



## Ajuntament de Meliana

Plaça Major, 1  
46133 Meliana (València)  
Tel. 96 149 00 65 rrss@meliana.es

**INFORME TÉCNICO RESPECTO DEL CONTENIDO DEL SOBRE DOS: DOCUMENTACIÓN RELATIVA A LOS CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR NO VALORABLES EN CIFRAS O PORCENTAJES del Expediente de Contratación LCSP 2019 08, para la adjudicación del **CONTRATO DE SUMINISTRO PARA LA COMPRA DE UN INMUEBLE PARA LA INSTALACIÓN DE LOS SERVICIOS SOCIALES MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE MELIANA (CONTRATO PRIVADO)**, a adjudicar por **PROCEDIMIENTO ABIERTO SUJETO A REGULACIÓN ARMONIZADA**.**

Recibida de la Mesa de Contratación la solicitud de emisión de Informe de conformidad con la Cláusula 12 del PCAP, y una vez efectuada visita el 26 de noviembre de 2019 a cada uno de los inmuebles ofertados, por los técnicos que suscriben se emite INFORME sobre los aspectos relativos a los criterios de valoración señalados en el apartado 10 de la Cláusula 1 del PCAP y la puntuación asignada.

Se han presentado a la licitación tres inmuebles, de los cuales uno ha sido excluido por presentar en el sobre 2 información directamente relacionada con los criterios de adjudicación evaluables mediante fórmulas rompiendo el secreto de las proposiciones. Los otros dos inmuebles son los siguientes:

Inmueble 1: sito en la C/ Ramón y Cajal nº 3 y 5 – LOCAL, (P<sup>a</sup>. B<sup>a</sup>) Meliana.

Inmueble 2: sito en la C/ Ramón y Cajal nº 4 – EDIFICIO (P<sup>a</sup>. B<sup>a</sup> +II alturas) , Meliana.

En cuanto al cumplimiento del apartado 8 de la cláusula 1 del PCAP (Capacidad para contratar y acreditación del cumplimiento de determinadas obligaciones), los locales propuestos tienen las siguientes características:

- *Ubicación: Deberá estar ubicado en el casco urbano de Meliana. Quedan excluidas la zona del Polígono Industrial, así como los núcleos de población de Roca y Nolla, por la dificultad de acceso por los usuarios.*

Tanto el inmueble 1 como el 2 están ubicados en el casco urbano de Meliana y calificados por el P.G.O.U. de Meliana como Ensanche. Por tanto, ambos inmuebles cumplen esta característica.

- *Usos: Compatible con el uso dotacional que se pretende: oficinas, docente, asistencial...*

El artículo 6.12 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Meliana, define los usos permitidos en la Zona de Ensanche de la siguiente manera:

*“Art.6.12.- Usos*

*1. El uso global o dominante de esta Zona es el de Residencial plurifamiliar (Rpf).*

*2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:*

- a) Terciarios: Tco.2, Tho.2 y Tre.4.*
- b) Industriales: Ind.2.*
- c) Almacenes: Ala. 2.*





## Ajuntament de Meliana

Plaça Major, 1  
46133 Meliana (València)  
Tel. 96 149 00 65 rrss@meliana.es

- d) Dotacionales: Dce, Din.  
e) Aparcamientos: Par. 1d y Par. 2

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el Apartado 2 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta Zona.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad, (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a) Alm. 1.- Almacenes compatibles con la vivienda.  
Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.I).

b) Ind.I.- Locales industriales compatibles con la vivienda.  
Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm. 1).

c) Par.I.- Aparcamientos de uso público o privado.  
Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:  
- En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja (Par.Ia).  
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.Ib).  
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.Ie). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidas, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

d) Rcm. - Uso Residencial comunitario.  
Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.  
Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en estas Zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.





## Ajuntament de Meliana

Plaça Major, 1  
46133 Meliana (València)  
Tel. 96 149 00 65 rrs@meliana.es

*f) Tco.I.- Uso Comercial compatible con la vivienda.*

*Solo podrán ubicarse en planta primera e inferiores no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales; o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 2.000 metros cuadrados, con un máximo de superficie de venta de 1.600 metros cuadrados. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.*

*No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.Ia (pero con una superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja aún cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en la planta baja*

*g) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.*

*Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.*

*h) Tof.- Locales de oficina.*

*Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas da pise:) se destinen a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.*

*i) Tre.- Actividades recreativas.*

*Se admiten en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.*

*j) D.- Dotacionales.*

*Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo k). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.*

*k) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:*

*k1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50% de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.*

*k2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.*





## Ajuntament de Meliana

Plaça Major, 1  
46133 Meliana (València)  
Tel. 96 149 00 65 rrs@meliana.es

*k3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.*

*l) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f), g), h) e i) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario."*

Por tanto, en ambos locales los usos previstos son compatibles.

