencia más satisfactorio que en otras propuestas. Detalla correctamente el equipo humano responsable del contrato, la metodología, las afecciones durante las obras, el presupuesto previsto y todos los apartados incluidos en el pliego con un índice ajustado a esta información e incluye diagrama de Gannt. Propone un plazo excesivo de obra con 8 meses. (37 pts.)
7. **RESS:** Presenta una propuesta gráfica más escasa que otros licitadores y escrita con algo más detalle que la gráfica incluyendo imágenes explicativas muy útiles para su comprensión, aunque no 3D. Aporta fotomontajes que ayudan a entender la propuesta. La distribución planteada no se considera acertada porque no resuelve las necesidades de forma muy correcta al situar el office hacia el interior de la sala y aseos junto al acceso principal pero fuera del ámbito de la doble puerta. La zona de instalaciones tiene buena accesibilidad. Los almacenes los coloca al fondo. Propone una integración con el entorno con una escala menor adecuada a espacio circundante con un mural. Describe propuesta de urbanización exterior, pero sin graficarla, y considera afecciones de las obras, tampoco comunica los porches de acceso y del bus. No cita iluminación natural cenital. Propone dividir el espacio central en 3 zonas climáticas, aunque no detalla el elemento delimitador. Incluye el presupuesto previsto, pero sin diagrama de Gannt. Cita la inclusión de línea de vida. (25 pts.)

EMPRESAS		AHAD		ALBARRADA		JODA		JOR		JRAF		MEGC		RESS	
Valor. Max.		Valoración		Valoración		Valoración		Valoración		Valoración		Valoración		Valoración	
criterios cualitativos		50 puntos	25,5	30,5	41	25,5	46	37	25						
Calidad arquitectonica		20 puntos													
Solución planteada		8	6	5	5	3	8	6	5						
integración propuesta en trama urbana		6	6	5,5	6	2	6	4	3						
consumo casi nulo, iluminación natural		3	1	2	2,5	2,5	2,5	2,5	1						
Adecuación exterior		3	0	2	2	0	3	1,5	0						
Necesidades		10 puntos													
Organización de espacios		7	5	2	5,5	2	7	4	4,5						
relación interespatial		3	2	0	3	1	2	3	1,5						
Calidad constructiva y mantenimiento		5 puntos													
Soluciones técnicas		2,5	2	2	2,5	2	2,5	2,5	2						
Labores manto futuro		2,5	1,5	1,5	2	1	2,5	0,5	1,5						
Diseño y sostenibilidad		5 puntos	2	3,5	4,5	4	4,5	4	2,5						
Planificación. Afecciones durante obra		10 puntos													
planificación proyecto		2		2	2	2	2	2	1						
Obra Gannt (planificación y organización)		3	0	0	3	3	3	2,5	0						
planificación económica		3	0	3	3	3	3	3	3						
identificación de afecciones		2	0	2	0	0	0	1,5	0						

Quedando la valoración resumida en el siguiente parrafo según la tabla anterior, tras la debida deliberación y sometiéndose a mejor criterio, es todo lo que tiene que informar al respecto la mesa de contratación, quedando a disposición del M. I. Ayuntamiento de Cabanillas para cualquier aclaración o mayor abundamiento, firman el presente en Cabanillas, a diecisiete de diciembre de dos mil veinticuatro.

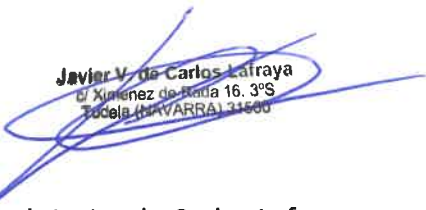
AHAD: (25,5 pts.), ALBARRADA: (30,5 pts.), JODA: (41 pts.), JOR: (25,5 pts.), JRAF: (46 pts.), MEGC: (37 pts.), RESS: (25 pts.)

- Presidente: Raquel Paz Aperte, alcaldesa del Ayuntamiento de Cabanillas.



- 1º Vocal: Pablo Arellano Iranzu, teniente de alcalde del Ayuntamiento de Cabanillas.

- 2º Vocal: Uriel Arellano Rodríguez, concejal del Ayuntamiento de Cabanillas.



Javier V. de Carlos Lafraya
C/ Ximénez de Rada 16. 3ºS
Tudela (NAVARRA) 31500

- 3º Vocal: Javier de Carlos Lafraya, arquitecto asesor municipal.

- Vocal-secretario: Fco. Javier Pérez Azagra, secretario accidental del Ayuntamiento de Cabanillas.

