

Expediente: 4705/2020

**VALORACIÓN DE LA MEMORIA TÉCNICA DE LAS OFERTAS PRESENTADAS.**

**“REDACCIÓN DE LOS PROYECTOS DE DEMOLICIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO EDIFICIO DOTACIONAL EN C/ MANUEL RIVERO Nº 1 Y 3, DIRECCIÓN FACULTATIVA Y COORDINACIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD”.**

Javier Bugallo Thielen, en calidad de arquitecto-asesor urbanístico municipal y a solicitud de la Mesa de Contratación, emite el siguiente informe de valoración de las ofertas presentadas en relación a los criterios de adjudicación que dependen de un juicio de valor en el expediente de referencia (expte. 47052020).

Una vez examinadas las ofertas presentadas, se emite el siguiente

**INFORME:**

- **DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR POR EL LICITADOR QUE DEPENDE DE UN JUÍCIO DE VALOR.**

Se presentará una propuesta para el nuevo edificio dotacional en Manuel Rivero, desarrollada a nivel de **anteproyecto** en base al programa funcional incorporado en el PPTP, y que irá acompañada de una propuesta para la regeneración urbana de su entorno. En este sentido, se realizará el análisis y estudio del espacio urbano que rodea el ámbito, inmediato a la nueva edificación.

La propuesta resolverá la integración del nuevo edificio dotacional y acondicionamiento de su entorno urbano inmediato, aprovechando la oportunidad que supone para mejorar espacialmente la ciudad. Se presentará una propuesta de acondicionamiento básico del espacio urbano inmediato al área de actuación situado en la otra margen de la calle Manuel Rivero, en los terrenos antiguamente ocupados por el desaparecido Colegio Manuel Rivero, junto con la propuesta para el nuevo edificio dotacional, ofreciendo una solución integradora adaptada a los condicionantes, necesidades y características espaciales del ámbito de actuación.

La propuesta deberá incluir un presupuesto estimativo de las actuaciones, diferenciándolas en función del tipo de actuación, con su correspondiente importe.

El presupuesto de las actuaciones de acondicionamiento planteadas para la mejora del entorno servirá únicamente para la consideración de mejoras a incorporar en la fase de ejecución de obras.

El anteproyecto a presentar servirá de base para la redacción del proyecto básico del edificio dotacional, exponiendo los aspectos fundamentales de sus características generales, tanto funcionales, formales, constructivas y económicas, al objeto de proporcionar una primera imagen global del mismo y establecer un avance de presupuesto para su ejecución.



Contendrá los siguientes documentos:

- I. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS SOLUCIONES DE TIPO GENERAL ADOPTADAS
  - 1- Recogida y sistematización de la información precisa
  - 2- Planteamiento del programa técnico de necesidades
  - 3- Ideas que desarrollan el proyecto de modo elemental y esquemático
  - 4- Memoria justificativa de las soluciones de tipo general adoptadas con las características funcionales, formales, constructivas y económicas; así como del cumplimiento de la normativa urbanística.
- II. PLANOS
 

Planos generales a escala:

  - 1- Situación.
  - 2- Emplazamiento de la edificación dentro de la finca.
  - 3- Plantas.
  - 4- Alzados.
  - 5- Secciones.
- III. AVANCE DE PRESUPUESTO
  - 1- Estimación económica del coste de la obra.

La documentación anterior se presentará con la siguiente estructura documental:

- **Documentación gráfica en un máximo de cuatro (4) paneles en formato no superior a DIN A1**, por una cara, que definan la propuesta del licitador, en formato pdf. Se deberá presentar la propuesta del nuevo edificio dotacional y su relación con su entorno; la distribución, organización, composición y acabados del edificio de forma que se pueda valorar la adecuación y calidad de la propuesta ofertada; así como el resto de criterios evaluables que puedan requerir una explicación gráfica.

Cada uno de los paneles contendrá, al menos, la siguiente documentación:

- Panel 1. Planos e imágenes generales.
- Panel 2. Plantas de la propuesta del nuevo edificio dotacional, a escala 1/100
- Panel 3. Alzados y secciones del nuevo edificio dotacional, a escala 1/100
- Panel 4. Documentación gráfica complementaria que, en su caso, el licitador considere oportuno aportar para mayor definición de la propuesta.

En el contenido de los paneles podrán aportarse fotografías, imágenes, dibujos, infografías, gráficos, esquemas, etc.

- **Memoria descriptiva y justificativa de la propuesta (A4) hasta un máximo de diez (10) páginas**, en formato pdf, escritas por una cara que contenga un texto descriptivo de la propuesta presentada por el licitador, así como la justificación de la propuesta gráfica en relación a los criterios evaluables que se definen en el cuadro de características del contrato. Se valorará la capacidad de síntesis y la claridad para explicar la propuesta ofertada.
- **Breve memoria justificativa del presupuesto (A4) hasta un máximo de tres (3) páginas** en la que se justifique y motive el cumplimiento y ajuste a los condicionantes relativos a límite presupuestario establecido en los pliegos en la que se incluya el resumen por capítulos de la estimación económica del coste de la obra correspondiente al nuevo edificio dotacional y, por separado, las estimaciones correspondientes a las actuaciones de acondicionamiento del



entorno desglosadas y justificadas, según establece en los criterios de presentación del anteproyecto.

No se valorará la documentación que exceda de la extensión indicada. A estos efectos no computan ni portadas ni separadores.

## • CRITERIOS DE VALORACIÓN

La valoración de las propuestas presentadas en el Anteproyecto se centrará en su calidad global, estudiada desde la complejidad específica de la licitación. Se tendrán en cuenta los siguientes criterios generales:

- La calidad arquitectónica de la propuesta (expresión formal, presencia y representatividad de la intervención) y cumplimiento de las exigencias de los programas de necesidades y funcional.
- La integración de la propuesta al entorno y paisaje urbano.
- La flexibilidad y posibilidades de adaptación funcional y de ampliación de la propuesta.
- Justificación económica de la propuesta.
- Los criterios de sostenibilidad económica, ambiental y social, mantenimiento y eficiencia energética y accesibilidad universal.

