

INFORME DE VALORACIÓN DEL SOBRE 2

**PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN
DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL
ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES**

PROPUESTA PRESENTADA POR REAL ESTATE ADI 2, S.L.

VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

1_OBJETO

El objeto del presente contrato menor es la asistencia técnica para la valoración por un Comité de Expertos, compuesto por tres miembros, del Sobre 2 de la propuesta presentada por el único licitador en el PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES, EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA.

2_EQUIPO TÉCNICO

El equipo responsable del presente informe está formado por los siguientes técnicos superiores:

- Don Federico Pérez García, arquitecto nº 12821 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha (COACM),
- Don Alberto Pérez González, arquitecto nº 12345 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha (COACM), y
- Don Federico Pérez Parada, arquitecto nº 01310 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha (COACM),

como asistencia técnica para la valoración del denominado "Sobre 2" del PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA, redactado por la empresa pública "Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha" (GICAMAN).

VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

3_DOCUMENTACIÓN APORTADA

La empresa pública "Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha" (GICAMAN), nos aporta el proyecto edificatorio básico y el documento-soporte del modelo de gestión y mantenimiento del inmueble, denominado "Sobre 2" de fecha diciembre de 2023, en formato PDF, redactado por los técnicos de REAL ESTATE ADI 2, S.L. y TdB Architects.

La documentación aportada se compone del PROYECTO EDIFICATORIO BÁSICO, y DOCUMENTO-SOPORTE del MODELO DE GESTIÓN Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE:

2.1. Proyecto Edificatorio básico

- 2.1.1. Memoria descriptiva (1 archivo en formato PDF)
- 2.1.2. Memoria constructiva (1 archivo en formato PDF)
- 2.1.3. Cumplimiento CTE+ANEXOS (1 archivo en formato PDF)
- 2.1.4. Planos (1 archivo en formato PDF)
- 2.1.5. Presupuesto (1 archivo en formato PDF)
- 2.1.6. Documentación exigida por Pliego (4 archivos en formato PDF)
- 2.1.7. Documentación según criterios de puntuación (5 archivos en formato PDF)

2.2. Modelo de gestión y mantenimiento de los inmuebles (1 archivo en formato PDF)

VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

4_ CRITERIOS DE EVALUACIÓN MEDIANTE JUICIO DE VALOR

Criterio 1 - Aplicación de criterios urbanísticos

PUNTUACIÓN MÁXIMA: 12 PUNTOS

1.1 Inserción/relación del edificio en/con su entorno

La inserción urbana y paisajística de la edificación en su entorno y la definición de su relación con el mismo.

Se aprecia de manera positiva la integración y la conexión del edificio con su entorno al ubicarlo en el centro de la parcela.

También se ha respetado la alineación con los edificios preexistentes al norte, al mismo tiempo que se ha provisto de espacios ajardinados en su entorno, y se ha mantenido una distancia adecuada con los edificios colindantes para preservar la privacidad de los residentes de las viviendas en las esquinas de la edificación proyectada.

No obstante, entendemos que altera mínimamente la imagen urbana al existir una diferencia de alturas de 2 plantas, con respecto a los edificios colindantes, donde se observa una variación en la altura de cornisa de las edificaciones existentes (B+4+A y B+5).

VALORACIÓN PARCIAL: 9/10

1.2 Soluciones para obtener el mayor nivel de individualización de los servicios a fin de que las viviendas puedan constituir diferentes unidades funcionales (bloques o grupos de viviendas)

Se valorarán las mejores soluciones para obtener un mayor nivel de individualización de los servicios a fin de que las viviendas puedan constituir diferentes unidades funcionales (bloques o grupos de viviendas) respecto de aquellos servicios o soluciones edificatorias para los que no quepa la individualización (accesos, garaje, etc.).

Se destaca de manera positiva la opción de organizar dos zonas de viviendas, cada una asociada a un núcleo de comunicación vertical con portales totalmente independientes.

