

ADC ARQUITECTOS

Plaza Eguzki, 1, 31.192 Mutilva Tfno: 948361861 i.azcarate@adcarquitectos.es

Referencia: Informe IR-01/25

Destinatario: Mesa de contratación de las obras

Asunto: Valoración técnica del sobre 2

Licitación: Rehabilitación de edificio para uso socio cultural en Irañeta

Se procede al análisis y valoración técnica de la documentación incorporada en el sobre 2, de conformidad con lo establecido en el pliego de contratación de las obras que establece en su apartado 5.2, entre otras cuestiones, lo siguiente:

Sobre nº 2: Criterios no cuantificables mediante fórmulas.

En este sobre se adjuntará toda la documentación de índole técnico que aporte el licitador para que se valoren y puntúen los criterios de adjudicación establecidos en el presente pliego de condiciones.

En ningún caso, se deberán incluir en este sobre relativo a la propuesta técnica, aspectos relacionados con los criterios de adjudicación de carácter cuantitativo. En caso de incluir datos relativos a las propuestas valoradas mediante fórmulas, estas ofertas serán eliminadas del procedimiento de licitación.

Igualmente, deben tenerse en cuenta los criterios de técnicos de adjudicación que se establecen en el apartado 5.3. Se transcriben a continuación:

Criterios técnicos: hasta 40 puntos máximo.

c.1.- Memoria explicativa y planteamiento de la obra y su desarrollo: Hasta 25 puntos.

Conocimiento de los trabajos a realizar y estudio de puntos críticos y particulares del proyecto encontrados y analizados pormenorizadamente que puedan comprometer el avance esperado de la obra con propuesta de soluciones. Hasta 10 puntos.

Plan de obra: planteamiento cronológico del desarrollo idóneo de las obras. Hasta 5 puntos.

Análisis del proyecto y propuestas. En este apartado se valorará el análisis que se efectúe del proyecto por parte de las personas licitadoras, así como propuestas de modificación y mejora de las soluciones constructivas y/o materiales, encaminadas a una reducción del coste de la obra o a un incremento de la calidad técnica de la actuación. Hasta 10 puntos.

c.2.- Estudio de las circulaciones, afección, acopios y zonas de almacenamiento de suministros, punto de entrada y salida de la obra, circulación peatonal dentro de la misma, infraestructuras y redes de servicio implantadas, perímetro del vallado de obra, lugar de acopio, carga y descarga de materiales atendiendo a las dimensiones del acceso a la zona a intervenir. Hasta 5 puntos.

c.3.- Medidas medioambientales: se indicarán las medidas que se prevean tomar relacionadas con la protección contra el ruido de obra, el polvo emitido y otras que tengan relación con la actividad constructiva, etc. Además, se aludirá a los compromisos asumidos en cuanto a la reutilización y reciclaje de los productos utilizados y residuos propios de la obra, así como del correcto tratamiento del resto de los residuos no reutilizados, con gestores autorizados. Hasta 10 puntos.

La documentación presentada consta de 44 páginas, siguiendo el esquema del pliego de condiciones.

1.- Memoria explicativa y planteamiento de la obra y su desarrollo

1.1.- Conocimiento de los trabajos a realizar y estudio de puntos críticos y particulares

Se ha dividido en dos apartados:

- Descripción general del proyecto

Se ha analizado someramente la ubicación y entorno, el estado actual del edificio, los objetivos del proyecto, una descripción de la intervención (referencias al proyecto), accesos y circulación (se plantea utilizar el nuevo acceso oeste como entrada a la obra) y aspectos medioambientales incluidos en el proyecto.