Se establecen los siguientes criterios de valoración:

### 1.- Criterios evaluables mediante un juicio de valor. (Máximo 45 puntos).

Se valorará la calidad arquitectónica de la propuesta basándose en los siguientes extremos.

#### A.1. Criterios de calidad arquitectónica de la propuesta y cumplimiento de los programas de necesidades y funcional (Hasta 17,5 puntos)

A.1.1. Idoneidad compositiva, formal y de diseño de la propuesta acorde con los programas de necesidades y funcional definidos en el PPTP y con la condición de equipamiento público referente en el entorno urbano (hasta 7,5 puntos).

A.1.2. Calidad espacial e idoneidad funcional atendiendo a las relaciones entre las diferentes áreas y usos, primando la simplicidad general del funcionamiento del edificio y la optimización de las superficies (hasta 5 puntos).

A.1.3. Idoneidad y calidad de las soluciones constructivas y materiales propuestos. Racionalidad de la propuesta (hasta 5 puntos).

#### A.2. Criterios de integración de la propuesta en el entorno y mejora del paisaje urbano (Hasta 7,5 puntos).

A.2.1. Integración arquitectónica en el paisaje urbano y mejora del entorno (hasta 5 puntos).

A.2.2. Relación funcional del edificio dotacional con el espacio público (hasta 2,5 puntos).

#### A.3. Criterios de flexibilidad y posibilidades de adaptación funcional y ampliación de la propuesta (Hasta 7,5 puntos)

A.3.1. Previsión de ampliación de la edificación propuesta (hasta 5 puntos).

A.3.2. Flexibilidad y posibilidades de adaptación funcional de la propuesta (hasta 2,5 puntos).

#### A.4. Criterios de sostenibilidad económica, ambiental y social, mantenimiento y



### **eficiencia energética y accesibilidad universal (Hasta 7,5 puntos)**

A.4.1. Optimización del diseño, materiales e instalaciones (economía y simplicidad) que procure una mayor sostenibilidad, durabilidad, eficiencia energética y menores costes de mantenimiento y funcionamiento posteriores; así como la plena accesibilidad en el edificio (Hasta 7,5 puntos).

### **A.5. Criterios de justificación económica de la propuesta (Hasta 5 puntos)**

A.5.1. Justificación económica de la propuesta en relación al presupuesto máximo de la obra y al cumplimiento del plazo de ejecución de las obras (hasta 5 puntos).

Para continuar en el proceso selectivo se deberá obtener una puntuación, en esta fase, que no podrá ser inferior al 50 por ciento de la puntuación en el conjunto de los criterios cualitativos.

De acuerdo con estos criterios de valoración expresados, se realiza la distribución de la puntuación otorgada a las ofertas presentadas contenidas en el SOBRE Nº 1, de la forma que sigue a continuación:

## ■ **OFERTAS PRESENTADAS**

Las ofertas presentadas corresponden a las siguientes empresas:

1. ARCO CONSULTORÍA TÉCNICA Y PROYECTOS SLP
2. LÓPEZ Y NOYA ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.
3. PROMOVE XESTIÓN TÉCNICA S.L.P.
4. SARA FERNÁNDEZ RIVERA
5. DONSIÓN PROYECTOS S.L.
6. MANUEL VÁZQUEZ MUIÑO

## ■ **VALORACIÓN DE LAS OFERTAS PRESENTADAS SEGÚN LOS CRITERIOS DE VALORACIÓN CONSIDERADOS.**

Seguidamente se acompaña una ficha por cada uno de los licitadores en la que se expresan las valoraciones detalladas otorgadas según los criterios de valoración considerados.



LICITADOR 1	ARCO CONSULTORÍA TÉCNICA Y PROYECTOS SLP
<b>2.- CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR. (MÁXIMO 45 PUNTOS).</b>	
<b>2.1. Criterios de calidad arquitectónica de la propuesta y cumplimiento de los programas de necesidades y funcional (máximo de 17,5 puntos)</b>	<b>15 Puntos.</b>
<b>2.1.1. Idoneidad compositiva, formal y de diseño de la propuesta acorde con los programas de necesidades y funcional definidos en el PPTPy con la condición de equipamiento público referente en el entorno urbano (máx 7,5 puntos)</b>	<b>6 Puntos.</b>
Análisis: No se justifica programa técnico de necesidades. Presentaciones detalladas. Imagen formal y compositiva singular, como contenedor acristalado con protección exterior mediante lamas metálicas de aluminio, destacando en el entorno urbano como referente. Acceso principal desde rúa Pintor Laxeiro y secundario a Ludoteca desde esquina con rúa Manuel Rivero. El espacio para comercio y sello de calidad en planta tercera incumple el programa funcional del PPT al no volcar hacia la sala audiovisual de la planta inferior. Ocupación de la totalidad de la planta sótano, sin tratamiento definido del espacio exterior cubierto situado en MR 3.	
<b>2.1.2. Calidad espacial e idoneidad funcional atendiendo a las relaciones entre las diferentes áreas y usos, primando la simplicidad general del funcionamiento del edificio y la optimización de las superficies ( máx. 5 puntos)</b>	<b>4 Puntos.</b>
Análisis: Adecuada localización del núcleo de servicios que permite liberar las fachadas a viario público. Volumen fragmentado con terrazas en distintas plantas. La propuesta permite la ampliación de la Ludoteca hacia espacio exterior cubierto en planta baja.	
<b>2.1.3. Idoneidad y calidad de las soluciones constructivas y materiales propuestos. Racionalidad de la propuesta (máx. 5 puntos)</b>	<b>5 Puntos.</b>
Análisis: Materiales y soluciones constructivas de calidad, de gran durabilidad y reducido mantenimiento.	
<b>2.2. Criterios de integración de la propuesta en el entorno y mejora del paisaje urbano (máx. 7,5 puntos)</b>	<b>5 Puntos.</b>
<b>2.2.1. Integración arquitectónica en el paisaje urbano y mejora del entorno ( máx. 5 puntos)</b>	<b>3,5 Puntos.</b>
Análisis: Escasa integración urbana de espacio exterior cubierto en planta baja, configurado como local con única fachada a rúa Manuel Rivero. Mejora propuesta de anfiteatro natural en espacio exterior que implica demolición de muro y movimiento de tierra.	
<b>2.2.2. Relación funcional del edificio dotacional con el espacio público (máx 2,5 puntos)</b>	<b>1,5 Puntos.</b>
Análisis: Se propone ampliación de acera en rúa Pintor Laxeiro y celosía practicable en fachada de espacio exterior cubierto de planta baja. Escasa integración de ese espacio con el entorno urbano.	
<b>2.3. Criterios de flexibilidad y posibilidades de adaptación funcional y ampliación de la propuesta (máximo 7,5 puntos)</b>	<b>4,5 Puntos.</b>