- *Superficie mínima: 563 m<sup>2</sup> construidos. (pudiendo distribuirse en planta baja y altas). Deberá ubicarse principalmente en planta baja, de modo que sea plenamente accesible para los usuarios. La superficie en planta baja deberá ser superior al 50% del total. Se podrán realizar ofertas de inmuebles que tengan una superficie inferior, siempre que no se reduzca más del 10% de la necesaria.*

Ambos locales cumplen la superficie mínima y según la sede electrónica del catastro, las superficies de los inmuebles son las siguientes:

Inmueble 1: P<sup>a</sup>. B<sup>a</sup>=576 m<sup>2</sup>

TOTAL INMUEBLE 1: 576 m<sup>2</sup>

Cumple en cuanto la situación en planta baja

Inmueble 2: P<sup>a</sup>.B<sup>a</sup>= 507 m<sup>2</sup>

P<sup>a</sup>.1<sup>a</sup>= 233 m<sup>2</sup>

P<sup>a</sup>.2<sup>a</sup>= 226 m<sup>2</sup>

TOTAL INMUEBLE 2: 966 m<sup>2</sup>

Cumple en cuanto a la situación preferente en planta baja (507 m<sup>2</sup> en P.B > 50% S/966 m<sup>2</sup> del total)

- *Distribución interior: debe permitir la distribución de los espacios, al menos, en las siguientes estancias: 10 despachos, 4 despachos (pedagogas y psicólogas), 2 despachos becarios y alumnos, 1 sala de espera y triaje, 1 SEAFI, 1 sala de reuniones juegos con espejo, 1 sala de reuniones polivalente, 1 sala reuniones de asociacionismo, 1 aula de formación, 1 centro de formación telemático, 2 aseos de personal, 2 aseos públicos, 1 cuarto de máquinas, 1 archivo.*

En principio, por la tipología de ambos locales (con grandes espacios diáfanos y regulares) con ventanas a la calle Ramón y Cajal, parece posible distribuir racionalmente los espacios necesarios.

- *El inmueble deberá contar con suministro de agua potable, energía eléctrica y gas, o al menos la posibilidad de su contratación directa.*





## Ajuntament de Meliana

Plaça Major, 1  
46133 Meliana (València)  
Tel. 96 149 00 65 rrss@meliana.es

Ambos inmuebles se encuentran en suelo urbano consolidado y han tenido uso con todos los suministros. En el sobre 2 no consta informe de las diferentes empresas suministradoras que aseguren la contratación directa, sin embargo, no parece que haya que realizar grandes intervenciones para contratar los servicios en ninguno de los dos casos.

Por su parte, los criterios de adjudicación señalados en el apartado 10 de la cláusula 1 del PCAP son los siguientes:

### **Apartado 10. Criterios de adjudicación (cláusula 1 del PCAP)**

#### **Criterios valorables en cifras o porcentajes (máximo 51 puntos)**

(...)

#### **Criterios cuya ponderación depende de un juicio de valor (máximo 49 puntos)**

En este apartado se valorará la mejor adecuación del local ofrecido al uso al que se va a destinar, incidiendo en los siguientes aspectos:

1. *El estado de conservación del inmueble. Menor necesidad de obras a acometer para su adecuación al fin pretendido.*
2. *La posibilidad de ampliación de los espacios si ello fuera necesario. Se tendrá en cuenta la tipología y estado de las edificaciones colindantes, tanto respecto a la propiedad horizontal, si el edificio se integra en dicho régimen de propiedad, como respecto de los colindantes. Este apartado deberá justificarse por el ofertante del inmueble.*
3. *La accesibilidad al local, la facilidad de aparcamiento en la zona, la proximidad de los medios de transporte públicos, etc.*

*Este criterio se valorará previa emisión de un Informe por la Oficina Técnica. Será necesaria la realización de una vista al inmueble). (49 puntos, que se distribuirán: 30 puntos en función del importe estimado del coste de adecuación del inmueble; 10 puntos para la posibilidad de ampliación y 9 puntos por la mejor accesibilidad)*

Por tanto, los aspectos a analizar en cada una de las propuestas y la puntuación máxima para cada uno de esos aspectos son:

1. *El estado de conservación del inmueble. Menor necesidad de obras a acometer para su adecuación al fin pretendido.*

El inmueble 1 tiene aseos en aparente buen estado y tiene dotación accesible. Por otro lado, suponiendo que la distribución actual fuera aprovechable y no hubiera que demoler los tabiques, sí habría que quitar el falseado de los pilares para facilitar la nueva distribución y la funcionalidad de los espacios. En la zona de la cocina tendrían que desmontarse los aparatos de cocina, cambiar pavimento (que se encuentra levantado en alguna zona), demoler azulejos y habilitarla. Por último, habría que hacer la correspondiente distribución de los espacios con tabiquería, carpinterías, climatización, etc.