- Identificación y análisis de puntos críticos y particulares, con propuesta de soluciones a los puntos críticos

Se indica en la propuesta que

“Los puntos críticos comprenden patologías estructurales, deficiencias constructivas, interferencias con el entorno y condicionantes medioambientales que afectan tanto a la planificación de la obra como a su ejecución y resultados. De forma particular, se han identificado situaciones relevantes que requieren propuestas técnicas específicas para asegurar la seguridad, calidad constructiva y minimización de impactos durante el desarrollo de los trabajos”

Se categorizan los puntos críticos en:

- Condiciones del entorno inmediato, que afectan a la logística y ejecución de los trabajos
 - o Línea de Alta Tensión. Se propone delimitar un área de seguridad y señalización adecuada
 - o Proximidad a parque infantil y frontón. Se proponen mallas de protección y barreras anticaídas, así como regulación horaria en la obra para tareas ruidosas y polvorrientas
 - o Cercanía de árboles y zonas verdes. Se protegerán con vallas metálicas o barreras de madera, y planchas de protección en zonas verdes
 - o Paso de cebra. Se mantendrá el paso peatonal en todo momento en acera y señalización adecuada
 - o Autobús escolar. Regulación de la obra según franjas horarias para evitar interferencias en el servicio.
- Estado actual del edificio, destacando patologías y deficiencias constructivas
 - o Fachadas con fisuras y desprendimientos.
 - Se propone lo siguiente: *“Como Solución Propuesta a estos puntos se realizará la Reparación de fisuras mediante el sellado con resina epoxi y, en zonas más críticas, refuerzo estructural puntual, y la posterior Aplicación de un nuevo revestimiento exterior continuo con mortero de cal transpirable para garantizar la durabilidad y mejorar el comportamiento térmico”*
 - o Cubierta con deficiencias de impermeabilización.
 - Se propone lo siguiente: *“Como Solución Propuesta a estos puntos se realizará la Retirada completa del material de cubierta deteriorado, para el posterior enrastrelado doble, de rastrel de 42x27 mm de sección, de madera de pino pinaster y la colocación de tejas cerámicas mixtas”*
 - o Carpinterías Exteriores Obsoletas
 - *Solución Propuesta: Sustitución por carpinterías de aluminio con rotura de puente térmico (RPT) y vidrios bajo emisivos con gas argón, marca Technal Soleal FY65, asegurando una transmitancia térmica $U_w \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$.*
 - o Estado de Pavimentos y Acabados Interiores
 - *se retira el pavimento existente para posterior colocación de pavimento cerámico de gres porcelánico, resistente al desgaste y compatible con la instalación del suelo radiante/refrescante.*

o Deficiencias en las Instalaciones Técnicas

- *Se realizará la instalación de una nueva red de saneamiento y abastecimiento de agua con tuberías de PEAD y arquetas de registro, instalación de un sistema eléctrico conforme al RBT con canalizaciones empotradas y luminarias LED e implementación de un sistema de aerotermia y fancoils para climatización eficiente.*

- Interferencias con elementos preexistentes y servicios próximos al edificio
 - o Redes de instalaciones existentes cercanas
 - o Cercanía a la línea de alta tensión
 - o Interferencias con el Acceso a Espacios Públicos y Zonas Adyacentes
 - o Acopio de Materiales y Zona de Trabajo Reducida

Del análisis de la documentación presentada, el técnico que suscribe entiende adecuada una valoración de 7 puntos.

1.2.- Plan de obra:

La obra tendrá una duración total de SEIS (6) MESES, tal y como se especifica en el Pliego de Condiciones Particulares del Contrato de las OBRAS PARA LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA USO SOCIO CULTURAL EN IRAÑETA.

En la oferta se indica lo siguiente:

No se establece una fecha de inicio para los trabajos previstos, ni tampoco se definen anualidades. Por lo tanto, desde CONSLAU, queremos destacar nuestra absoluta disponibilidad para dar comienzo conforme el Ayuntamiento lo estime oportuno.

Se incluye Diagrama de Gantt. Se considera correcto

Se adjunta una propuesta de certificaciones mensuales. Se considera correcto

Del análisis de la documentación presentada, el técnico que suscribe entiende adecuada una valoración de 4 puntos.