<b>2.3.1. Previsión de ampliación de la edificación propuesta (máx. 5 puntos)</b>	<b>3 Puntos.</b>
Análisis: Se relaciona posible cierre volumétrico de auditorio al aire libre, así como otro auditorio en nivel superior mediante estructura ligera y forjado inclinado, sin preverse nuevo acceso alternativo.	
<b>2.3.2. Flexibilidad y posibilidades de adaptación funcional de la propuesta (máx 2,5 puntos)</b>	<b>1,5 Puntos.</b>
Análisis: Escasa flexibilidad en planta segunda al disponerse suelo inclinado (Auditorio) y rampa, así como tabiquería fija en planta primera. Redistribución condicionada de espacios interiores por alta presencia de pilares. Posibilidad de inclusión de nuevos usos no previstos en planta sótano (locales de ensayo).	
<b>2.4. Criterios de sostenibilidad económica, ambiental y social, mantenimiento y eficiencia energética y accesibilidad universal (máx 7,5 puntos)</b>	<b>5 Puntos.</b>
<b>2.4.1. Optimización del diseño, materiales e instalaciones (economía y simplicidad) que procure una mayor sostenibilidad, durabilidad, eficiencia energética y menores costes de mantenimiento y funcionamiento posteriores; así como la plena accesibilidad en el edificio( máx 7,5 puntos)</b>	<b>5 Puntos.</b>
Análisis: Diseño de fachada con materiales reciclables y recuperables, de gran durabilidad (aluminio lacado y vidrio de alta eficiencia térmica). Estructura de sótano y caja de ascensor de hormigón armado, pilares metálicos y forjados colaborantes de chapa grecada y losa de hormigón armado. Suelos técnicos. Climatización por aerotermia y disposición de paneles fotovoltaicos en cubierta. Plena accesibilidad en la edificación.	
<b>2.5. Criterios de justificación económica de la propuesta (máx 5 puntos)</b>	<b>2 Puntos.</b>
<b>2.5.1. Justificación económica de la propuesta en relación al presupuesto máximo de la obra y al cumplimiento del plazo de ejecución de las obras (máx 5 puntos)</b>	<b>2 Puntos.</b>
Análisis: Desglose por capítulos e instalaciones de la edificación y de la mejora propuesta, sin relación de plazos. Considerando la superficie total construida descrita en la propuesta (2.403,30 m <sup>2</sup> ), incluso con exclusión en la superficie indicada de la planta segunda del espacio exterior cubierto, resulta un coste unitario muy bajo no justificándose en detalle la viabilidad económica de la propuesta. Mejora propuesta que alcanza 15% del PEM de la edificación.	
<b>TOTAL CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR</b>	<b>31,5 Puntos.</b>



<b>LICITADOR 2</b>	<b>LÓPEZ Y NOYA ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.</b>
<b>2.- CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR. (MÁXIMO 45 PUNTOS).</b>	
<b>2.1. Criterios de calidad arquitectónica de la propuesta y cumplimiento de los programas de necesidades y funcional (máximo de 17,5 puntos)</b>	<b>9 Puntos.</b>
<b>2.1.1. Idoneidad compositiva, formal y de diseño de la propuesta acorde con los programas de necesidades y funcional definidos en el PPTPy con la condición de equipamiento público referente en el entorno urbano (máx. 7,5 puntos)</b>	<b>4 Puntos.</b>
Análisis: Memoria sintética y adecuada presentación metodológica del contenido de la propuesta. Imagen formal poco referente en el entorno urbano como edificio institucional singular. Ocupación de la totalidad de la planta sótano, con tratamiento definido del espacio exterior abierto situado en MR 3. Acceso desde rúa Manuel Rivero al volumen principal, con ubicación de núcleo de servicios en fachada a rúa Pintor Laxeiro que condiciona la formalización de la misma y limita las posibilidades de iluminación natural de los espacios interiores. La construcción prevista sobre rasante en MR 3 no alcanza el fondo mínimo edificable establecido en el planeamiento.	
<b>2.1.2. Calidad espacial e idoneidad funcional atendiendo a las relaciones entre las diferentes áreas y usos, primando la simplicidad general del funcionamiento del edificio y la optimización de las superficies (máx. 5 puntos)</b>	<b>3 Puntos.</b>
Análisis: Relación detallada de usos y superficies por plantas. Organización espacial con espacios diáfanos, condicionada por la disposición del núcleo de servicios. Disposición de espacio ajardinado abierto en planta baja colindante con medianeras que permite la iluminación y ventilación natural del espacio abierto cubierto de planta baja.	
<b>2.1.3. Idoneidad y calidad de las soluciones constructivas y materiales propuestos. Racionalidad de la propuesta (máx. 5 puntos)</b>	<b>2 Puntos.</b>
Análisis: Relación detallada de materiales a emplear. Fachadas de plantas altas rematadas en SATE y tabiquería interior seca.	
<b>2.2. Criterios de integración de la propuesta en el entorno y mejora del paisaje urbano (máx. 7,5 puntos)</b>	<b>4,5 Puntos.</b>
<b>2.2.1. Integración arquitectónica en el paisaje urbano y mejora del entorno (máx. 5 puntos)</b>	<b>3 Puntos.</b>
Análisis: Volumetría resultante integrada en entorno, con fachada semiciega a rúa Pintor Laxeiro. No se prevé ninguna actuación específica en medianera con MR 5. Mejora propuesta con ajardinamiento de fácil ejecución.	
<b>2.2.2. Relación funcional del edificio dotacional con el espacio público (máx. 2,5 puntos)</b>	<b>1,5 Puntos.</b>
Análisis: Integración de espacio abierto cubierto de planta baja en entorno urbano, limitado por la altura libre.	
<b>2.3. Criterios de flexibilidad y posibilidades de adaptación funcional y ampliación de la propuesta (máx. 7,5 puntos)</b>	<b>6 Puntos.</b>
<b>2.3.1. Previsión de ampliación de la edificación propuesta (máx. 5 puntos)</b>	<b>4 Puntos.</b>



