

## INFORME TÉCNICO

**EMITIDO POR:** Cecilia Viera Castellano, Coordinadora Residencia “Tarazona”; Rita Pérdriz, Trabajadora Social municipal; Germán Flores Rosado, Arquitecto municipal; Miguel Quintana Falcón, Ingeniero municipal.

**MOTIVO:** Valoración de la documentación técnica relativa a las ofertas admitidas a licitación del “**CONTRATO ADMINISTRATIVO MIXTO PARA LA CONTRATACIÓN CONJUNTA DE LA REDACCIÓN DE PROYECTO Y EJECUCIÓN DE OBRAS, ASÍ COMO EQUIPAMIENTO DE LA AMPLIACIÓN DE LA RESIDENCIA DE PERSONAS MAYORES DEPENDIENTES DE SANTA MARÍA DE GUÍA (MÓDULO II) FINANCIADAS POR EL II PLAN DE INFRAESTRUCTURA SOCIOSANITARIA DE CANARIAS**”

**DESTINO:** Mesa de Contratación del Ayuntamiento de Santa María de Guía.

**FECHA:** 28 de julio de 2020.

Reunidos, el 28 de julio de 2020, los técnicos relacionados, en su condición de miembros del comité designado por la mesa de contratación para la valoración de la documentación incorporada al archivo electrónico y/o sobre B de los licitadores admitidos; se emite el siguiente informe:

**PRIMERO.-** Remitida por la Mesa de Contratación la documentación técnica, incorporada al archivo electrónico/sobre B según se recoge en el Pliego de Prescripciones Técnicas particulares, el orden de presentación de proposiciones es el siguiente:

Empresas:

1. OBRASCON HUARTE LAIN, S.A.
2. UNIÓN TEMPORAL DE EMPRESAS CONTRACCIONES RODRÍGUEZ LUJAN, S.L.  
- FOMENTO DE CONSTRUCCIONES ROQUE NUBLO, S.L.
3. DECORACIÓN, INSTALACIÓN Y CONSTRUCCIONES UNIPERSONAL, S.A.

**SEGUNDO.-** Los criterios base de valoración y su ponderación son los contenidos en la disposición 15.1 del pliego de cláusulas administrativas particulares, circunscribiéndose este informe a los recogidos en la Disposición General 15.1.2 y 15.1.3. La cláusula 15.2 establece el sistema de ponderación, desarrollando los criterios anteriores, siendo cometido de este informe ponderar los siguientes:

### “15.2.2.1. Anteproyecto ofertado (máximo 30,5 puntos)

Los anteproyectos a ofertar por los licitadores desarrollarán el contenido mínimo exigido por el PPTP, configurándose como subcriterios de adjudicación o valoración cada uno de los contemplados en el PPTP en cuanto al contenido mínimo en lo formal.

Además de esto, se valorarán las variantes que los licitadores incorporen en sus anteproyectos respecto de la solución base de licitación descrita en el PPTP:

La solución base de licitación considerada en el anteproyecto aprobado por la administración se presenta de forma orientativa al poder ser variada por los licitadores con el límite que han de respetar los siguientes parámetros considerados como mínimos, que no podrán ser

incumplidos por los licitadores ni en sus ofertas ni por el contratista durante la fase de redacción de proyecto al configurarse como una obligación contractual esencial de la licitación:

- Plazas mínimas de la Residencia: 62 plazas.
- Superficie sobre rasante máxima: la autorizada por la Ordenanza Provisional y el PGO municipal.
- Respeto a los parámetros urbanísticos básicos de aplicación.
- Ejecutar las obras de urbanización y adecuación del espacio libre y perimetral de la parcela, facilitando la conexión del edificio a construir con la actual residencia.
- Asunción en el diseño propuesto del concepto de “unidad convivencial” o “atención centrada en la persona” con habitaciones agrupadas en módulos de 6-8 habitaciones con salones independientes.
- Definición de espacios específicos para programas de psicogeriatría, demencias, alzheimer, etc.
- Destinar al menos 3 habitaciones de uso individual que computarán dentro de las plazas de la residencia para zona de aislamiento debiendo dimensionarse la instalación de climatización o renovación de aire y demás dotación para este fin.
- Diseño de la edificación adecuado a las características del paisaje y del entorno.
- Respetar las superficies que el anteproyecto base de licitación destina a los espacios identificados como comedor, sala polivalente y sala rehabilitadora y ubicados en el Nivel 1.
- Los materiales y diseño de la fachada del edificio deberán ser adecuados al entorno, de máxima calidad que permita un menor gasto de conservación y mantenimiento futuro así como una mayor durabilidad. Se deberá alicatar el paramento exterior de la planta baja, con vistas a mejorar estéticamente el edificio y reducir los costes de mantenimiento del mismo. Además, se proyectan falsos techos registrables de placas de yeso laminado que permiten efectuar trabajos de renovación y mantenimiento de las instalaciones que discurren por falso techo.
- Implementar actuaciones de la mejora del envolvente del edificio mediante materiales aislantes que mejoren la eficiencia y ahorro energético del edificio. Se deberá cumplir con los requerimientos mínimos del Código Técnico de la Edificación (DB-HE Ahorro de energía). A estos efectos se deberán incorporar prestaciones de ahorro energético mediante la introducción de elementos y sistemas que superan el umbral mínimo normativo tales como:
  - Sistema de aislamiento térmico exterior (SATE) que mejora considerablemente las prestaciones térmicas de un sistema convencional de aislamiento interior.
  - Persianas monobloc con cajón y lamas con aislamiento incorporado (se traduce en mejoras térmicas y acústicas)
  - Doble acristalamiento con vidrio exterior que incorpora control solar (mejora térmica sobre un doble acristalamiento estándar)
- Ejecutar medidas de eficiencia energética, como mínimo las siguientes:



- o Edificio de consumo casi nulo (nZEB) reduciendo la demanda de energía asociada a los sistemas de climatización, ventilación, iluminación y en general todos los servicios existentes en el edificio.
- o Control y adecuado diseño de las instalaciones para lograr una reducción de consumos, tales como sistemas de captación de aerotermia, mejoras de los cerramientos para reducir el consumo de energía asociada a la climatización, adecuación de las características de los vidrios a instalar para reducir los huecos previstos, estableciendo un equilibrio entre aporte de luz natural (reducción de luz artificial) y la minimización de la carga térmica asociada a la radiación que originarán dichas aperturas acompañando de un estudio de soleamiento para determinar la posición más adecuada de las aperturas. Adecuado diseño del sistema de climatización; implantación de un sistema de control centralizado del edificio para gestionar los horarios de funcionamiento y el estado de todos los equipos de la instalación de climatización y ventilación; implementación de medidas de reducción del consumo de energía en climatización y en iluminación; aprovechamiento del calor de las cámaras frigoríficas para el precalentamiento del agua de red.

La mesa de contratación de conformidad con la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea Sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas (en adelante, TJCE) Sala 1ª de 24 de enero de 2.008 C-532/2006 as. Lianakis contra la República de Grecia (La Ley 142/2008) (Asunto Aliannakis), y STJCE Sala 3ª de 2 de marzo de 2010 asunto T-70/05 Evropaiki Dynamiki, que resolvió anular la decisión de la Agencia Europea de Seguridad Marítima de adjudicar el contrato al licitador seleccionado en el procedimiento de licitación «EMSA C-2/06/04; podrá atribuir a los parámetros descritos en los apartados anteriores respecto al contenido mínimo de los anteproyectos a ofertar, que opera como subcriterio de valoración dentro de este criterio, un coeficiente de ponderación después de cerrado el plazo de presentación de ofertas.

Una vez asignado por la mesa de contratación el coeficiente de ponderación, y a los efectos de sus valoración por aplicación de juicio de valor, se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Mejoras al Anteproyecto aprobado por el Ayuntamiento de Santa María de Guía, teniendo en cuenta que los anteproyectos ofertados deberán respetar sus determinaciones básicas, el concepto de unidad convivencial sobre el que pivota el diseño. En particular se valorará que los anteproyectos presentados detallen los siguientes aspectos:
  - 1.- Designar una o varias unidades convivenciales para mayores con demencias o necesidades psicogeríatras. Se valorará su diseño, ubicación, integración con el edificio. Esta propuesta es obligatoria pues así lo impone el PPTP siendo causa de rechazo de la oferta el no contemplar esta propuesta.
  - 2.- Ante la inevitable pérdida de percepción sensorial en la persona de edad, se estima conveniente paliar dicha pérdida mediante el uso del color, de la gama cromática y de cualquier otro mecanismo, como las líneas de orientación, la señalética y demás recursos que en definitiva faciliten las referidas percepciones (visuales u otras), todas ellas orientativas de los recorridos y de las estancias. A tal efecto se valorarán los mecanismos proyectuales a emplear por los licitantes para paliar los efectos descritos. La ausencia de este criterio se valorará con 0 puntos.
- Actuaciones propuestas para la mejora del envoltorio del edificio según descripción contenida en el PPTP.