1.3.- Análisis del proyecto y propuestas de mejora:

Se aporta un análisis somero del proyecto, en función de cada uno de sus documentos: memoria, planos, presupuesto, plan de control de calidad, gestión de residuos y estudio básico de seguridad y salud. **Se considera correcto.**

Se aporta un detallado análisis del estado actual del edificio, por capítulos y/o elementos constructivos. **Se considera muy bien trabajado.**

Se define un análisis del proceso constructivo, bastante bien explicado, con un detalle suficiente para el conocimiento por parte de la administración. **Se considera muy bien trabajado.**

Por último, se incorpora una serie de propuestas de modificaciones constructivas o de materiales, incluyendo una valoración técnica de las mismas. Son las siguientes:

- Mejora del aislamiento térmico de la envolvente.
 - o *Propuesta: Sustitución del aislamiento proyectado (lana mineral insuflada y trasdosado de yeso laminado) por un sistema SATE (Sistema de Aislamiento Térmico Exterior) compuesto por paneles de EPS grafitado de 10 cm con acabado final de mortero acrílico y malla de refuerzo.*
 - La propuesta se considera interesante. Se analizará en fase de ejecución de obra por parte de la propiedad y la dirección facultativa

- Sustitución de la cubierta de teja cerámica
 - o *Propuesta: Instalación de un sistema de paneles sándwich autoportantes con aislamiento de poliuretano (PUR) de 8 cm y acabado exterior en teja metálica imitación cerámica mixta.*
 - La propuesta se entiende inadecuada por incumplimiento de normativa urbanística. Se descarta.
- Carpintería exterior.
 - o *Propuesta: Sustitución de las carpinterías de PVC proyectadas por carpintería de aluminio con rotura de puente térmico (RPT) y vidrio bajo emisivo, marca Technal Soleal FY65 o similar.*
 - La propuesta se considera interesante. Se analizará en fase de ejecución de obra por parte de la propiedad y la dirección facultativa
- Gestión de residuos en la obra.
 - o *Propuesta: Incorporación de un triturador móvil para el tratamiento de residuos inertes en obra y su reutilización como árido reciclado para rellenos y soleras.*
 - La propuesta se considera interesante. Se analizará en fase de ejecución de obra por parte de la propiedad y la dirección facultativa
- Incorporación de lámina de control de vapor en la envolvente térmica.
 - o *Propuesta: Añadir una lámina de control de vapor (tipo ISOVER Vario KM Duplex o similar) en las soluciones de aislamiento térmico de la cubierta y fachadas.*
 - La propuesta se considera interesante. Se analizará en fase de ejecución de obra por parte de la propiedad y la dirección facultativa
- Uso de mortero autonivelante para soleras del suelo radiante.
 - o *Propuesta: Sustitución de la solera tradicional con mortero convencional por un mortero autonivelante específico para suelo radiante (tipo Weberfloor 4310 o similar).*
 - La propuesta se considera interesante. Se analizará en fase de ejecución de obra por parte de la propiedad y la dirección facultativa
- Iluminación con sensores de presencia
 - o *Propuesta: Instalación de luminarias LED con detectores de presencia y regulación automática de intensidad luminica en zonas comunes y aseos.*
 - La propuesta se considera interesante. Se analizará en fase de ejecución de obra por parte de la propiedad y la dirección facultativa
- Optimización del sistema fotovoltaico con microinversores
 - o *Propuesta: Sustitución del inversor central proyectado por un sistema de microinversores (Enphase IQ7A o similar) para cada panel fotovoltaico*
 - Propuesta sin suficiente desarrollo en la oferta. Se analizará en fase de ejecución de obra por parte de la propiedad y la DF
- Colocación de recogida de aguas pluviales para riego
 - o *Propuesta: Incorporación de un depósito de acumulación de aguas pluviales con red de recogida desde los canalones de la cubierta, para su reutilización en el riego de zonas ajardinadas.*
 - La propuesta se considera interesante. Se analizará en fase de ejecución de obra por parte de la propiedad y la DF
- Sustitución del sistema de impermeabilización en cubierta
 - o *Propuesta: Sustitución de la lámina impermeabilizante proyectada en cubierta por una lámina TPO (Thermoplastic Polyolefin) de alta durabilidad, marca Firestone UltraPly TPO o similar.*
 - La propuesta se considera interesante. Se analizará en fase de ejecución de obra por parte de la propiedad y la DF