Análisis: Se contempla la posibilidad de futura ampliación en MR 3, con previsión de nuevo núcleo de accesos, no incluido en el presupuesto presentado, ocupando espacio libre trasero (jardín).	
<b>2.3.2. Flexibilidad y posibilidades de adaptación funcional de la propuesta (máx 2,5 puntos)</b>	<b>2 Puntos.</b>
Análisis: Disposición de espacios flexibles y diáfanos, excepto en núcleo de servicios.	
<b>2.4. Criterios de sostenibilidad económica, ambiental y social, mantenimiento y eficiencia energética y accesibilidad universal (máx. 7,5 puntos)</b>	<b>4 Puntos.</b>
<b>2.4.1. Optimización del diseño, materiales e instalaciones (economía y simplicidad) que procure una mayor sostenibilidad, durabilidad, eficiencia energética y menores costes de mantenimiento y funcionamiento posteriores; así como la plena accesibilidad en el edificio (máx 7,5 puntos.)</b>	<b>4 Puntos.</b>
Análisis: Estructura de hormigón armado con losas alveolares. Suelos técnicos, Climatización por aerotermia (VRV) y suelo radiante en espacios infantiles. Iluminación por LED. Necesidad de mantenimiento en acabado de revestimiento exterior (SATE).	
<b>2.5. Criterios de justificación económica de la propuesta (máx. 5 puntos)</b>	<b>4 Puntos.</b>
<b>2.5.1. Justificación económica de la propuesta en relación al presupuesto máximo de la obra y al cumplimiento del plazo de ejecución de las obras (máx. 5 puntos)</b>	<b>4 Puntos.</b>
Análisis: Se propone una superficie construida total interior de 1.419,35 m <sup>2</sup> y de 492,35 m <sup>2</sup> en exterior (MR 3). Definición justificada y detallada de mediciones y presupuesto, materiales. Relación de plazos y equipos. No se valora económicamente la mejora de intervención propuesta en espacio urbano del entorno.	
<b>TOTAL CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR</b>	<b>27,5 Puntos.</b>



<b>LICITADOR 3</b>	<b>PROMOVE XESTIÓN TÉCNICA S.L.P.</b>
<b>2.- CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR. (MÁXIMO 45 PUNTOS).</b>	
<b>2.1. Criterios de calidad arquitectónica de la propuesta y cumplimiento de los programas de necesidades y funcional (máximo de 17,5 puntos)</b>	<b>13 Puntos.</b>
<b>2.1.1. Idoneidad compositiva, formal y de diseño de la propuesta acorde con los programas de necesidades y funcional definidos en el PPTPy con la condición de equipamiento público referente en el entorno urbano (máx. 7,5 puntos)</b>	<b>6 Puntos.</b>
Análisis: No se justifica programa técnico de necesidades. Presentaciones detalladas. Imagen formal y compositiva singular, configurando un volumen principal prismático, esquemático y ordenado, destacando en el entorno urbano como referente. Acceso principal desde rúa Manuel Rivero por espacio inferior cubierto por Graderío. Ocupación de la casi totalidad de la planta sótano con iluminación en fachada este mediante patio inglés. No presenta tratamiento definido del espacio exterior abierto situado en MR 3.	
<b>2.1.2. Calidad espacial e idoneidad funcional atendiendo a las relaciones entre las diferentes áreas y usos, primando la simplicidad general del funcionamiento del edificio y la optimización de las superficies (máx. 5 puntos)</b>	<b>3 Puntos.</b>
Análisis: Adecuada localización del núcleo de servicios que permite liberar las fachadas a viario público. La propuesta no permite la ampliación de la Ludoteca hacia espacio exterior cubierto en planta baja. Excesiva compartimentación en la distribución de las plantas.	
<b>2.1.3. Idoneidad y calidad de las soluciones constructivas y materiales propuestos. Racionalidad de la propuesta (máx. 5 puntos)</b>	<b>4 Puntos.</b>
Análisis: Materiales de calidad y durabilidad en fachadas norte/oeste (granito gris) y sur (mineral-resina) de edificación principal, y elementos de madera termotratada en cerramiento de graderío y zona inferior. Pavimento exterior de hormigón e interior en suelo técnico acabado en madera laminada.	
<b>2.2. Criterios de integración de la propuesta en el entorno y mejora del paisaje urbano (máx. 7,5 puntos.)</b>	<b>6 Puntos.</b>
<b>2.2.1. Integración arquitectónica en el paisaje urbano y mejora del entorno (máx. 5 puntos)</b>	<b>4 Puntos.</b>
Análisis: Mejora del espacio público exterior mediante retranqueo (patio abierto en fachada) del cerramiento del espacio inferior cubierto de planta baja. No se prevé ninguna actuación específica en medianera con MR 5. Mejora propuesta generadora de espacio público exterior de interés con ajardinamiento, arbolado, mobiliario urbano, láminas de agua y graderío con demolición de muro existente.	
<b>2.2.2. Relación funcional del edificio dotacional con el espacio público (máx. 2,5 puntos.)</b>	<b>2 Puntos.</b>
Análisis: Integración de espacio abierto cubierto de planta baja en entorno urbano, posibilitando el acceso independiente al auditorio.	