Se plantea la implementación de dos rampas separadas para el estacionamiento, una de entrada y otra de salida, con el objetivo de facilitar el flujo interior al garaje proyectado en tres plantas bajo rasante.

No obstante, se observa de manera desfavorable que, debido a esta disposición, no se pueda asignar de manera individualizada las áreas de estacionamiento, y todas las plazas de aparcamiento accesible (PMR) se ubiquen en la proximidad de uno de los núcleos de comunicación vertical, desvirtuando la buena disposición de las plantas de uso residencial.

VALORACIÓN PARCIAL: 6/10

VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

• CONCLUSIÓN

En conjunto, el proyecto presenta aspectos destacados en cuanto a integración con el entorno, preservación de la privacidad y organización de conjuntos de viviendas.

No obstante, la diferencia de altura de cornisa con los edificios colindantes y la ubicación de las plazas de aparcamiento accesible requieren una consideración adicional para optimizar la armonía del diseño urbano y satisfacer las necesidades específicas de los residentes con problemas de movilidad reducida.

Suma valoraciones criterio 1: 15/20 sobre 12 puntos

VALORACIÓN TOTAL ASIGNADA AL CRITERIO 1: 9,00 PUNTOS

VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

Criterio 2 - Aplicación de criterios habitacionales

PUNTUACIÓN MÁXIMA: 12 PUNTOS

2.1 Adecuación y potencialidad de viviendas para afrontar nuevas demandas sociales

Propuestas adecuadas a nuevas demandas sociales mediante la adecuada funcionalidad del programa propuesto y la proyección de viviendas que fomenten la equidad, sean resilientes, sean capaces de adaptarse a futuras necesidades, incluyan soluciones habitacionales post-covid y tengan accesibilidad universal.

Se reconoce de manera positiva la propuesta de dormitorios sin una estructura jerárquica definida, la versatilidad para establecer diversas zonas de trabajo en varias estancias y la inclusión de amplias terrazas como respuesta a las nuevas demandas sociales surgidas tras la pandemia de COVID-19.

Sin embargo, se observa como desfavorable la falta de consideración hacia la accesibilidad universal en el diseño de todas las viviendas, ya que la justificación de cumplimiento con la normativa vigente no resulta convincente.

VALORACIÓN PARCIAL: 6/10

2.2 Criterios de género

Se tendrán también en cuenta la aplicación de criterios de género que faciliten la vida cotidiana en el diseño propuesto.

Se destaca de manera favorable la amplitud y versatilidad de los espacios en la vivienda, donde la integración de la cocina en la zona de estar-comedor no limita la capacidad de utilizar ambos espacios al mismo tiempo.

Además, se reconoce que las viviendas propician nuevos estilos de vida al incluir áreas destinadas al trabajo desde casa, que entendemos importante para conciliar la vida familiar.

VALORACIÓN PARCIAL: 8/10

2.3 Criterio de diversidad de ocupantes en diferentes fases del ciclo de la vida

En este sentido se tendrá en cuenta el criterio de diversidad de ocupantes, con la posibilidad de uso de las viviendas por personas con diversidad funcional y cognitiva.

Se valorará la facilidad de adaptación a diferentes agrupaciones de personas y/o distintas generaciones, así como a diferentes fases del ciclo de la vida.

Como punto desfavorable, se observa la ausencia de un desarrollo que distinga entre tipologías de familias o grupos de ocupantes, ya que todas las viviendas de la propuesta arquitectónica presentan la misma distribución, a excepción de las viviendas proyectadas en las esquinas del edificio.

VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

A pesar de esto, la modulación del diseño propuesto ofrece la posibilidad de ajustar algunos elementos de división en las viviendas, según las necesidades específicas de los residentes durante las diferentes fases del ciclo de la vida.

VALORACIÓN PARCIAL: 7/10

2.4 Relación de las viviendas con el exterior

Las viviendas tendrán la mayor relación posible con el exterior, con aperturas generosas que faciliten el control visual entre el interior y el exterior e incluso con terrazas conforme a la normativa municipal.