- Medidas de eficiencia energética propuestas según descripción contenida en el PPTP.
- Integración del centro con el entorno, su incidencia en el usuario.
- Obras de urbanización, adecuación del perímetro y comunicación con la actual residencia.”

**“15.2.2.3 Organización funcional del espacio interno de los edificios (valoración funcional) (hasta 2,5 puntos). Se valorarán los siguientes aspectos:**

Distribución propuesta para las obras: hasta 2,5 puntos. Se valorarán los aspectos funcionales y organizativos propuestos que sean más compatibles con los principios inspiradores que ha de observar el anteproyecto a presentar (unidad convivencial, espacios para psicogeriatría)

**15.2.2.4 Características y composición del equipo de trabajo ofertado para la confección del proyecto: hasta 2 puntos**

De conformidad a lo prevenido en el PPTP y al PCAP, los licitantes deben indicar la composición y características del equipo de trabajo ofertado para cada fase de ejecución según determinaciones mínimas del PPTP.

Se valorará la formación y experiencia de cada uno de los miembros del equipo de trabajo ofertado, grado de especialización, número de profesionales ofertados para cada fase, todo ello relacionado con los servicios objeto de la licitación.

**15.2.3 Equipamiento ofertado (máximo 9 puntos)**

- **Memoria de equipamiento ofertada para la prestación base de licitación (equipamiento de cocina, lavandería, servicio de comunicaciones, y camas articuladas): hasta 7 puntos**
- **Memoria de equipamiento ofertada al que se destina la diferencia económica que resulte entre el valor máximo de la prestación de la ejecución de las obras y el ofertado según orden de prelación y características técnicas contenidas en el PPTP: hasta 2 puntos**

Se deberá aportar las memorias de equipamiento exigidas, para uno y otro caso, por el PPTP en el que se exponga, de acuerdo al diseño de la obra recogido en el anteproyecto, el equipamiento ofertado conforme a las prescripciones técnicas mínimas contenidas en el PPTP.

A los efectos de aplicar el criterio de adjudicación se valorará la cantidad, calidad, y mejora del equipamiento ofertado especialmente cuando mejore las características técnicas base de licitación, su globalidad, coherencia con los fines perseguidos con la licitación.

Asimismo, se valorará el nivel de detalle y descripción individualizada de todos los elementos que se incluirán en la dotación. Además de las características constructivas se valorará las características de fabricación y sus referencias de los distintos elementos, asimismo se valorará la relación pormenorizada acompañada de fotografías que ayuden a identificar los elementos. La ausencia de los mismos se valorará con 0 puntos.”



Con carácter a la emisión del juicio de valor técnico conforme a lo descrito en los criterios anteriores, procede con relación al criterio 15.2.2.1 Anteproyecto ofertado (30,5 puntos) reproducir el acuerdo de la mesa de contratación en el que atribuye a los parámetros descritos en el mismo, que operan como subcriterios de valoración, un coeficiente de ponderación, en cumplimiento del mandato contenido en el PCAP:

**“1] Atribuir a los parámetros descritos en la cláusula 15.2.2.1 referido al criterio de adjudicación “Anteproyecto ofertado (máximo 30,5 puntos)”, que operan como subcriterios, los siguientes coeficientes de ponderación de acuerdo a la motivación aquí descrita:**

“a. Diseño de la edificación adecuado a las características del paisaje y del entorno: 10 puntos.

La motivación empleada para asignar a este subcriterio el coeficiente de ponderación radica en que el centro se incorpora al Sistema Autonómico de la Dependencia, que derivará los usuarios, preferentemente de la comarca noroeste de la isla, que como es conocido tiene un acusado componente rural, con su propia singularidad climática al ubicarse en la cara norte de la isla. Desde esta perspectiva el diseño de la solución propuesta de cada licitador debe acomodarse o asimilarse al entorno y/o lugar en el que se va a construir sin descuidar la procedencia geográfica de los potenciales usuarios así como a las condiciones climatológicas del lugar, fundamentalmente el posicionamiento de la pieza arquitectónica, considerando la generación y calidad de espacios abiertos que permitan un uso continuado durante todo el año, y su relación con el paisaje, todo ello resulta indicativo de la especificidad del diseño propuesto al emplazamiento de la obra.

b. Definición de espacios específicos para programas de psicogeriatría, demencias, Alzheimer, etc.: 6,5 puntos

La motivación empleada para asignar a este subcriterio el coeficiente de ponderación radica en que desde la práctica asistencial debe facilitarse un abordaje específico para estos usuarios, tanto con problemática de salud mental como de deterioro cognitivo propios del envejecimiento, que impiden garantizar con un mínimo de calidad asistencial su abordaje en un entorno común con el resto de usuarios, de ahí la necesidad de incluir en la propuesta constructiva la definición de estos espacios específicos que posibiliten el desarrollo de terapias específicas cuya carencia distorsiona la práctica asistencia de los centros residenciales, de ahí la importancia que deba dársele a los mismos, debiendo destacarse su definición respecto de aquellos recintos polivalentes de uso común.

c. Asunción en el diseño propuesto del concepto de “unidad convivencial” o “atención centrada en la persona” con habitaciones agrupadas en módulos de 6-8 habitaciones con salones independientes: 6 puntos

La motivación empleada para asignar a este subcriterio el coeficiente de ponderación radica en que el propio Plan de Infraestructura Sociosanitaria, como instrumento financiero de la actuación, como el informe de necesidad de la contratación al justificar recurrir a la contratación conjunta de proyecto y ejecución de obra, asignan a este concepto una importancia primordial al redundar en una mejora en la calidad asistencial para el usuario al permitir adaptar la intensidad de los servicios, y para el personal del centro al prevenir situaciones de saturación y estrés laboral al personalizar la asistencia, siendo la base sobre la que se articulará la asistencia una vez finalizada



la construcción por lo que si el diseño no es coherente con este objetivo distorsionará la gestión futura del centro afectando negativamente al usuario.

d. Destinar al menos 3 habitaciones de uso individual que computarán dentro de las plazas de la residencia para zona de aislamiento debiendo dimensionarse la instalación de climatización o renovación de aire y demás dotación para este fin: 2 puntos

La motivación empleada para asignar a este subcriterio el coeficiente de ponderación radica en que el Servicio Canario de la Salud ha aprobado un “Procedimiento de prevención y control de la transmisión de enterobacterias productoras de *Carbapenemasas* en centros sociosanitarios y de larga estancia”, donde se especifican las medidas a adoptar con los residentes así como el seguimiento y estudio de los casos, especificándose el tratamiento que ha de dispensarse así como las medidas de aislamiento de contacto para preservar la salud del resto de los residentes, por lo que se recomienda disponer de una habitación individual con baño, para garantizar las adecuadas medidas de higiene requeridas.

e. Implementar actuaciones de la mejora del envolvente del edificio mediante materiales aislantes que mejoren la eficiencia y ahorro energético del edificio. Se deberá cumplir con los requerimientos mínimos del Código Técnico de la Edificación (DB-HE Ahorro de energía). A estos efectos se deberán incorporar prestaciones de ahorro energético mediante la introducción de elementos y sistemas que superan el umbral mínimo normativo tales como: 2 puntos

- Sistema de aislamiento térmico exterior (SATE) que mejora considerablemente las prestaciones térmicas de un sistema convencional de aislamiento interior.
- Persianas monobloc con cajón y lamas con aislamiento incorporado (se traduce en mejoras térmicas y acústicas)
- Doble acristalamiento con vidrio exterior que incorpora control solar (mejora térmica sobre un doble acristalamiento estándar)

Así como ejecutar medidas de eficiencia energética, como mínimo las siguientes:

- o Edificio de consumo casi nulo (nZEB) reduciendo la demanda de energía asociada a los sistemas de climatización, ventilación, iluminación y en general todos los servicios existentes en el edificio.
- o Control y adecuado diseño de las instalaciones para lograr una reducción de consumos, tales como sistemas de captación de aerotermia, mejoras de los cerramientos para reducir el consumo de energía asociada a la climatización, adecuación de las características de los vidrios a instalar para reducir los huecos previstos, estableciendo un equilibrio entre aporte de luz natural (reducción de luz artificial) y la minimización de la carga térmica asociada a la radiación que originarán dichas aperturas acompañando de un estudio de soleamiento para determinar la posición más adecuada de las aperturas. Adecuado diseño del sistema de climatización; implantación de un sistema de control centralizado del edificio para gestionar los horarios de funcionamiento y el estado de todos los equipos de la instalación de climatización y ventilación; implementación de medidas de reducción del consumo de energía en climatización y en iluminación; aprovechamiento del calor de las cámaras frigoríficas para el precalentamiento del agua de red.