<b>2.3. Criterios de flexibilidad y posibilidades de adaptación funcional y ampliación de la propuesta (máx. 7,5 puntos)</b>	<b>1 Puntos.</b>
<b>2.3.1. Previsión de ampliación de la edificación propuesta (máx. 5 puntos)</b>	<b>0 Puntos.</b>
Análisis: No se prevé la ampliación del volumen proyectado.	
<b>2.3.2. Flexibilidad y posibilidades de adaptación funcional de la propuesta (máx. 2,5 puntos)</b>	<b>1 Puntos.</b>
Análisis: Limitadas posibilidades de adaptación debido a la inserción del graderío en el interior del volumen principal y a la disposición de tabiquería interior. Accesibilidad flexible al graderío exterior por escalera independiente.	
<b>2.4. Criterios de sostenibilidad económica, ambiental y social, mantenimiento y eficiencia energética y accesibilidad universal (máx. 7,5 puntos.)</b>	<b>5 Puntos.</b>
<b>2.4.1. Optimización del diseño, materiales e instalaciones (economía y simplicidad) que procure una mayor sostenibilidad, durabilidad, eficiencia energética y menores costes de mantenimiento y funcionamiento posteriores; así como la plena accesibilidad en el edificio (máx. 7,5 puntos)</b>	<b>5 Puntos.</b>
Análisis: Diseño de fachada con materiales de gran durabilidad y escaso mantenimiento, excepto en cerramiento de lamas de madera. Estructura de hormigón armado. Suelos técnicos. Climatización por aerotermia y placas fotovoltaicas en cubierta. Iluminación por LED. Plena accesibilidad en la edificación.	
<b>2.5. Criterios de justificación económica de la propuesta (máx 5 puntos.)</b>	<b>3 Puntos.</b>
<b>2.5.1. Justificación económica de la propuesta en relación al presupuesto máximo de la obra y al cumplimiento del plazo de ejecución de las obras (máx. 5 puntos)</b>	<b>3 Puntos.</b>
Análisis: Se prevé una superficie edificada inferior a 1.400 m <sup>2</sup> . Desglose por capítulos e instalaciones de la edificación y del acondicionamiento del entorno, sin relación de plazos. Mejora propuesta con urbanización que supera el 12% del PEM de la edificación.	
<b>TOTAL CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR</b>	<b>28 Puntos.</b>



<b>LICITADOR 4</b>	<b>SARA FERNÁNDEZ RIVERA</b>
<b>2.- CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR. (MÁXIMO 45 PUNTOS).</b>	
<b>2.1. Criterios de calidad arquitectónica de la propuesta y cumplimiento de los programas de necesidades y funcional (máximo de 17,5 puntos)</b>	<b>5 Puntos.</b>
<b>2.1.1. Idoneidad compositiva, formal y de diseño de la propuesta acorde con los programas de necesidades y funcional definidos en el PPTPy con la condición de equipamiento público referente en el entorno urbano (máx. 7,5 puntos)</b>	<b>3 Puntos.</b>
Análisis: No se justifica programa técnico de necesidades. Memoria justificativa de escaso contenido, sin descripción de materiales, acabados, estructura ni de intervención a proponer en espacio urbano del entorno. No se propone planta bajo rasante. Imagen formal poco referente en el entorno urbano como edificio institucional singular.	
<b>2.1.2. Calidad espacial e idoneidad funcional atendiendo a las relaciones entre las diferentes áreas y usos, primando la simplicidad general del funcionamiento del edificio y la optimización de las superficies (máx. 5 puntos)</b>	<b>2 Puntos.</b>
Análisis: Organización espacial poco flexible por situación central de escalera. Volumen prismático con composición modulada. La propuesta permite la ampliación de la Ludoteca hacia espacio exterior cubierto en planta baja, que ocupa la totalidad de MR 3.	
<b>2.1.3. Idoneidad y calidad de las soluciones constructivas y materiales propuestos. Racionalidad de la propuesta (máx. 5 puntos)</b>	<b>0 Puntos.</b>
Análisis: No se definen.	
<b>2.2. Criterios de integración de la propuesta en el entorno y mejora del paisaje urbano (máx. 7,5 puntos.)</b>	<b>5 Puntos.</b>
<b>2.2.1. Integración arquitectónica en el paisaje urbano y mejora del entorno (máx. 5 puntos)</b>	<b>3 Puntos.</b>
Análisis: Volumetría resultante integrada en entorno. No se prevé ninguna actuación específica en medianera con MR 5. No se propone mejora.	
<b>2.2.2. Relación funcional del edificio dotacional con el espacio público (máx. 2,5 puntos.)</b>	<b>2 Puntos.</b>
Análisis: Propuesta de soportal en fachada a rúa Manuel Rivero, de acceso a la edificación y al patio cubierto.	
<b>2.3. Criterios de flexibilidad y posibilidades de adaptación funcional y ampliación de la propuesta (máximo 7,5 puntos.)</b>	<b>1 Puntos.</b>
<b>2.3.1. Previsión de ampliación de la edificación propuesta (máx. 5 puntos.)</b>	<b>0 Puntos.</b>
Análisis: Esquema genérico sin descripción, sin cumplir condiciones urbanísticas de aplicación.	
<b>2.3.2. Flexibilidad y posibilidades de adaptación funcional de la propuesta (máx. 2,5 puntos.)</b>	<b>1 Puntos.</b>



Análisis: Escasa flexibilidad y adaptabilidad de la propuesta, condicionada por la ubicación del núcleo central de comunicaciones.	
<b>2.4. Criterios de sostenibilidad económica, ambiental y social, mantenimiento y eficiencia energética y accesibilidad universal (máx. 7,5 puntos.)</b>	<b>2 Puntos.</b>
<b>2.4.1. Optimización del diseño, materiales e instalaciones (economía y simplicidad) que procure una mayor sostenibilidad, durabilidad, eficiencia energética y menores costes de mantenimiento y funcionamiento posteriores; así como la plena accesibilidad en el edificio (máx. 7,5 puntos.)</b>	<b>2 Puntos.</b>
Análisis: No se definen materiales ni sistemas constructivos, salvo referencia genérica a fachada ventilada de doble piel. ni se justifica la plena accesibilidad.	
<b>2.5. Criterios de justificación económica de la propuesta (máx. 5 puntos.)</b>	<b>2 Puntos.</b>
<b>2.5.1. Justificación económica de la propuesta en relación al presupuesto máximo de la obra y al cumplimiento del plazo de ejecución de las obras (máx. 5 puntos.)</b>	<b>2 Puntos.</b>
Análisis: Se propone una superficie construida total de 825,88 m <sup>2</sup> . Se aporta presupuesto por capítulos de la propuesta, así como del acondicionamiento del espacio exterior, del que no se presenta documentación gráfica ni descriptiva. Mejora propuesta que supera el 10% del PEM de la edificación.	
<b>TOTAL CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR</b>	<b>15 Puntos.</b>