Se valora positivamente la presencia de terrazas exteriores en todas las viviendas, aunque como punto negativo no se ha tenido en cuenta su orientación en las diferentes fachadas del edificio.

También se observa que las aberturas no son lo suficientemente grandes, aunque duplican el mínimo exigido por la normativa, y algunos tendedores de las viviendas de esquina afectan a la entrada de luz directa a los dormitorios.

Además, incide negativamente en la valoración de la propuesta arquitectónica la ausencia de iluminación y ventilación natural en todos los cuartos de baño, y en las cocinas de las viviendas tipo, lo cual constituye una consideración que minimiza la calidad de vida de los residentes.

VALORACIÓN PARCIAL: 3/10

2.5 Accesibilidad

Se optará por el mayor nivel posible de accesibilidad universal, teniéndose en cuenta, siempre que sea viable, la previsión de, al menos, un recorrido accesible (dormitorio-estar-baño).

Se destaca de manera positiva que todas las viviendas cuenten con un itinerario accesible desde el exterior hacia el interior, que comunica cada vivienda con la vía pública y con las zonas comunes exteriores, tales como jardines, zonas de juegos y zonas deportivas.

Se verifica que la propuesta arquitectónica cumple con el requisito del 3% establecido por la normativa para el número de viviendas adaptadas (4 viviendas), igualmente, que la dotación de plazas de aparcamiento accesibles es correcta.

Sin embargo, es importante señalar que no se puede justificar que el resto de viviendas cumplen con la previsión de un recorrido accesible entre estar-dormitorio-baño, ya que no es posible garantizar una circunferencia de 1,20 metros de diámetro en los pasillos de acceso entre dichas estancias, para asegurar la mínima maniobrabilidad de una silla de ruedas.

VALORACIÓN PARCIAL: 4/10

2.6 Flexibilidad de los espacios

Se tendrá en cuenta la disposición de espacios adecuados para el trabajo y posibilidad de espacios de uso flexible para el desarrollo de otras actividades.

VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

En la tipología de las viviendas proyectadas se aprecia de manera positiva la versatilidad de espacios, ya que ofrece la posibilidad de crear diversas zonas de trabajo y para el desarrollo de otras actividades de la familia.

Se destaca la polivalencia y flexibilidad de uso sin necesidad de realizar modificaciones en la distribución interior de las viviendas. La zona de estar-comedor se caracteriza por su versatilidad, y el tercer dormitorio puede adaptarse para funciones como sala de trabajo, de juegos, gimnasio, entre otras.

VALORACIÓN PARCIAL: 8/10

2.7 Adaptabilidad de las viviendas

Se tendrá en cuenta la capacidad de adaptación de las viviendas a nuevas necesidades de alojamiento a lo largo de la vida útil del edificio, de forma que se puedan producir agrupaciones de distintas dependencias de una o distintas viviendas sin necesidad de obras complejas.

Se reconoce de manera positiva la uniformidad en el diseño de las estancias (dormitorios y cuartos de baño), sin jerarquizar el dormitorio principal, lo cual facilita una configuración flexible posibilitando la agrupación de distintas dependencias de todas las viviendas.

No obstante, se observa que las soluciones propuestas recurren a medidas forzadas y no cumplen con las normativas establecidas para Viviendas de Protección Pública (VPP). En caso de ampliar el número de dormitorios, pasando de tres a cuatro, se evidencia que la superficie útil del estar-comedor no se ajusta o queda muy reducida a lo establecido o recomendado.

VALORACIÓN PARCIAL: 4/10

2.8 Colindancia de usos entre viviendas

Se cuidarán aspectos como la colindancia de usos entre viviendas.

Se valora positivamente la ubicación estratégica del tendedero, que asegura la privacidad entre las terrazas de las viviendas colindantes, impidiendo las vistas directas.

Sin embargo, dicha solución de la propuesta arquitectónica, plantea un inconveniente al quedar colindantes la zona de día (estar-cocina) con la zona de noche (dormitorios) entre prácticamente todas las viviendas del edificio proyectado. Entendemos que es un inconveniente relacionado con el ruido generado por la proximidad de áreas de uso diurno y nocturno entre viviendas, aunque exista justificación de aislamiento acústico en las medianeras.