La motivación empleada para asignar a este subcriterio el coeficiente de ponderación radica en que debe lograrse una eficiencia energética en el edificio compatible con “edificio de consumo 0” reduciendo así la demanda de energía asociada a los sistemas de climatización, ventilación, iluminación y en general todos los servicios existentes en el edificio.

f. Plazas mínimas de la Residencia: 62 plazas: 1 punto.

La motivación empleada para asignar a este subcriterio el coeficiente de ponderación radica en que se valorará no sólo se oferte el mínimo exigido sino la distribución de las plazas en función de las unidades convivenciales.

g. Ejecutar las obras de urbanización y adecuación del espacio libre y perimetral de la parcela, facilitando la conexión del edificio a construir con la actual residencia: 1 punto.

La motivación empleada para asignar a este subcriterio el coeficiente de ponderación radica en que al licitarse unas obras de ampliación de la actual residencia se ha de considerar la conexión entre ambas y la adecuación del entorno perimetral.

h. Superficie sobre rasante máxima: la autorizada por la Ordenanza Provisional y el PGO municipal: 0,5 puntos.

La motivación empleada para asignar a este subcriterio el coeficiente de ponderación radica en que han de respetarse la ordenación pormenorizada contenida en el planeamiento urbanístico mediante su ordenación directa por el plan general.

i. Respeto a los parámetros urbanísticos básicos de aplicación: 0,5 puntos.

La motivación empleada para asignar a este subcriterio el coeficiente de ponderación radica en que han de respetarse los parámetros urbanísticos de aplicación y su adecuación por la solución constructiva propuesta.

j. Respetar las superficies que el anteproyecto base de licitación destina a los espacios identificados como comedor, sala polivalente y sala rehabilitadora y ubicados en el Nivel 1: 0,5 puntos.

La motivación empleada para asignar a este subcriterio el coeficiente de ponderación radica en que se han de garantizar unos mínimos funcionales de acuerdo a la normativa sectorial de aplicación.

k. Los materiales y diseño de la fachada del edificio deberán ser adecuados al entorno, de máxima calidad que permita un menos gasto de conservación y mantenimiento futuro así como una mayor perdurabilidad. Se deberá alicatar el paramento exterior de la planta baja, con vistas a mejorar estéticamente el edificio y reducir los costes de mantenimiento del mismo. Además, se proyectan falsos techos registrables de placas de yeso laminado que permiten efectuar trabajos de renovación y mantenimiento de las instalaciones que discurren por falso techo: 0,5 puntos

La motivación empleada para asignar a este subcriterio el coeficiente de ponderación radica en que ha de considerarse la perdurabilidad de los materiales y el menor gasto en conservación asociado.”

## FUNDAMENTOS

Según el orden establecido anteriormente, se procederá a la ponderación de las ofertas:

#### 15.2.2.1. Anteproyecto ofertado (máximo 30,5 puntos)

Siguiendo el acuerdo de la mesa, los subcriterios establecidos en el PCAP con el coeficiente de ponderación asignados son los siguientes:

- a. Diseño de la edificación adecuado a las características del paisaje y del entorno: 10 puntos.
- b. Definición de espacios específicos para programas de psicogeriatría, demencias, alzheimer, etc.: 6,5 puntos
- c. Asunción en el diseño propuesto del concepto de “unidad convivencial” o “atención centrada en la persona” con habitaciones agrupadas en módulos de 6-8 habitaciones con salones independientes: 6 puntos
- d. Destinar al menos 3 habitaciones de uso individual que computarán dentro de las plazas de la residencia para zona de aislamiento debiendo dimensionarse la instalación de climatización o renovación de aire y demás dotación para este fin: 2 puntos
- e. Implementar actuaciones de la mejora del envolvente del edificio mediante materiales aislantes que mejoren la eficiencia y ahorro energético del edificio. Se deberá cumplir con los requerimientos mínimos del Código Técnico de la Edificación (DB-HE Ahorro de energía). A estos efectos se deberán incorporar prestaciones de ahorro energético mediante la introducción de elementos y sistemas que superan el umbral mínimo normativo tales como: 2 puntos
  - Sistema de aislamiento térmico exterior (SATE) que mejora considerablemente las prestaciones térmicas de un sistema convencional de aislamiento interior.
  - Persianas monobloc con cajón y lamas con aislamiento incorporado (se traduce en mejoras térmicas y acústicas)
  - Doble acristalamiento con vidrio exterior que incorpora control solar (mejora térmica sobre un doble acristalamiento estándar)

Así como ejecutar medidas de eficiencia energética, como mínimo las siguientes:

- o Edificio de consumo casi nulo (nZEB) reduciendo la demanda de energía asociada a los sistemas de climatización, ventilación, iluminación y en general todos los servicios existentes en el edificio.
- o Control y adecuado diseño de las instalaciones para lograr una reducción de consumos, tales como sistemas de captación de aerotermia, mejoras de los cerramientos para reducir el consumo de energía asociada a la climatización, adecuación de las características de los vidrios a instalar para reducir los huecos previstos, estableciendo un equilibrio entre aporte de luz natural (reducción de luz artificial) y la minimización de la carga térmica asociada a la radiación que originarán dichas aperturas acompañando de un estudio de soleamiento para determinar la posición más adecuada de las aperturas. Adecuado diseño del sistema de climatización; implantación de un sistema de control centralizado del edificio para gestionar los horarios de funcionamiento y el estado de todos los equipos de la instalación de climatización y ventilación; implementación de medidas de reducción del consumo de energía en



climatización y en iluminación; aprovechamiento del calor de las cámaras frigoríficas para el precalentamiento del agua de red.

f. Plazas mínimas de la Residencia: 62 plazas: 1 punto.

g. Ejecutar las obras de urbanización y adecuación del espacio libre y perimetral de la parcela, facilitando la conexión del edificio a construir con la actual residencia: 1 punto.

h. Superficie sobre rasante máxima: la autorizada por la Ordenanza Provisional y el PGO municipal: 0,5 puntos.

i. Respeto a los parámetros urbanísticos básicos de aplicación: 0,5 puntos.

j. Respetar las superficies que el anteproyecto base de licitación destina a los espacios identificados como comedor, sala polivalente y sala rehabilitadora y ubicados en el Nivel 1: 0,5 punto. Conforme determina el PCAP, en la emisión del juicio de valor que corresponda a cada subcriterio se han tenido en cuenta los siguientes aspectos:

- Mejoras al Anteproyecto aprobado por el Ayuntamiento de Santa María de Guía, teniendo en cuenta que los anteproyectos ofertados deberán respetar sus determinaciones básicas, el concepto de unidad convivencial sobre el que pivota el diseño. En particular se valorará que los anteproyectos presentados detallen los siguientes aspectos:

1.- Designar una o varias unidades convivenciales para mayores con demencias o necesidades psicogerátricas. Se valorará su diseño, ubicación, integración con el edificio. Esta propuesta es obligatoria pues así lo impone el PPTP siendo causa de rechazo de la oferta el no contemplar esta propuesta.

2.- Ante la inevitable pérdida de percepción sensorial en la persona de edad, se estima conveniente paliar dicha pérdida mediante el uso del color, de la gama cromática y de cualquier otro mecanismo, como las líneas de orientación, la señalética y demás recursos que en definitiva faciliten las referidas percepciones (visuales u otras), todas ellas orientativas de los recorridos y de las estancias. A tal efecto se valorarán los mecanismos proyectuales a emplear por los licitantes para paliar los efectos descritos. La ausencia de este criterio se valorará con 0 puntos.