## Ajuntament de Meliana

Plaça Major, 1  
46133 Meliana (València)  
Tel. 96 149 00 65 rrs@meliana.es

El inmueble 2 tiene aseos en aparente buen estado, pero no tiene dotación accesible, por tanto, habría que ejecutar un nuevo aseo accesible.

Al ser la sala totalmente diáfana, no haría falta demoler nada, distribuyendo directamente los espacios con tabiquería, carpinterías, climatización, etc.

En planta primera los espacios actuales de vivienda serían aprovechables por encontrarse en un estado óptimo de utilización

En planta segunda se deberían de acometer obras de habilitación para adaptar a las necesidades requeridas los espacios sin distribución existentes.

Se valora, por comparativa el coste de intervención en los espacios de planta baja de ambos inmuebles necesario para cumplir con el programa de necesidades mínimo establecido.

### Inmueble 1.

Distribución de espacios. El módulo de intervención será el mismo en los dos locales Este coste estará en función de la superficie del local y de las calidades constructivas.

Desmantelado de zona de cocina (mobiliario, tabiquería, revestimientos, instalaciones, gestión de residuos) con un coste aproximado de 9.500€ (Iva Incluido)

### Inmueble 2.

Distribución de espacios. El módulo de intervención será el mismo en los dos locales Este coste estará en función de la superficie del local y de las calidades constructivas.

Habilitación de aseo accesible. Distribución e instalaciones con un coste aproximado de 3.400 € (Iva Incluido)

- 2. La posibilidad de ampliación de los espacios si ello fuera necesario. Se tendrá en cuenta la tipología y estado de las edificaciones colindantes, tanto respecto a la propiedad horizontal, si el edificio se integra en dicho régimen de propiedad, como respecto de los colindantes. Este apartado deberá justificarse por el ofertante del inmueble.*

El inmueble 1 está situado en la planta baja de un edificio de viviendas con división horizontal de diferentes propietarios. Los edificios situados a cada lado del mismo son dos edificios plurifamiliares también con división horizontal. Por otra parte, en la parte trasera hay una parcela recayente a la calle Pintor Rafael Cardells de los mismos propietarios que el inmueble que ofertan. Dicha parcela tiene un frente de fachada de 6 m de longitud y una superficie de 704 m<sup>2</sup>.

El inmueble 2 Es una única edificación distribuida en planta baja y dos plantas. Uno de los edificios situados a su lado es un edificio plurifamiliar con división horizontal y, al otro lado, se encuentra un edificio unifamiliar sin división horizontal. Por otra parte, en la parte trasera hay una parcela recayente a la





## Ajuntament de Meliana

Plaça Major, 1  
46133 Meliana (València)  
Tel. 96 149 00 65 rrs@meliana.es

calle Vicari Martí de los mismos propietarios del inmueble que ofertan. Dicha parcela tiene un frente de fachada de 15,55 m de longitud y una superficie de 848 m<sup>2</sup>.

3. *La accesibilidad al local, la facilidad de aparcamiento en la zona, la proximidad de los medios de transporte públicos, etc.*

Ninguno de los locales es totalmente accesible, ya que tienen un escalón más o menos alto para entrar, sin embargo, tienen sencilla solución en ambos casos.

En cuanto a la facilidad de aparcamiento, si bien en la misma calle no es fácil aparcar, sí tienen a poca distancia el aparcamiento de Sor Isabel de Villena. Por último, ambos están junto a la estación de Metrovalencia.

Por tanto, se propone la otorgar los siguientes puntos a cada licitador:

	Estado del inmueble	Posibilidad de ampliación de los espacios			Ubicación			TOTAL
		Menor necesidad de obras	Propiedad horizontal	Tipología edificaciones colindantes	Parcela adyacente	Accesibilidad al local	Facilidad de aparcamiento	
<b>INMUEBLE 1:</b> Ramón y Cajal, 3 y 5	28	0	0	2	2	2	3	<b>37</b>
<b>INMUEBLE 2:</b> Ramón y Cajal, 4	29	3	1	5	2,5	2	3	<b>45,5</b>

Lo que se informa al objeto de proceder posteriormente a la apertura del Sobre TRES: Documentación relativa a los criterios a tener en cuenta en la adjudicación, evaluables de forma automática mediante la aplicación de fórmulas del procedimiento.

La Oficina Técnica Municipal, Cristina Alonso Burgaz –arquitecta- y Vicent Pastor Peris –arquitecto técnico-. Meliana, en la fecha de la firma.