VALORACIÓN PARCIAL: 3/10

2.9 Trazado de las redes de instalaciones

Se cuidarán aspectos como el adecuado trazado de las redes de instalaciones.

La propuesta arquitectónica diseña el acceso de los montantes y de las instalaciones de las viviendas desde las zonas comunes del edificio, resultando una simplificación y una reducción

VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

en los costos de mantenimiento del edificio. Únicamente señalar que esta solución no se implementa de la misma manera en las cocinas de las viviendas ubicadas en esquina.

VALORACIÓN PARCIAL: 9/10

2.10 Cocinas

Las zonas de cocinar preferentemente estarán conectadas tanto visualmente con el espacio público o espacios libres de parcela (evitando patios de luces) como con los espacios de relación (estancia, comedor u otros) de la vivienda, facilitando la conexión visual entre ellos.

Las cocinas facilitarán el uso simultáneo de dos personas.

Se valorará que las superficies de las cocinas sean superiores a las establecidas en las Normas de Calidad actualmente vigentes, permitiendo una mayor longitud de bancos de trabajo y mayor espacio de almacenaje.

Se aprecia de manera positiva la conexión visual entre los espacios de cocina y los espacios de relación, específicamente con el estar-comedor de las viviendas proyectadas.

También es destacable positivamente que todas las cocinas permiten el uso simultáneo de dos personas al ser de diseño abierto, siendo sus superficies mayores y resto de condiciones mayores a las indicadas en el Decreto 65/2007 de la JCCM, donde se establecen las normas técnicas sobre condiciones mínimas de calidad y diseño para las viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha.

No obstante, se observa de manera desfavorable que las cocinas no estén suficientemente conectadas con el exterior, disponiendo de mala iluminación y ventilación natural, una circunstancia que solo se resuelve en las viviendas ubicadas en esquina al tener contacto directo con el exterior mediante huecos independientes de los del estar-comedor.

2.11 Baños

Los baños se proyectarán de forma que puedan ser usados simultáneamente por más de una persona, pudiendo compartimentarse.

Al menos un baño de cada vivienda, siempre que sea posible, debe permitir una distribución que responda a los criterios de accesibilidad universal.

Preferentemente tendrán entrada de luz y ventilación natural.

Se evitarán los baños con acceso exclusivo desde un dormitorio.

Se valora positivamente el diseño de la distribución en todas las viviendas, evitando el acceso exclusivo al cuarto de baño desde un dormitorio.

Sin embargo, se observa que las dimensiones de los cuartos de baño son mínimas, lo que no permite su uso simultáneo por más de una persona.

Otro aspecto negativo para la valoración es la ausencia de entrada de luz natural y ventilación en todos los cuartos de baño de las viviendas. Además, se señala que el interior de los baños no cumple con los estándares de accesibilidad universal, a excepción de las cuatro viviendas adaptadas.

VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

2.12 Espacios para el ciclo de la ropa

Se crearán los espacios adecuados para el ciclo de la ropa de forma coordinada (lavado, secado, planchado, almacenaje), con ubicación próxima, siempre que sea viable, al espacio exterior privado para zona de tendido.

La propuesta arquitectónica diseña la incorporación de un espacio destinado a tendedero de 1,50 m² en el interior de la vivienda, cumpliendo con lo indicado en el Decreto 65/2007 de la JCCM para las VPP, que posibilita el tendido de ropa protegido de las vistas desde el espacio exterior del edificio.

No obstante, como aspecto negativo del diseño la distancia entre los espacios destinados al ciclo de la ropa, es decir, la zona de lavado y secado, está alejada de la zona exterior de tendido. Además, no se contempla o no está bien definido el espacio para lavado y secado en las viviendas de esquina.

2.13 Espacios abiertos para usos de estancia o juego

Se valorará la inclusión de espacios abiertos vinculados a las viviendas con una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de 1,2 m de diámetro y que sean capaces de albergar usos de estancia o juego.