- Actuaciones propuestas para la mejora del envolvente del edificio según descripción contenida en el PPTP.
- Medidas de eficiencia energética propuestas según descripción contenida en el PPTP.
- Integración del centro con el entorno, su incidencia en el usuario.
- Obras de urbanización, adecuación del perímetro y comunicación con la actual residencia.

**a. Diseño de la edificación adecuado a las características del paisaje y del entorno: 10 puntos.**

Se valorará la integración de la pieza constructiva propuesta con el entorno, el paisaje y la actual residencia así como su incidencia con el usuario, todo ello conforme a lo prevenido en el PCAP.



### **A.- PROPUESTA DE LA ENTIDAD “OHL, S.A.”**

Dentro del Tomo I de su oferta técnica, página 5, se incluye un apartado denominado 1.3.1.5 Relación con el entorno en el que indica que la edificación se ubica en la parcela de manera que predominan los espacios libres a su alrededor en contacto con el suelo rústico y respetando los 6 metros de retranqueo estipulados por la normativa.

Esto se complementa con los planos incorporados al Tomo 2, en particular y de manera gráfica el plano AR04.

La descripción que se realiza es muy escueta, no desarrollando una explicación de la integración con el entorno y su incidencia con el usuario, limitándose al cumplimiento de la norma urbanística de aplicación.

Estos informantes, a la luz de la motivación dispuesta por la mesa para atribuir a este subcriterio el coeficiente de ponderación ofertado considera lo siguiente:

- No se justifica ni la posición de la pieza ni su incidencia con el usuario.
- No se genera un espacio libre al abrigo de las condiciones climatológicas del lugar que permita su uso continuado durante todo el año, redundando en una mejora de la calidad de vida del usuario.
- No integra la pieza en el paisaje sino en el entorno.
- La pieza arquitectónica propuesta se desarrolla de tal forma que muchas habitaciones no tienen salida al paisaje exterior.
- El diseño propuesto no integra la pieza con la residencia actual, a pesar de que se licitan unas obras de ampliación de esta, planteando un edificio cerrado sobre sí mismo, dificultando la consecución del objetivo de disponer de un único complejo residencial en lo estético y funcional.
- Se propone el Espacio Libre en la cubierta del edificio con poco abrigo para las condiciones climatológicas, necesidad de movilidad interior de usuarios para acceder a ese espacio, tránsito de personas ajenas a la residencia (familiares, visitantes, etc.) por el interior de la misma para acceder a la cubierta como único lugar de esparcimiento al aire libre, provocando una distorsión de la prácticas asistencial.
- La captación del paisaje por parte del usuario es de poca calidad por la composición de huecos en fachada, y de otro lado se abren huecos a patios interiores que privan al usuario de la apertura.
- Habida cuenta el emplazamiento de la parcela abierta, en entorno rural, con vistas al mar, no se proponen aperturas al paisaje, cerrando el edificio en sí mismo.
- La relación con el entorno se produce tanto desde las habitaciones como desde zonas comunes, no logrando la propuesta la incidencia con el usuario que persigue el PCAP dentro de la ponderación al emitir el juicio de valor.

Aplicando el criterio de valoración y su ponderación a la oferta realizada se le asigna 1 punto.

### **B.- PROPUESTA DE LA ENTIDAD “UTE CRL-ROQUE NUBLO”**



Dentro del Tomo I: Anteproyecto. Memoria, en su página 6 incluye una descripción de la relación con el entorno, completada con el Tomo 5: Mejoras.

A nivel gráfico destacamos el Plano AR02.

La descripción que realiza justifica un incremento de las zonas verdes perimetrales, propone una pavimentación sin bordillos, y aplacar la parte inferior del basamento con piedra de Arucas, y el tratamiento del lindero sur.

Estos informantes, a la luz de la motivación dispuesta por la mesa para atribuir a este subcriterio el coeficiente de ponderación ofertado considera lo siguiente:

- No se justifica ni la posición de la pieza ni su incidencia con el usuario.
- No se genera un espacio libre al abrigo de las condiciones climatológicas del lugar que permita su uso continuado durante todo el año, redundando en una mejora de la calidad de vida del usuario.
- No integra la pieza en el paisaje sino en el entorno.
- La pieza arquitectónica propuesta se desarrolla de tal forma que muchas habitaciones no tienen salida al paisaje exterior.
- El diseño propuesto no integra la pieza con la residencia actual, a pesar de que se licitan unas obras de ampliación de esta, planteando un edificio cerrado sobre sí mismo, dificultando la consecución del objetivo de disponer de un único complejo residencial en lo estético y funcional.
- Se propone el Espacio Libre en la cubierta del edificio con poco abrigo para las condiciones climatológicas, necesidad de movilidad interior de usuarios para acceder a ese espacio, tránsito de personas ajenas a la residencia (familiares, visitantes, etc.) por el interior de la misma para acceder a la cubierta como único lugar de esparcimiento al aire libre, provocando una distorsión de la práctica asistencial.
- La captación del paisaje por parte del usuario es de poca calidad por la composición de huecos en fachada, y de otro lado se abren huecos a patios interiores que privan al usuario de la apertura.
- Habida cuenta el emplazamiento de la parcela abierta, en entorno rural, con vistas al mar, no se proponen aperturas al paisaje, cerrando el edificio en sí mismo.
- La relación con el entorno se produce tanto desde las habitaciones como desde zonas comunes, no logrando la propuesta la incidencia con el usuario que persigue el PCAP dentro de la ponderación al emitir el juicio de valor.

Aplicando el criterio de valoración y su ponderación a la oferta realizada se le asigna 1 punto.

### **C.- PROPUESTA DE LA ENTIDAD “DICSA”**

Describe en la memoria del anteproyecto, en el apartado 0.1.1 el diseño propuesto con relación al paisaje y al entorno, complementado con los planos.

Destaca que el edificio propuesto nace de la búsqueda del horizonte desde su espacio natural: la plaza abierta, como lugar al aire libre que acerca el paisaje al usuario de un modo palpable a

modo de atalaya, sin obstáculos. La arquitectura propuesta abraza esta plaza abierta en forma de L, protegiendo al usuario de los cientos dominantes y volcando su mirada a la actual residencia creando un acercamiento espacial integrador entre ambos.

Cada brazo del edificio, sobre el nivel de la plaza, presenta un ritmo de huecos en fachada continuo donde asoman las habitaciones.

Se explica que esa apertura al paisaje busca crear un híbrido entre plaza pública y vivienda residencial, desdibujando la tipología de edificio sociosanitario, buscando un planteamiento que estimule a la persona, que acerque la edificación a la escala humana, y que evite percibir la arquitectura de un modo hostil, coadyuvando a ese objetivo la jardinería de los espacios libres y el invernadero para los talleres de psicogeriatría.

Finalmente la lámina de agua situada al borde de la plaza matiza los ángulos de lo construido.

Estos informantes, a la luz de la motivación dispuesta por la mesa para atribuir a este subcriterio el coeficiente de ponderación ofertado considera lo siguiente:

- Se justifica adecuadamente la posición de la pieza y su incidencia con el usuario.
- Se genera un espacio libre al abrigo de las condiciones climatológicas del lugar que permite su uso continuado durante todo el año, redundando en una mejora de la calidad de vida del usuario.
- Se integra la pieza en el paisaje y en el entorno.
- La pieza arquitectónica propuesta se desarrolla de tal forma “L” que todas las habitaciones tienen salida al paisaje exterior.
- El diseño propuesto integra la pieza con la residencia actual, permitiendo la consecución del objetivo de disponer de un único complejo residencial en lo estético y funcional.
- La plaza abierta sobre la que pivota el edificio permite abrirla de las condiciones climatológicas, con poca movilidad interior de usuarios para acceder a ese espacio, y evitando el tránsito de personas ajenas a la residencia (familiares, visitantes, etc.) por el interior de la misma, provocando una mejora de la práctica asistencial.
- La captación del paisaje por parte del usuario es total y de gran calidad visual al disponer de todas las habitaciones a fachada con grandes huecos abiertos, dotados de una celosía de madera que permite tamizar la luz natural, provista cada habitación de un balcón que remata el dominio de la unidad habitacional.
- Se ha tenido en cuenta el emplazamiento de la parcela abierta, en su entorno rural, con vistas al mar, con apertura total al paisaje, abriendo el edificio al mismo.
- La relación con el entorno se produce tanto desde las habitaciones como desde zonas comunes, logrando la propuesta la incidencia con el usuario que persigue el PCAP dentro de la ponderación al emitir el juicio de valor.