Se indica en la propuesta que *“estas modificaciones, aunque suponen un incremento moderado en la inversión inicial, generan ahorros económicos y energéticos significativos a largo plazo, además de asegurar un resultado final de alta calidad técnica y constructiva.”*

Se deberá aclarar por parte del licitador, antes del inicio de la obra, si las propuestas realizadas suponen una variación del presupuesto inicialmente previsto.

Del análisis de la documentación presentada, el técnico que suscribe entiende adecuada una valoración de 9 puntos.

2.- Estudio de las circulaciones, afecciones y zonas de almacenamiento

En primer lugar, la oferta describe la implantación en obra estableciendo dos fases, una para las demoliciones (dos contenedores) y otra para el resto de la obra (un contenedor).

Igualmente, se describe el vallado de obra y la señalización, las instalaciones de higiene y bienestar, acometidas provisionales y punto limpio (con determinaciones muy generalistas).

Se ha realizado una propuesta correcta, con determinaciones habituales en obras, con poca concreción al caso concreto.

Del análisis de la documentación presentada, el técnico que suscribe entiende adecuada una valoración de 3 puntos.

3.- Medidas medioambientales

Con carácter genérico, se proponen las siguientes medidas:

- Designación de un responsable técnico de medio ambiente, que velará por el cumplimiento del “programa de vigilancia ambiental” a través de un diario ambiental de obra.
- Descripción del organigrama de obra y de su personal. No se trata estrictamente de una media ambiental

Particularmente, la oferta describe las siguientes medidas:

- Protección contra impactos ambientales:
 - o Control del ruido generado por la obra
 - o Gestión del polvo y partículas emitidas
- Gestión de residuos:
 - o Reutilización y reciclaje de productos y materiales
 - o Tratamiento y disposición final de residuos no reutilizables
 - o Contratación de gestores autorizados (Contenedores Iruña)
- Compromisos adicionales en sostenibilidad y eficiencia
 - o Uso de materiales sostenibles y certificados
 - o Optimización del consumo energético en obra
 - o Reducción de la huella de carbono
 - o Gestión sostenible del agua

- o Economía circular
- o Compromiso con la biodiversidad y el entorno urbano
- o Formación y sensibilización medioambiental

Estas medidas se consideran correctamente descritas y adecuadas para la ejecución de la obra.

Del análisis de la documentación presentada, el técnico que suscribe entiende adecuada una valoración de 8 puntos.

RESUMEN DE VALORACIÓN DE LOS CRITERIOS TÉCNICOS, NO CUANTIFICABLES MEDIANTE FÓRMULAS (hasta 40 puntos máximo)

- Memoria explicativa: 18 puntos
 - o Conocimiento de los trabajos y puntos críticos: 7 puntos
 - o Plan de obra: 4 puntos
 - o Análisis del proyecto y propuestas: 9 puntos
- Afecciones: 3 puntos
- Medidas medioambientales: 8 puntos

TOTAL: 31 PUNTOS

Lo que se dictamina, según su leal saber y entender, sometiéndose a opinión mejor fundada, en Irañeta, a 10 de enero de 2.025.

La Asistencia Técnico-Urbanista

A handwritten signature in purple ink, consisting of a vertical line on the left and a series of loops and horizontal strokes on the right.

Ignacio Azcárate Seminario