Se valora de manera positiva la incorporación de espacios abiertos exteriores conectados al estar-comedor, donde se pueden albergar usos de estancia o juego, aunque se observa que sus dimensiones son algo limitadas, ya que solo permite la inscripción de una circunferencia de 1,20 m. de diámetro en la zona de la puerta de acceso a la terraza.

VALORACIÓN PARCIAL: 3/10

NOTA: Como criterio de valoración hemos agrupados los apartados 2.10 a 2.13

2.14 Requisitos relativos al diseño-calidad de las dependencias

Sin perjuicio en lo establecido en la normativa de diseño y calidad, se valorará la inclusión de los siguientes requisitos mínimos de las distintas dependencias:

- *Dormitorios: En los dormitorios para dos personas se deberá poder inscribir un cuadrado de 2,5 m. de lado para garantizar su versatilidad.*
- *Espacios para el almacenaje: Frente mínimo de almacenaje de 1 m / persona y 1 m adicional en función del número de habitaciones. El almacenaje se distribuirá de forma que se evite la jerarquización de espacios y se garantice la accesibilidad universal.*

Los dormitorios diseñados en la propuesta arquitectónica para dos personas aseguran un espacio mínimo que permite la inscripción de un cuadrado de 2,50 metros de lado, según se justifica gráficamente en los planos del proyecto, lo que garantiza su versatilidad.

Los espacios destinados al almacenamiento cumplen con la superficie mínima establecida en el Decreto 65/2007 de la JCCM para las VPP, 3% de la superficie útil de la vivienda, aunque no se justifica el frente mínimo de 1 metro por persona, ni 1 metro adicional en función del número de habitaciones.

VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

Dicho espacio para el almacenaje tampoco está distribuido sin jerarquizar los espacios, al no haberse previsto en todos los dormitorios.

También se valora negativamente que en los planos del proyecto no se definan gráficamente las características del espacio destinado para almacenamiento, debiendo tener un cerramiento fijo practicable, haciendo mención de un armario tipo "block" en el modelo de gestión y mantenimiento de los inmuebles.

VALORACIÓN PARCIAL: 5/10

2.15 Hogar digital y servicios inteligentes de control

El proyecto impulsará la implantación del concepto de "hogar digital" en las viviendas del edificio, incorporando las funcionalidades correspondientes como mínimo al nivel medio, según clasificación definida en el anexo V del Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

Incorporación de instalaciones que permitan servicios inteligentes de control.

Las viviendas proyectadas se equipan con las características correspondientes al estándar de hogar digital de nivel medio, conforme a lo establecido en el Anexo V del Real Decreto 346/2011.

Valoramos de manera positiva la introducción de una plataforma digital que supervisa en tiempo real los consumos, los sistemas de seguridad del edificio y los servicios inteligentes de control.

Igualmente, valoramos muy positivamente otras funcionalidades que tienen la capacidad de incorporar nuevas prestaciones, como la inclusión de una aplicación capaz de anticipar los consumos y costos específicos de cada vivienda.

VALORACIÓN PARCIAL: 10/10

• CONCLUSIÓN

El diseño de las viviendas presenta aspectos positivos y desafíos importantes que deben abordarse para garantizar un entorno habitable y funcional. Entre los aspectos destacados, se valora la flexibilidad y versatilidad de los espacios, la inclusión de terrazas en respuesta a las nuevas demandas sociales motivadas por la pandemia COVID-19 y la implementación de tecnologías digitales para el hogar.

Sin embargo, se identifican preocupaciones significativas que requieren atención prioritaria. La falta de consideración hacia la accesibilidad universal es un aspecto negativo, especialmente en las viviendas tipo, donde la circulación se ve comprometida. Además, la ausencia de iluminación natural y ventilación en cuartos de baño y cocinas, así como la limitada conexión visual con el exterior en ciertas áreas, afecta la calidad de vida de los residentes.