Aplicando el criterio de valoración y su ponderación a la oferta realizada se le asignan 10 puntos.

**b. Definición de espacios específicos para programas de psicogeriatría, demencias, alzheimer, etc.: 6,5 puntos**

De conformidad con el PCAP, en la emisión del juicio de valor, se ha de considerar que debe designarse una o varias unidades convivenciales para mayores con demencias o necesidades psicogeriatricas. Se valorará su diseño, ubicación, integración con el edificio. Esta propuesta es obligatoria pues así lo impone el PPTP siendo causa de rechazo de la oferta el no contemplar esta propuesta.

**A.- PROPUESTA DE LA ENTIDAD “OHL, S.A.”**

Dentro del Tomo I de su oferta técnica, páginas 123 y 124 describe una “unidad de Alzheimer” completada con el plano EP02.

No identifica en la memoria un espacio específico para psicogeriatría, que como es sabido, se refiere a la enfermedad mental en personas mayores, ni en los planos, identificando únicamente una sala multisensorial enfocada al Alzheimer y las demencias dentro de la Unidad Convivencial 4

Estos informantes, a la luz de la motivación dispuesta por la mesa para atribuir a este subcriterio el coeficiente de ponderación ofertado considera lo siguiente:

- No se crea un espacio específico para psicogeriatría como obliga el PCAP para desarrollar programas específicos para las personas mayores con enfermedad mental.

Aplicando el criterio de valoración y su ponderación a la oferta realizada se le asignan 2 puntos.

**B.- PROPUESTA DE LA ENTIDAD “UTE CRL-ROQUE NUBLO”**

Dentro del Tomo I: Anteproyecto. Memoria, en su página 4 incluye una descripción del espacio, completada con el Tomo 5: Mejoras.

A nivel gráfico destacamos el Plano ARQ16.

En el Tomo 5 de mejoras, apartado 1.1.1 diseño, identifica un espacio de psicogeriatría en la unidad convivencial 3, en el nivel 2 de la edificación.

En el plano no se identifica un espacio específico para el desarrollo de terapias de psicogeriatría al subsumirse dentro del salón común de la UC3, sin que se cumpla el objetivo mínimo requerido.

Estos informantes, a la luz de la motivación dispuesta por la mesa para atribuir a este subcriterio el coeficiente de ponderación ofertado considera lo siguiente:

- No se crea un espacio específico para psicogeriatría como obliga el PCAP para desarrollar programas específicos para las personas mayores con enfermedad mental.

Aplicando el criterio de valoración y su ponderación a la oferta realizada se le asignan 1,5 puntos.

**C.- PROPUESTA DE LA ENTIDAD “DICSA”**

Dentro de la memoria del anteproyecto se incluye un apartado 0 Enfoque y actuación, subapartado 0.1.2 Definición de espacios específicos de psicogeriatría, la propuesta pivota sobre tres salas diferenciadas para este fin, y el internado como taller psicoterapéutico, en el nivel 0, estando este taller estratégicamente posicionado en las cercanías con las salas específicas.

Para la intervención neuropsicológica propone tres espacios específicos diferenciado: psicomotricidad; área de audiovisuales; y área de rehabilitación cognitiva (lápiz y papel).

A nivel gráfico se identifican estos espacios en el Plano 02.

Estos informantes, a la luz de la motivación dispuesta por la mesa para atribuir a este subcriterio el coeficiente de ponderación ofertado considera lo siguiente:

- Se crean espacios específicos para psicogeriatría como obliga el PCAP para desarrollar programas específicos para las personas mayores con enfermedad mental.
- Adicionalmente se crea un espacio específico denominado huerto terapéutico de gran utilidad en el abordaje de patologías mentales así como para potenciar las funciones sensoriales de personas con enfermedades neurodegenerativas.

Aplicando el criterio de valoración y su ponderación a la oferta realizada se le asignan 6,5 puntos.

**c. Asunción en el diseño propuesto del concepto de “unidad convivencial” o “atención centrada en la persona” con habitaciones agrupadas en módulos de 6-8 habitaciones con salones independientes: 6 puntos**

De conformidad con el PCAP, en la emisión del juicio de valor, se ha de considerar que debe respetarse el concepto de unidad convivencial sobre el que ha de pivotar el diseño.

La unidad convivencial debe pivotar sobre el puesto de control de enfermería al facilitar la gestión asistencial y la atención centrada en la persona como objetivo del II Plan de Infraestructura Sociosanitaria.

Desde esta perspectiva la unidad debe ser autónoma en cuanto a los espacios específicos que debe contener, oficio y control de enfermería.

**A.- PROPUESTA DE LA ENTIDAD “OHL, S.A.”**

Se describen tanto en la memoria como en el plano AR12, ubicadas en la planta nivel 2, así propone cuatro unidades convivenciales:

UC1: 8 habitaciones, con los siguientes elementos comunes: salón, aseo general y almacén.

UC2: 9 habitaciones, con los siguientes elementos comunes: salón, aseo general y almacén.

UC3: 9 habitaciones, con los siguientes elementos comunes: salón, aseo general y almacén.

UC4: 7 habitaciones individuales, más unidad de alzheimer y 3 habitaciones de asilamiento con los siguientes elementos comunes: salón, aseo general y almacén.

El control de enfermería y el oficio es común para toda la planta.



Estos informantes, a la luz de la motivación dispuesta por la mesa para atribuir a este subcriterio el coeficiente de ponderación ofertado considera lo siguiente:

- Propone ubicar las 4 unidades convivenciales en la misma planta, a medida de un rectángulo partido por su eje central en el que se ubica un cuarto de control y una sala de enfermería cerca del espacio de farmacia.
- No se incluye cocina dentro de la unidad convivencial y habida cuenta las dimensiones de la planta no se posibilita la preparación de comidas ligeras.
- Las habitaciones incluidas en la UC exceden del módulo 6-8 que merman la calidad asistencial, unido a la falta de autonomía de la UC conforme a lo explicado.
- Distribución interna de la UC:
  - o Posición dormitorios: En todas las UC existe habitaciones hacia patios interiores, imposibilitando la captación del paisaje natural desde la habitación.
  - o La proporción hueco/vacío del paramento del cierre de fachada minimiza la aportación de luz natural al ser reducida.
  - o Esquema de movilidad interior: La ubicación del puesto de control en el eje central hace inviable la supervisión de las habitaciones próximas a las esquinas, aumentando el tiempo de respuesta ante una incidencia. Al no incluirse cocina dentro de la UC la dispensación de alimentos compromete la recepción de los mismos en condiciones de temperatura adecuadas por la longitud del recorrido de aquellas habitaciones más distantes de los ascensores. Respecto a la lencería, por las mismas razones ya explicadas, el recorrido desde una habitación hasta las unidades de verticales de comunicación facilita la dispersión de olores y restos por la planta, que obligará a un mayor gasto en limpieza.
  - o Se propone, ante la pérdida de facultades cognitivas, el uso del color por planta como ayuda sensorial a los residentes.

Aplicando el criterio de valoración y su ponderación a la oferta realizada se le asignan 2 puntos.

## **B.- PROPUESTA DE LA ENTIDAD “UTE CRL-ROQUE NUBLO”**

Se describen tanto en la memoria como en el plano ARQ 16, ubicadas en la planta nivel 2, así propone tres unidades convivenciales:

UC1: 11 habitaciones dobles, 2 habitaciones individuales, con los siguientes elementos comunes: salón, cuarto de sucio, y oficio.

UC2: 8 habitaciones dobles y 2 habitaciones individuales, con los siguientes elementos comunes: salón, cuarto de sucio, dos baños geriátricos, control de enfermería.

UC3: 11 habitaciones dobles y 6 habitaciones individuales de las cuales 3 se destinan a aislamiento con los siguientes elementos comunes: salón, cuarto de sucio, control de enfermería.

Para las tres unidades se comparten los dos baños geriátricos ubicados en la UC2.

Da la sensación tras el examen de los planos que toda la atención centrada en la persona se resuelve dentro de la misma planta sin lograr la autonomía de la UC perseguida, operando en la práctica como una única unidad convivencial.