<b>LICITADOR 5</b>	<b>DONSÓN PROYECTOS S.L.</b>
<b>2.- CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR. (MÁXIMO 45 PUNTOS).</b>	
<b>2.1. Criterios de calidad arquitectónica de la propuesta y cumplimiento de los programas de necesidades y funcional (máximo de 17,5 puntos)</b>	<b>15 Puntos.</b>
<b>2.1.1. Idoneidad compositiva, formal y de diseño de la propuesta acorde con los programas de necesidades y funcional definidos en el PPTPy con la condición de equipamiento público referente en el entorno urbano ( máx 7,5 puntos)</b>	<b>6 Puntos.</b>
Análisis: Presentaciones detalladas. Volumen compacto en plantas superiores a la baja, integrándose ésta en el espacio público. Imagen formal y compositiva singular, como contenedor arquitectónico, destacando en el entorno urbano como referente. Acceso principal desde espacio público generado en planta baja en confluencia de los dos viarios. Tratamiento unitario de espacios exteriores abiertos de planta baja, creando espacio urbano de interés. Ocupación en planta sótano de MR 1, no alcanzando la construcción prevista sobre rasante en MR 3 el fondo mínimo edificable establecido en el planeamiento. Se propone situar la Sala audiovisual en planta primera en continuidad con la sala exterior de proyecciones sobre la cubierta en planta primera del patio cubierto, conformando la continuidad de ambos espacios en el mismo plano ligeramente inclinado; así como reubicación de planta de asociaciones y colectivos a la planta tercera.	
<b>2.1.2. Calidad espacial e idoneidad funcional atendiendo a las relaciones entre las diferentes áreas y usos, primando la simplicidad general del funcionamiento del edificio y la optimización de las superficies ( máx. 5 puntos.)</b>	<b>5 Puntos.</b>
Análisis: Relación de usos y superficies por plantas. Adecuada localización del núcleo de servicios en situación colindante con medianera edificada, que permite una ordenada organización funcional y estructural de las plantas. La propuesta permite la ampliación de la Ludoteca hacia patios cubierto y exterior cubierto en planta baja. Se prevé un segundo núcleo de escalera en razón a la ocupación prevista que permite el acceso independiente a la sala de proyección exterior de planta primera.	
<b>2.1.3. Idoneidad y calidad de las soluciones constructivas y materiales propuestos. Racionalidad de la propuesta (máx. 5 puntos. )</b>	<b>4 Puntos.</b>
Análisis: Materiales y soluciones constructivas prefabricadas, de fácil montaje y escaso mantenimiento. Fachadas metálicas ventiladas con control domótico de radiación solar.	
<b>2.2. Criterios de integración de la propuesta en el entorno y mejora del paisaje urbano (máx. 7,5 puntos.)</b>	<b>6 Puntos.</b>
<b>2.2.1. Integración arquitectónica en el paisaje urbano y mejora del entorno ( máx. 5 puntos)</b>	<b>4 Puntos.</b>
Análisis: Volumetría resultante integrada con proyecto existente en entorno (Albergue). Se prevé una actuación específica en medianera con MR 5 mediante la disposición de segundo núcleo de accesos. Mejora propuesta con ajardinamiento, npavimentación y área de juegos en espacio exterior del entorno.	
<b>2.2.2. Relación funcional del edificio dotacional con el espacio público (máx 2,5 puntos.)</b>	<b>2 Puntos.</b>



Análisis: Integración de espacio abierto cubierto de planta baja en entorno urbano, posibilitando el acceso independiente al auditorio. Prolongación del tratamiento con hormigón pulido de la rúa Manuel Rivero hacia el interior del espacio cubierto.	
<b>2.3. Criterios de flexibilidad y posibilidades de adaptación funcional y ampliación de la propuesta (máximo 7,5 puntos.)</b>	<b>6,5 Puntos.</b>
<b>2.3.1. Previsión de ampliación de la edificación propuesta (máx. 5 puntos.)</b>	<b>4 Puntos.</b>
Análisis: Se prevé la posibilidad de ampliación con nuevas plantas superiores sobre la sala de proyección exterior (MR 3), no así en planta bajo rasante.	
<b>2.3.2. Flexibilidad y posibilidades de adaptación funcional de la propuesta (máx 2,5 puntos.)</b>	<b>2,5 Puntos.</b>
Análisis: Propuesta flexible en sus distintas plantas, con amplios espacios diáfanos y tabiquería móvil plegable.	
<b>2.4. Criterios de sostenibilidad económica, ambiental y social, mantenimiento y eficiencia energética y accesibilidad universal (máx 7,5 puntos.)</b>	<b>5 Puntos.</b>
<b>2.4.1. Optimización del diseño, materiales e instalaciones (economía y simplicidad) que procure una mayor sostenibilidad, durabilidad, eficiencia energética y menores costes de mantenimiento y funcionamiento posteriores; así como la plena accesibilidad en el edificio( máx 7,5 puntos.)</b>	<b>5 Puntos.</b>
Análisis: Diseño de fachada ventilada metálica, alternando chapa metálica macizas y perforadas. Estructura mixta de pilares y vigas metálicas y forjados de losas alveolares. Suelos técnicos. Climatización por aerotermia y paneles fotovoltaicos en cubierta. Sistema domótico.	
<b>2.5. Criterios de justificación económica de la propuesta (máx 5 puntos.)</b>	<b>4 Puntos.</b>
<b>2.5.1. Justificación económica de la propuesta en relación al presupuesto máximo de la obra y al cumplimiento del plazo de ejecución de las obras(máx 5 puntos.)</b>	<b>4 Puntos.</b>
Análisis: Se propone una superficie construida total de 1.142,59 m <sup>2</sup> . Definición justificada y detallada de mediciones y presupuestos de demolición, obra nueva y acondicionamiento de entorno. Mejora propuesta con presupuesto inferior al 5% del PEM de la edificación.	
<b>TOTAL CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR</b>	<b>36,5 Puntos.</b>