El diseño modular y la integración de tecnologías digitales son aspectos positivos que pueden mejorar la eficiencia y la adaptabilidad de las viviendas. No obstante, es esencial abordar las

VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

deficiencias señaladas, como el cumplimiento de normativas en la ampliación de dormitorios y la resolución de problemas de ruido en las viviendas entre zonas de día y noche.

En resumen, la propuesta arquitectónica resuelve favorablemente las condiciones de la licitación, pero es importante abordar las áreas de mejora destacadas para garantizar la habitabilidad, la accesibilidad y la satisfacción general de los residentes.

Suma valoraciones criterio 2: 70/120 sobre 12 puntos

VALORACIÓN TOTAL ASIGNADA AL CRITERIO 2: 7,00 PUNTOS

VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

Criterio 3 - Aplicación de criterios de eficiencia energética y control medioambiental

PUNTUACIÓN MÁXIMA: 8 PUNTOS

3.1 Consumo de Energía Primaria No Renovable

Ante valores iguales conforme a la tabla 60.1 del RD 853/2021, se ponderará la mayor calidad de las soluciones empleadas para su consecución.

Se proporcionan documentos con medidas evaluables, sin embargo, no se incluye el Certificado de Eficiencia Energética (CEE) debidamente firmado por un técnico competente y registrado.

VALORACIÓN PARCIAL: 7/10

3.2 Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición

Se ponderará la mayor calidad de las soluciones de gestión, las que en todo caso serán conforme a lo establecido en el Real Decreto 853/2021.

Se lleva a cabo un análisis detallado de la gestión de los distintos residuos y su destino final para el proceso de reciclaje.

VALORACIÓN PARCIAL: 8/10

3.3 Reutilización, reciclaje y recuperación de materiales de RCD no peligrosos generados en el sitio de construcción

Al menos el 70% (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la lista europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532 /EC) generados en el sitio de construcción se preparará para su reutilización, reciclaje y recuperación de otros materiales, incluidas las operaciones de relleno utilizando residuos para sustituir otros materiales, de acuerdo con la jerarquía de residuos y el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE.

Se ponderará la mayor calidad de las soluciones propuestas.

Se analiza la gestión de residuos, pero no se justifica expresamente que al menos el 70% (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos, excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 de la lista europea de residuos establecida por la decisión 2000/532/EC.

A su vez, no se aporta un orden de preferencia para la gestión de residuos, dando prioridad a las opciones más sostenibles. Este enfoque debería abarcar la prevención, la preparación para la reutilización, el reciclaje, la recuperación y la eliminación.

No se prevé la reutilización de ningún material de residuos de construcción en la obra.

VALORACIÓN PARCIAL: 6/10

VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

3.4 Limitación de la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición

Los operadores deberán limitar la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición, de conformidad con el protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE y teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles y utilizando la demolición selectiva para permitir la eliminación y manipulación segura de sustancias peligrosas y facilitar la reutilización y reciclaje de alta calidad mediante la eliminación selectiva de materiales, utilizando los sistemas de clasificación disponibles para residuos de construcción y demolición. Asimismo, se establecerá que la demolición se lleve a cabo preferiblemente de forma selectiva y la clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos.

Se ponderará la mayor calidad de las soluciones propuestas.

En la documentación proporcionada sobre la gestión de residuos, se fundamenta este punto mediante la implementación de las siguientes acciones:

1. Eliminación preliminar de elementos desmontables y/o peligrosos.
2. Derribo completo o recolección de escombros de obra nueva "todo mezclado", seguido de su tratamiento en una planta especializada.

Por el contrario, no se especifica la vía mediante la que se van a limitar los residuos de construcción ni las técnicas empleadas.

VALORACIÓN PARCIAL: 4/10

3.5 Circularidad en los diseños de los edificios y las técnicas de construcción

Los diseños de los edificios y las técnicas de construcción apoyarán la circularidad y, en particular, demostrarán, con referencia a la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, cómo están diseñados para ser más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización y reciclaje.

Se ponderará la mayor calidad de las soluciones propuestas.

Se respalda la circularidad del diseño y las técnicas constructivas, permitiendo la adaptación, reutilización y reciclaje.