Estos informantes, a la luz de la motivación dispuesta por la mesa para atribuir a este subcriterio el coeficiente de ponderación ofertado considera lo siguiente:

- Propone ubicar las 3 unidades convivenciales en la misma planta, a medida de un rectángulo, en torno a dos patios interiores, sobre los cuales vuelva un considerable número de habitaciones, en particular 16 habitaciones. Compartiendo los baños geriátricos careciendo la UC 1 de control de enfermería.
- Del análisis del plano se deduce que se incluye un mostrador con fregadero dentro de cada salón, sin incluir por tanto cocina dentro de la unidad convivencial, a pesar de describirla en el tomo 5 de mejoras, y habida cuenta las dimensiones de la planta no se posibilita la preparación de comidas ligeras. Se da mayor valor al plano que a la descripción de la mejora al formar parte del proyecto constructivo con la identificación de espacios.
- Las habitaciones incluidas en la UC exceden del módulo 6-8 que merman la calidad asistencial, unido a la falta de autonomía de la UC conforme a lo explicado.
- Distribución interna de la UC:
  - o Posición dormitorios: En todas las UC existe habitaciones hacia patios interiores, imposibilitando la captación del paisaje natural desde la habitación.
  - o La proporción hueco/vacío del paramento del cierre de fachada minimiza la aportación de luz natural al ser reducida.
  - o Esquema de movilidad interior: Si bien las UC 2 y 3 cuentan con puesto de control de enfermería no ocurre lo mismo con la UC 1, quedando en desventaja estos usuarios. La situación del puesto de control de la planta favorece claramente a la UC2 imposibilitando garantizar un tiempo de respuesta adecuado para los usuarios del resto de unidades. El retranqueo del mostrador de este control imposibilita la percepción de los extremos del pasillo conector de las UC 1 y UC3, que se articulan a partir del pasillo vertebrador de la planta.
  - o Al no incluirse cocina equipada dentro de la UC la dispensación de alimentos compromete la recepción de los mismos en condiciones de temperatura adecuadas por la longitud del recorrido de aquellas habitaciones más distantes de los ascensores. Respecto a la lencería, por las mismas razones ya explicadas, el recorrido desde una habitación hasta las unidades de verticales de comunicación, en torno al puesto de control y al pasillo vertebrador de la planta, facilita la dispersión de olores y restos por la planta, que obligará a un mayor gasto en limpieza.
  - o En el Tomo I de la memoria del anteproyecto, programa de necesidades, apartado 2.6 espacios de atención sanitaria y social, describe la existencia de consultas de ginecología y ecógrafos de exploración; y en la página 4 se menciona la existencia de pacientes ambulatorios para la rehabilitación, que no guardan relación con la tipología de centro cuya obra de construcción se licita, correspondiéndose la descripción con espacios sanitarios, lo que evidencia la falta de adecuación de la memoria al objeto de la licitación.
  - o Se propone, ante la pérdida de facultades cognitivas, el uso del color por planta como ayuda sensorial a los residentes.

Aplicando el criterio de valoración y su ponderación a la oferta realizada se le asigna 1 punto.

### **C.- PROPUESTA DE LA ENTIDAD “DICSA”**

Se describen tanto en la memoria como en los planos 03 y 04, ubicadas en las plantas nivel y nivel 2, dos unidades convivenciales en nivel 1, y tres en nivel 2, así propone cinco unidades convivenciales:

Nivel 1:

UC1: 8 habitaciones, de las cuales 6 son dobles y 2 individuales, con los siguientes elementos comunes: dependencia polivalente, salón con cocina equipada, aseo general, baño geriátrico, control de enfermería, oficina, aseo independiente para el personal a pasillo.



UC2: 7 habitaciones, de las cuales 3 dobles y 4 habitaciones individuales, con los siguientes elementos comunes: salón con cocina equipada, aseo general, baño geriátrico, control de enfermería, oficina, aseo independiente para el personal a pasillo, con terraza exterior.

Nivel 2:

UC3: 7 habitaciones, de las cuales 7 son dobles, con los siguientes elementos comunes: dependencia polivalente, salón cocina equipada, aseo general, baño geriátrico, control de enfermería, oficina, aseo independiente para el personal a pasillo.

UC4: 8 habitaciones, de las cuales 6 son dobles, y 2 individuales con los siguientes elementos comunes: dependencia polivalente, salón con cocina equipada, aseo general, baño geriátrico, control de enfermería, oficina, aseo independiente para el personal a pasillo.

UC5: 7 habitaciones, de las cuales 5 son dobles, y 2 individuales, con los siguientes elementos comunes: salón con cocina equipada, aseo general, baño geriátrico, control de enfermería, oficina, aseo independiente para el personal a pasillo, y terraza exterior.

Estos informantes, a la luz de la motivación dispuesta por la mesa para atribuir a este subcriterio el coeficiente de ponderación ofertado considera lo siguiente:

- Todas las unidades convivenciales disponen de puesto de control de enfermería y oficina, que las dota de autonomía además de cocina equipada, y baño independiente a pasillo para uso de personal adaptado a PMR.
- El diseño del edificio en “L” facilita su comprensión espacial tanto a trabajadores como a residentes. Esto mejora la práctica asistencial y la calidad a prestar, a la par que la orientación al usuario. Los puestos de control de enfermería con el emplazamiento propuesto, en el vértice uno de ellos, permiten la supervisión de toda la planta unido a la dotación de un puesto de control en cada unidad, visualmente conectados, al estar volcados a un pasillo recto, permitiendo la comunicación verbal entre ellos en caso de avería de los medios telemáticos de comunicación.
- La distribución de dos plantas de la UC y que ratio de habitaciones por UC están dentro del rango 6-8 habitaciones suponen una mejora asistencial al reducir el número de usuarios por trabajador.
- Al incluir una cocina equipada dentro de cada UC se posibilita la preparación de comidas ligeras, mejorando la asistencia al usuario.
- Distribución interna de la UC:
  - o Posición dormitorios: todas las habitaciones de las UC son exteriores, posibilitando la captación del paisaje natural desde la habitación.
  - o La proporción hueco/vacío del paramento del cierre de fachada, resulta idónea para una adecuada aportación de luz natural, disponiendo cada habitación de elementos de control solar a criterio del usuario y del trabajador.
  - o Esquema de movilidad interior: Todas las UC cuentan con puesto de control de enfermería, según descripción anterior, que redundará en una mejora de la calidad asistencial.
  - o Al incluirse cocina equipada dentro de la UC la dispensación de alimentos permite su recepción en condiciones de temperatura adecuadas.
  - o El esquema de movilidad en “L” unido a la ubicación del núcleo de ascensores en el vértice de dicha L reduce al mínimo las distancias hacia las habitaciones más alejadas, sin dejar en desventaja a ninguna UC de la planta, esto supone una mejora asistencial cualitativa para la dispensación de alimentos que vienen preparados de cocina así como la para lencería al reducirse las distancias que limita fuertemente la dispersión de olores y restos por la planta, que disminuye el gasto en limpieza.
  - o Se propone, ante la pérdida de facultades cognitivas, el uso del color por planta como ayuda sensorial a los residentes.

Aplicando el criterio de valoración y su ponderación a la oferta realizada se le asigna 6 puntos.



**d. Destinar al menos 3 habitaciones de uso individual que computarán dentro de las plazas de la residencia para zona de aislamiento debiendo dimensionarse la instalación de climatización o renovación de aire y demás dotación para este fin: 2 puntos**

La justificación de incluir este tipo de habitaciones obedece a la aplicación del “Procedimiento de prevención y control de la transmisión de enterobacterias productoras de *Carbapenemasas* en centros sociosanitarios y de larga estancia” aprobado por el Servicio Canario de la Salud donde se especifican las medidas a adoptar con los residentes así como el seguimiento y estudio de los casos, especificándose el tratamiento que ha de dispensarse así como las medidas de aislamiento de contacto para preservar la salud del resto de los residentes, por lo que se recomienda disponer de una habitación individual con baño, para garantizar las adecuadas medidas de higiene requeridas.

**A.- PROPUESTA DE LA ENTIDAD “OHL, S.A.”**

Se describe en la página 126 de la memoria del anteproyecto y en el plano AR12.

Propone ubicar estas habitaciones en la UC4, dotadas de acceso independiente.

Se ofertan 3 habitaciones.

Estos informantes, a la luz de la motivación dispuesta por la mesa para atribuir a este subcriterio el coeficiente de ponderación ofertado consideran que se cumple con el mínimo requerido, si bien por la propia distribución de la planta en la que se ubican todas las UC no resulta la mejor solución asistencial.