<b>LICITADOR 6</b>	<b>MANUEL VÁZQUEZ MUIÑO</b>
<b>2.- CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR. (MÁXIMO 45 PUNTOS).</b>	
<b>2.1. Criterios de calidad arquitectónica de la propuesta y cumplimiento de los programas de necesidades y funcional (máximo de 17,5 puntos)</b>	<b>14 Puntos.</b>
<b>2.1.1. Idoneidad compositiva, formal y de diseño de la propuesta acorde con los programas de necesidades y funcional definidos en el PPTPy con la condición de equipamiento público referente en el entorno urbano ( máx 7,5 puntos)</b>	<b>5 Puntos.</b>
Análisis: Memoria sintética y ordenada del contenido de la propuesta. Presentaciones detalladas. Volumen compacto como contenedor arquitectónico singular que destaca en el entorno urbano como referente. Acceso principal en esquina, en la confluencia de los dos viarios. Ocupación en planta sótano de MR 1. Tratamiento unitario mediante celosía de lamas de la fachada de planta baja en rúa Manuel Rivero, a modo de zócalo, sobre el que se eleva el volumen primático edificado. Fachadas norte, a rúa Pintor Laxeiro, y sur acabadas en chapa metálica grecada.	
<b>2.1.2. Calidad espacial e idoneidad funcional atendiendo a las relaciones entre las diferentes áreas y usos, primando la simplicidad general del funcionamiento del edificio y la optimización de las superficies ( máx. 5 puntos.)</b>	<b>5 Puntos.</b>
Análisis: Relación detallada de usos y superficies por plantas. Adecuada localización del núcleo de servicios en situación colindante con medianera edificada, que permite una ordenada organización funcional y estructural de las plantas. La propuesta permite la ampliación de la Ludoteca hacia patio exterior cubierto situado en MR 3. Se prevé un segundo núcleo de escalera que permite el acceso independiente al escenario y graderío superior de planta primera, ocupando el patio longitudinal trasero creado en colindancia con medianeras edificadas.	
<b>2.1.3. Idoneidad y calidad de las soluciones constructivas y materiales propuestos. Racionalidad de la propuesta (máx. 5 puntos. )</b>	<b>4 Puntos.</b>
Análisis: Materiales y soluciones constructivas prefabricadas, de fácil montaje y escaso mantenimiento. Fachadas norte/sur metálicas ventiladas y muro cortina con lamas de panel composite de aluminio en fachada oeste.	
<b>2.2. Criterios de integración de la propuesta en el entorno y mejora del paisaje urbano (máx. 7,5 puntos.)</b>	<b>5,5 Puntos.</b>
<b>2.2.1. Integración arquitectónica en el paisaje urbano y mejora del entorno ( máx. 5 puntos)</b>	<b>3 Puntos.</b>
Análisis: Volumetría resultante integrada en entorno, con fachadas norte y sur semiopacas y fachada oeste, a rúa Manuel Rivero, totalmente acristalada con lamas de celosía. Escasa integración en alzado a rúa Pintor Laxeiro. No se prevé ninguna actuación específica en medianera con MR 5. Mejora propuesta generadora de espacio público exterior de interés a modo de plaza con ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano con demolición de muro existente.	
<b>2.2.2. Relación funcional del edificio dotacional con el espacio público (máx 2,5 puntos.)</b>	<b>2,5 Puntos.</b>
Análisis: Integración de espacio abierto cubierto de planta baja en entorno urbano, posibilitando el acceso independiente al auditorio. Iluminación y ventilación de ese espacio mediante patio trasero lineal, disponiendo jardín vertical en la medianera y arbolado.	



<b>2.3. Criterios de flexibilidad y posibilidades de adaptación funcional y ampliación de la propuesta (máximo 7,5 puntos.)</b>	<b>5,5 Puntos.</b>
<b>2.3.1. Previsión de ampliación de la edificación propuesta (máx. 5 puntos.)</b>	<b>4 Puntos.</b>
Análisis: Se contempla la posibilidad de futura ampliación con nuevas plantas en MR 3, no así en planta bajo rasante, previéndose la cimentación y estructura para esa situación. Se dispone el graderío exterior, desmontable, con elementos prefabricados y apoyos metálicos.	
<b>2.3.2. Flexibilidad y posibilidades de adaptación funcional de la propuesta (máx 2,5 puntos.)</b>	<b>1,5 Puntos.</b>
Análisis: Propuesta flexible en sus distintas plantas, con espacios diáfanos y tabiquería ligera en seco y/o móvil. Disposición de espacios a doble altura condicionando las posibilidades de redistribución de locales. Se diseña un amplio espacio a doble altura sobre la Sala audiovisual.	
<b>2.4. Criterios de sostenibilidad económica, ambiental y social, mantenimiento y eficiencia energética y accesibilidad universal (máx 7,5 puntos.)</b>	<b>6 Puntos.</b>
<b>2.4.1. Optimización del diseño, materiales e instalaciones (economía y simplicidad) que procure una mayor sostenibilidad, durabilidad, eficiencia energética y menores costes de mantenimiento y funcionamiento posteriores; así como la plena accesibilidad en el edificio( máx 7,5 puntos.)</b>	<b>6 Puntos.</b>
Análisis: Descripción detallada de materiales, acabados, instalaciones y criterios de sostenibilidad. Diseño de fachadas norte/sur ventiladas acabadas en chapa grecada de acero lacado y muro cortina en fachada oeste. Estructura de pórticos de hormigón armado y losas macizas de hormigón. Acabados interiores sencillos y fácil mantenimiento, con pavimento vinílico en suelos, tabiquería en pladur y/o tablero compacto acabado en madera y mamparas de vidrio. Falsos techos acústicos, modulares y de pladur. Climatización por aerotermia (VRV) y paneles fotovoltaicos en cubierta. Iluminación por LED, mediante sistema DALI. Control centralizado de instalaciones. Se propone coistrucción con criterios PASSIVHAUS. Justificación de accesibilidad universal.	
<b>2.5. Criterios de justificación económica de la propuesta (máx 5 puntos.)</b>	<b>3 Puntos.</b>
<b>2.5.1. Justificación económica de la propuesta en relación al presupuesto máximo de la obra y al cumplimiento del plazo de ejecución de las obras(máx 5 puntos.)</b>	<b>3 Puntos.</b>
Análisis: Se proyecta una superficie construida total de 1.026,40 m <sup>2</sup> y de 444,50 m <sup>2</sup> en espacios exteriores. Desglose por capítulos e instalaciones de la edificación y de la mejora propuesta, con plan de trabajo por meses. Mejora propuesta con presupuesto del 19% del PEM de la edificación.	
<b>TOTAL CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR</b>	<b>34 Puntos.</b>