En la justificación de los principios de desmontaje, se tiene en cuenta la protección de los elementos arquitectónicos y la implementación de medidas adecuadas para limitar la degradación de los materiales.

Además, se argumenta que los materiales utilizados son reutilizables y reciclables, caracterizándose por su bajo impacto ambiental.

Se incorporan principios de adaptabilidad, destacando la versatilidad y convertibilidad.

En relación al reciclaje, se explica que la empresa está desarrollando una metodología para cuantificar y presentar informes de manera integral sobre este aspecto, subrayando su compromiso continuo con prácticas sostenibles y la mejora constante de sus procesos.

VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

Pese a esto, no se aporta la evaluación de los principios de la capacidad de desmontaje, manual de desmontaje ni instrucciones de uso en relación a su adaptabilidad/flexibilidad.

VALORACIÓN PARCIAL: 5/10

3.6 Planificación de la retirada del edificio o ámbito de actuación de productos de construcción con amianto en su composición

Plan donde se contemple la retirada del edificio o ámbito de actuación de aquellos productos de construcción que contengan amianto. La retirada deberá realizarse conforme a lo establecido en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto, por una empresa legalmente autorizada. La gestión de los residuos originados en el proceso deberá realizarse conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Se ponderará la mayor calidad de las soluciones propuestas.

No se prevé la presencia de amianto en los materiales utilizados para la construcción ni en la parcela, sin embargo, se contempla que, en caso de que se identifique dicho material en algún momento, se seguirán los procedimientos establecidos en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo.

VALORACIÓN PARCIAL: 10/10

3.7 Etiquetado climático y medioambiental a nivel proyecto

Justificación de que el proyecto cumple con el etiquetado climático y medioambiental asignado a la actuación propuesta en base al certificado de eficiencia energética del edificio, con el contenido requerido en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, firmado por técnico competente y registrado en el registro autonómico de Certificación de Eficiencia Energética de Edificios.

Ante clasificaciones o etiquetados iguales, se ponderará la mayor calidad de las soluciones empleadas para su consecución.

No se ha incluido el Certificado de Eficiencia Energética (CEE) firmado por un técnico competente y registrado en el registro de certificados de eficiencia energética de Castilla-La Mancha.

VALORACIÓN PARCIAL: 1/10

3.8 Definición de determinadas características de la envolvente del edificio a nivel proyecto básico

El Proyecto Básico deberá indicar las características de la envolvente del edificio, proponiendo el uso de materiales adecuados, protecciones solares de fachadas y la óptima solución constructiva de la cubierta.

VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

La envolvente térmica queda perfectamente descrita, aunque en el proyecto no se prevén protecciones solares en la fachada a sur.

VALORACIÓN PARCIAL: 9/10

3.9 Elección de materiales

Se valorará la elección de materiales locales y respetuosos con el medio ambiente en todo su ciclo de vida, minimizando el consumo de materiales con alta huella de carbono.

No se prevé la utilización de materiales locales; no obstante, aquellos que se mencionan están seleccionados con el objetivo de minimizar el consumo de dióxido de carbono (CO₂).

VALORACIÓN PARCIAL: 5/10

3.10 Fomento de los sistemas pasivos, el bioclimatismo, la iluminación y ventilación naturales

La propuesta fomentará los sistemas pasivos, el bioclimatismo, el fomento de la iluminación y ventilación natural. En la medida de lo posible, viviendas pasantes con ventilación cruzada. Se valorará la optimización de la orientación de las viviendas y su posible doble orientación.

No se hace referencia a sistemas pasivos ni bioclimáticos, excepto por el hecho de que la iluminación natural supera los estándares requeridos.

Además, el proyecto incluye viviendas con una sola orientación, norte o sur.

VALORACIÓN PARCIAL: 4/10

3.11 Movilidad eléctrica en garaje

Se valorarán infraestructuras asociadas a la movilidad eléctrica en garaje.

Se prevé la instalación, pero no se refleja su ubicación ni se aportan descripciones.