Aplicando el criterio de valoración y su ponderación a la oferta realizada se le asigna 1 punto.

**B.- PROPUESTA DE LA ENTIDAD “UTE CRL-ROQUE NUBLO”**

Se describe en la página 6 de la memoria del anteproyecto y en el plano AR16.

Propone su emplazamiento dentro de la UC3, planta alta, junto a la psicogeriatría y alzheimer, con salida directa al exterior.

Se ofertan 3 habitaciones.

Estos informantes, a la luz de la motivación dispuesta por la mesa para atribuir a este subcriterio el coeficiente de ponderación ofertado consideran que se cumple con el mínimo requerido, si bien por la propia distribución de la planta en la que se ubican todas las UC no resulta la mejor solución asistencial.

Aplicando el criterio de valoración y su ponderación a la oferta realizada se le asigna 0,5 puntos.

**C.- PROPUESTA DE LA ENTIDAD “DICSA”**

Se describe en la memoria del anteproyecto y en el nivel 1 extremo del ala norte del edificio, plano 03.

Se ofertan 4 habitaciones.

Estos informantes, a la luz de la motivación dispuesta por la mesa para atribuir a este subcriterio el coeficiente de ponderación ofertado considera que se mejora el mínimo requerido al ofertarse una habitación más, siendo habitaciones independientes, dotadas de salida exterior propia, dentro de la UC2.

Aplicando el criterio de valoración y su ponderación a la oferta realizada se le asigna 2 puntos.

**e. Implementar actuaciones de la mejora del envolvente del edificio mediante materiales aislantes que mejoren la eficiencia y ahorro energético del edificio. Se deberá cumplir con los requerimientos mínimos del Código Técnico de la Edificación (DB-HE Ahorro de energía). A estos efectos se deberán incorporar prestaciones de ahorro energético mediante la introducción de elementos y sistemas que superan el umbral mínimo normativo tales como: 2 puntos**

El PCAP al emitirse el juicio de valor, obliga a analizar las actuaciones propuestas para la mejora del envolvente del edificio según descripción contenida en el PPTP.

#### **A.- PROPUESTA DE LA ENTIDAD “OHL, S.A.”**

Se ha emitido informe por el Ingeniero municipal acreditativo del cumplimiento de los requisitos mínimos, y tras examinar la documentación técnica de la oferta, se propone además de lo exigido, instalar paneles fotovoltaicos en cubierta con capacidad de generación de 8 KW para su autoconsumo y el excedente vertido a red como energía renovable.

#### **B.- PROPUESTA DE LA ENTIDAD “UTE CRL-ROQUE NUBLO”**

Se ha emitido informe por el Ingeniero municipal acreditativo del cumplimiento de los requisitos mínimos, y tras examinar la documentación técnica de la oferta, no se propone además de lo exigido, instalar paneles fotovoltaicos en cubierta.

#### **C.- PROPUESTA DE LA ENTIDAD “DICSA”**

Se ha emitido informe por el Ingeniero municipal acreditativo del cumplimiento de los requisitos mínimos, y tras examinar la documentación técnica de la oferta, se propone además de lo exigido, instalar paneles solares en cubierta con capacidad de generación de 46 KW para su autoconsumo y el excedente vertido a red como energía renovable.

En atención a estas mejoras adicionales, se asigna la siguiente puntuación:

OHL, S.A.: 0,2 puntos  
UTE CRL-ROQUE NUBLO: 0 puntos  
DICSA: 2 puntos

#### **f. Plazas mínimas de la Residencia: 62 plazas: 1 punto.**

Se ha emitido informe por parte del Arquitecto Superior municipal acreditativo que todas las propuestas cumplen con el número mínimo de plazas.

En atención a los razonamientos expuestos respecto de los subcriterios anteriores, no todo incremento de plazas sobre las mínimas supone una mejora asistencial.

Los valoradores atendiendo al PCAP asignan 1 punto a cada licitador.

**g. Ejecutar las obras de urbanización y adecuación del espacio libre y perimetral de la parcela, facilitando la conexión del edificio a construir con la actual residencia: 1 punto.**

Se ha emitido informe por parte del Arquitecto Superior municipal acreditativo que todas las propuestas cumplen con los condicionantes urbanísticos, ofertando el tratamiento tanto del espacio libre y perimetral en términos similares.

En atención a los razonamientos expuestos los valoradores atendiendo al PCAP asignan 1 punto a cada licitador.

**h. Superficie sobre rasante máxima: la autorizada por la Ordenanza Provisional y el PGO municipal: 0,5 puntos.**

Se ha emitido informe por parte del Arquitecto Superior municipal acreditativo que todas las propuestas cumplen con los condicionantes urbanísticos, no superando la superficie máxima sobre rasante autorizada, respetando la volumetría prevista.

En atención a los razonamientos expuestos los valoradores atendiendo al PCAP asignan 0,5 puntos a cada licitador.

**i. Respeto a los parámetros urbanísticos básicos de aplicación: 0,5 puntos.**

Se ha emitido informe por parte del Arquitecto Superior municipal acreditativo que todas las propuestas cumplen con los condicionantes urbanísticos de aplicación.

En atención a los razonamientos expuestos los valoradores atendiendo al PCAP asignan 0,5 puntos a cada licitador.

**j. Respetar las superficies que el anteproyecto base de licitación destina a los espacios identificados como comedor, sala polivalente y sala rehabilitadora y ubicados en el Nivel 1: 0,5 puntos.**

Se ha emitido informe por parte del Arquitecto Superior municipal acreditativo que todas las propuestas respetan estas superficies mínimas.

En atención a los razonamientos expuestos los valoradores atendiendo al PCAP asignan 0,5 puntos a cada licitador.

**k. Los materiales y diseño de la fachada del edificio deberán ser adecuados al entorno, de máxima calidad que permita un menos gasto de conservación y mantenimiento futuro así como una mayor durabilidad. Se deberá alicatar el paramento exterior de la planta baja, con vistas a mejorar estéticamente el edificio y reducir los costes de mantenimiento del mismo. Además, se proyectan falsos techos registrables de placas de yeso laminado que permiten efectuar trabajos de renovación y mantenimiento de las instalaciones que discurren por falso techo: 0,5 puntos**

Se ha emitido informe por parte del Arquitecto Superior municipal acreditativo que todas las propuestas ofertan materiales y diseño de la fachada, de manera adecuada al entorno, con parámetros de calidad.

En atención a los razonamientos expuestos los valoradores atendiendo al PCAP asignan 0,5 puntos a cada licitador.

**“15.2.2.3 Organización funcional del espacio interno de los edificios (valoración funcional) (hasta 2,5 puntos). Se valorarán los siguientes aspectos:**

Distribución propuesta para las obras: hasta 2,5 puntos. Se valorarán los aspectos funcionales y organizativos propuestos que sean más compatibles con los principios inspiradores que ha de observar el anteproyecto a presentar (unidad convivencial, espacios para psicogeriatría).”

En apartados anteriores se ha razonado y explicado la organización funcional tanto de las UC como de los espacios de psicogeriatría, valorándose en este apartado la mayor compatibilidad con los principios inspiradores que ha de observar el anteproyecto a presentar (unidad convivencial, espacios para psicogeriatría).

La propuesta que mayor compatibilidad presenta es la de la empresa DICSA, a la que se asignan 2,5 puntos.

A las propuestas de las empresas OHL, SL y UTE CRL-ROQUE NUBLO se le asigna 1 punto a cada uno.

**“15.2.2.4 Características y composición del equipo de trabajo ofertado para la confección del proyecto: hasta 2 puntos**

De conformidad a lo prevenido en el PPTP y al PCAP, los licitantes deben indicar la composición y características del equipo de trabajo ofertado para cada fase de ejecución según determinaciones mínimas del PPTP.

Se valorará la formación y experiencia de cada uno de los miembros del equipo de trabajo ofertado, grado de especialización, número de profesionales ofertados para cada fase, todo ello relacionado con los servicios objeto de la licitación.”