Valoración

4705-2021 REDACCIÓN DEL PROYECTO DE DEMOLICIÓN Y OBRA DE LOS EDIFICIOS Nº1 Y Nº3 DE LA CALLE MANUEL RIVERO [DUSI]						
EMPRESAS						
CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	ARCO CONSULTORÍA TÉCNICA Y PROYECTOS SLP	LÓPEZ Y NOYA ARQUITECTURA Y URBANISMO S.L.P.	PROMOVE XESTIÓN TÉCNICA S.L.P.	SARA FERNÁNDEZ RIVERA	DONSIÓN PROYECTOS S.L.	MANUEL VÁZQUEZ MUÑO
<b>TOTAL DE LA VALORACIÓN</b>						
<b>EVALUABLES AUTOMÁTICAMENTE (máx 55 puntos)</b>						
<b>JUICIOS DE VALOR (máx 45 puntos)</b>	<b>31,5 Puntos.</b>	<b>27,5 Puntos.</b>	<b>28 Puntos.</b>	<b>15 Puntos.</b>	<b>36,5 Puntos.</b>	<b>34 Puntos.</b>
2.- CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE UN JUICIO DE VALOR. (MÁXIMO 45 PUNTOS).	31,5 Puntos.	27,5 Puntos.	28 Puntos.	15 Puntos.	36,5 Puntos.	34 Puntos.
<b>2.1. Criterios de calidad arquitectónica de la propuesta y cumplimiento de los programas de necesidades y funcional (máximo de 17,5 puntos)</b>	15 Puntos.	9 Puntos.	13 Puntos.	5 Puntos.	15 Puntos.	14 Puntos.
2.1.1. Idoneidad compositiva, formal y de diseño de la propuesta acorde con los programas de necesidades y funcional definidos en el PPPy con la condición de equipamiento público referente en el entorno urbano ( máx 7,5 puntos)	6 Puntos.	4 Puntos.	6 Puntos.	3 Puntos.	6 Puntos.	5 Puntos.
2.1.2. Calidad espacial e idoneidad funcional atendiendo a las relaciones entre las diferentes áreas y usos, primando la simplicidad general del funcionamiento del edificio y la optimización de las superficies ( máx. 5 puntos.)	4 Puntos.	3 Puntos.	3 Puntos.	2 Puntos.	5 Puntos.	5 Puntos.
2.1.3. Idoneidad y calidad de las soluciones constructivas y materiales propuestos. Racionalidad de la propuesta (máx. 5 puntos.)	5 Puntos.	2 Puntos.	4 Puntos.	0 Puntos.	4 Puntos.	4 Puntos.
<b>2.2. Criterios de integración de la propuesta en el entorno y mejora del paisaje urbano (máx. 7,5 puntos.)</b>	5 Puntos.	4,5 Puntos.	6 Puntos.	5 Puntos.	6 Puntos.	5,5 Puntos.
2.2.1. Integración arquitectónica en el paisaje urbano y mejora del entorno ( máx. 5 puntos)	3,5 Puntos.	3 Puntos.	4 Puntos.	3 Puntos.	4 Puntos.	3 Puntos.
2.2.2. Relación funcional del edificio dotacional con el espacio público (máx 2,5 puntos)	1,5 Puntos.	1,5 Puntos.	2 Puntos.	2 Puntos.	2 Puntos.	2,5 Puntos.
<b>2.3. Criterios de flexibilidad y posibilidades de adaptación funcional y ampliación de la propuesta (máximo 7,5 puntos.)</b>	4,5 Puntos.	6 Puntos.	1 Puntos.	1 Puntos.	6,5 Puntos.	5,5 Puntos.
2.3.1. Previsión de ampliación de la edificación propuesta (máx. 5 puntos.)	3 Puntos.	4 Puntos.	0 Puntos.	0 Puntos.	4 Puntos.	4 Puntos.
2.3.2. Flexibilidad y posibilidades de adaptación funcional de la propuesta (máx 2,5 puntos)	1,5 Puntos.	2 Puntos.	1 Puntos.	1 Puntos.	2,5 Puntos.	1,5 Puntos.
<b>2.4. Criterios de sostenibilidad económica, ambiental y social, mantenimiento y eficiencia energética y accesibilidad universal (máx 7,5 puntos.)</b>	5 Puntos.	4 Puntos.	5 Puntos.	2 Puntos.	5 Puntos.	6 Puntos.
2.4.1. Optimización del diseño, materiales e instalaciones (economía y simplicidad) que procure una mayor sostenibilidad, durabilidad, eficiencia energética y menores costes de mantenimiento y funcionamiento posteriores, así como la plena accesibilidad en el edificio( máx 7,5 puntos.)	5 Puntos.	4 Puntos.	5 Puntos.	2 Puntos.	5 Puntos.	6 Puntos.
<b>2.5. Criterios de justificación económica de la propuesta (máx 5 puntos)</b>	2 Puntos.	4 Puntos.	3 Puntos.	2 Puntos.	4 Puntos.	3 Puntos.
2.5.1. Justificación económica de la propuesta en relación al presupuesto máximo de la obra y al cumplimiento del plazo de	2 Puntos.	4 Puntos.	3 Puntos.	2 Puntos.	4 Puntos.	3 Puntos.

**CUADRO RESUMEN DE VALORACIONES**

De lo que informo,

Fdo.: Javier Bugallo Thielen,  
Arquitecto-asesor urbanístico municipal  
(firmado digitalmente al margen)