De conformidad con el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares se deberá adscribir los siguientes profesionales:

- Fase trabajos preliminares: Se deberá adscribir, como mínimo, in situ de manera exclusiva a la ejecución de los trabajos un equipo de profesionales compuesto por un Arquitecto Superior, un Ingeniero Industrial Superior y un psicólogo u otro profesional social o sanitario con experiencia mínima acreditada, mediante la aportación de curriculum vitae y certificados de prestación de servicios, en la ejecución de trabajos similares o equivalentes al licitado de 5 años, debiendo haber participado en la elaboración de al menos dos proyectos o anteproyectos de obra nueva sanitarios o sociosanitarios o de mayores dependientes de ámbito residencial; o bien proyecto o anteproyecto de rehabilitación o reforma terminados o en ejecución de centros sanitarios, o sociosanitarios o de mayores dependientes; o anteproyecto de centros sociosanitarios. De los dos anteproyectos o proyectos, al menos uno debe referirse a centros residenciales para atender a personas mayores dependientes.
- Fase redacción de proyecto: Se deberá adscribir, como mínimo, in situ de manera exclusiva a la ejecución de los trabajos un equipo de profesionales compuesto por un arquitecto superior, un arquitecto técnico, y un ingeniero industrial superior con experiencia mínima acreditada, mediante la aportación de curriculum vitae y certificados de prestación de servicios, en la ejecución de trabajos similares o equivalentes al licitado de 5 años, debiendo haber participado en la en la elaboración de al menos dos proyectos o anteproyectos de obra nueva sanitarios o sociosanitarios o de mayores dependientes de ámbito residencial; o bien proyecto o anteproyecto de rehabilitación o reforma terminados o en ejecución de centros sanitarios, o



sociosanitarios o de mayores dependientes; o anteproyecto de centros sociosanitarios. De los dos anteproyectos o proyectos, al menos uno debe referirse a centros residenciales para atender a personas mayores dependientes.

Examinada la documentación presentada por cada licitador, y todas ellas cumplen con los profesionales mínimos requeridos para cada fase.

Debemos valorar únicamente a los profesionales que se adscribirán in situ, no los que formen parte de la estructura empresarial, sino de aquellos que deben trabajar en la oficina a abrir en el municipio.

Descendiendo a cada oferta, estos profesionales in situ, cumplen con el mínimo requerido, ostentando todos ellos experiencia en la redacción de los anteproyectos o proyectos requeridos.

En atención a los razonamientos expuestos los valoradores atendiendo al PCAP se asignan 2 puntos a cada licitador.

#### **“15.2.3 Equipamiento ofertado (máximo 9 puntos)**

- **Memoria de equipamiento ofertada para la prestación base de licitación (equipamiento de cocina, lavandería, servicio de comunicaciones, y camas articuladas): hasta 7 puntos**
- **Memoria de equipamiento ofertada al que se destina la diferencia económica que resulte entre el valor máximo de la prestación de la ejecución de las obras y el ofertado según orden de prelación y características técnicas contenidas en el PPTP: hasta 2 puntos**

Se deberá aportar las memorias de equipamiento exigidas, para uno y otro caso, por el PPTP en el que se exponga, de acuerdo al diseño de la obra recogido en el anteproyecto, el equipamiento ofertado conforme a las prescripciones técnicas mínimas contenidas en el PPTP.

A los efectos de aplicar el criterio de adjudicación se valorará la cantidad, calidad, y mejora del equipamiento ofertado especialmente cuando mejore las características técnicas base de licitación, su globalidad, coherencia con los fines perseguidos con la licitación.

Asimismo, se valorará el nivel de detalle y descripción individualizada de todos los elementos que se incluirán en la dotación. Además de las características constructivas se valorará las características de fabricación y sus referencias de los distintos elementos, asimismo se valorará la relación pormenorizada acompañada de fotografías que ayuden a identificar los elementos. La ausencia de los mismos se valorará con 0 puntos.”

Todos los licitadores aportan una descripción valorada, detallada e individualizada de los equipamientos requeridos, acompañando de las características de fabricación y sus referencias de los distintos elementos, así como una relación pormenorizada acompañada de fotografías que ayuden a identificar los elementos.

Las memorias presentadas son coherentes con el destino de los espacios proyectados, en cantidad y calidad, por lo que se asigna a cada licitador la puntuación máxima del criterio.

#### **CONCLUSIÓN**



De la suma de las puntuaciones obtenidas por las empresas admitidas a licitación resulta la puntuación contenida en el anexo.

Este es nuestro informe, no obstante la mesa de contratación con superior criterio resolverá.

En aplicación de la Disposición General 17 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares procede la apertura en acto público del Sobre C de aquellas proposiciones admitidas y que hubieren superado en la valoración de los criterios que dependen de un juicio de valor una puntuación de 24,5 puntos.

En Santa María de Guía, a fecha de firma electrónica.

**Fdo. Germán Flores Rosado**  
Arquitecto municipal

**Fdo. Miguel Quintana Falcón**  
Ingeniero municipal

**Fdo. Rita Pérdrix Aguiar**  
Trabajadora Social municipal

**Fdo. Cecilia Viera Castellano**  
Coordinadora Residencia “Tarazona”



CUADRO RESUMEN PUNTUACIÓN				
	OHL	UTE CRL-CRN	DICSA	
<b>A.- Anteproyecto ofertado: máximo 30,5 puntos</b>				
a. Diseño de la edificación adecuado a las características del paisaje y del entorno: 10 puntos.	1	1	10	
b. Definición de espacios específicos para programas de psicogeriatría, demencias, alzheimer, etc.: 6,5 puntos	2	1,5	6,5	
c. Asunción en el diseño propuesto del concepto de "unidad convivencial" o "atención centrada en la persona" con habitaciones agrupadas en módulos de 6-8 habitaciones con salones independientes: 6 puntos	2	1	6	
d. Destinar al menos 3 habitaciones de uso individual que computarán dentro de las plazas de la residencia para zona de aislamiento debiendo dimensionarse la instalación de climatización o renovación de aire y demás dotación para este fin: 2 puntos	1	0,5	2	
e. Implementar actuaciones de la mejora del envolvente del edificio mediante materiales aislantes que mejoren la eficiencia y ahorro energético del edificio. Se deberá cumplir con los requerimientos mínimos del Código Técnico de la Edificación (DB-HE Ahorro de energía). A estos efectos se deberán incorporar prestaciones de ahorro energético mediante la introducción de elementos y sistemas que superan el umbral mínimo normativo tales como: 2 puntos	0,2	0	2	
f. Plazas mínimas de la Residencia: 62 plazas: 1 punto.	1	1	1	
g. Ejecutar las obras de urbanización y adecuación del espacio libre y perimetral de la parcela, facilitando la conexión del edificio a construir con la actual residencia: 1 punto.	1	1	1	
h. Superficie sobre rasante máxima: la autorizada por la Ordenanza Provisional y el PGO municipal: 0.5 puntos.	0,5	0,5	0,5	
i. Respeto a los parámetros urbanísticos básicos de aplicación: 0.5 puntos.	0,5	0,5	0,5	
j. Respetar las superficies que el anteproyecto base de licitación destina a los espacios identificados como comedor, sala polivalente y sala rehabilitadora y ubicados en el Nivel 1: 0,5 puntos.	0,5	0,5	0,5	
k. Los materiales y diseño de la fachada del edificio deberán ser adecuados al entorno, de máxima calidad que permita un menor gasto de conservación y mantenimiento futuro así como una mayor durabilidad. Se deberá alicatar el paramento exterior de la planta baja, con vistas a mejorar estéticamente el edificio y reducir los costes de mantenimiento del mismo. Además, se proyectan falsos techos registrables de placas de yeso laminado que permiten efectuar trabajos de renovación y mantenimiento de las instalaciones que discurren por falso techo: 0,5 puntos	0,5	0,5	0,5	
	10,2	8	30,5	
<b>B.- Organización funcional del espacio interno de los edificios (valoración funcional): hasta 2,5 puntos.</b>				
	1	1	2,5	
<b>C.- Características y composición del equipo de trabajo ofertado para la confección del proyecto: hasta 2 puntos.</b>				
	2	2	2	
<b>D.- Equipamiento ofertado (máximo 9 puntos)</b>				
a. Memoria de equipamiento ofertada para la prestación base de licitación (equipamiento de cocina, lavandería, servicio de comunicaciones, y camas articuladas): hasta 7 puntos	7	7	7	
b. Memoria de equipamiento ofertada a la que se destina la diferencia económica que resulte entre el valor máximo de la prestación de la ejecución de las obras y el ofertado según orden de prelación y características técnicas contenidas en el PPTP: hasta 2 puntos	2	2	2	
	<b>22,2</b>	<b>20</b>	<b>44</b>	