VALORACIÓN PARCIAL: 6/10

• CONCLUSIÓN

El proyecto tiene en cuenta todos los aspectos descritos, en menor o mayor medida, pero no se aporta el Certificado de Eficiencia Energética (CEE) firmado y registrado.

A su vez, no se especifican ciertos aspectos que se consideran de utilidad para poder obtener una calificación mayor.

Suma valoraciones criterio 3: 65/110 sobre 8 puntos

VALORACIÓN TOTAL ASIGNADA AL CRITERIO 3: 4,70 PUNTOS

VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

Criterio 4 - Aplicación de criterios sociales y comunitarios

PUNTUACIÓN MÁXIMA: 8 PUNTOS

4.1 Modelos de gestión de los espacios compartidos del edificio

Se valorará la incorporación de modelos de gestión de los espacios compartidos del edificio, favoreciendo mediante la mezcla de usos el desarrollo social de la comunidad.

En la propuesta arquitectónica se valora de manera favorable la inclusión de espacios compartidos en planta baja, locales y áreas de jardín con diversas zonas de juegos, así como en la cubierta, donde se han previsto espacios para reuniones.

Entendemos como aspecto negativo que no se han incorporado espacios compartidos de uso comunitario en las plantas intermedias del edificio.

VALORACIÓN PARCIAL: 7/10

4.2 Repercusión en la mejora y cualificación del barrio

Dentro del modelo de gestión que se proponga se valorará la incidencia que se produce en el entorno urbano y social más inmediato y a través de este, su repercusión en la mejora y cualificación del barrio.

Valoramos de manera positiva la reserva de locales en la planta baja destinados al desarrollo de actividades de acuerdo con las necesidades de la comunidad y/o del barrio.

No obstante, se observa una falta de ambición en la planificación para impulsar la convivencia vecinal que pueda satisfacer o abordar las necesidades específicas del barrio. La reserva de espacios comunitarios no se integra de manera efectiva en la dinámica del barrio.

VALORACIÓN PARCIAL: 4/10

4.3 Espacios de uso comunitario flexibles

Se valorará la incorporación de espacios de uso comunitario flexibles, con inclusión de zonas de servicio y dotados de instalaciones suficientes para dar cabida a distintos usos: espacios de relación, zonas de juego, deporte comunitario, cuidado de menores o dependientes o adecuados para usos comunitarios.

La propuesta arquitectónica contempla espacios de uso comunitario versátiles, ubicados en la planta baja y en la cubierta. Estos incluyen zonas polivalentes, lugares para buzones, estacionamiento para bicicletas, áreas de gimnasio al aire libre, juegos infantiles, espacios para reuniones, áreas verdes y estanciales.

Sin embargo, se observa la ausencia de una planificación que permita ajustes en la disposición y configuración de los espacios exteriores para adaptarse a las necesidades cambiantes de la comunidad. La elección de mobiliario y equipamiento versátil debería ser esencial para garantizar la flexibilidad de estos espacios.

VALORACIÓN PARCIAL: 7/10

VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

4.4 Utilización de los espacios libres de parcela y de la cubierta

Se elaborará propuesta de utilización de los espacios libres de parcela, la que podrá contemplar la instalación de piscinas, zonas de juegos para distintas edades, aseos comunes, zonas de descanso, etc. Siendo todas las soluciones accesibles desde todos los núcleos de comunicación del edificio. También se valorará el estudio de la posible utilización de la cubierta para usos comunitarios.

Valoramos de manera positiva la inclusión de diversos espacios en las áreas exteriores del edificio, como estacionamientos para bicicletas, áreas de gimnasio al aire libre, zonas de juegos infantiles adaptadas a distintas edades, espacios para reuniones al aire libre en la cubierta, áreas verdes y de estancia en los jardines.

No obstante, se observa que la combinación de usos en la cubierta con instalaciones no se resuelve de manera satisfactoria, y el espacio exterior en los espacios libres de la planta baja carece de una definición clara en el proyecto.

VALORACIÓN PARCIAL: 6/10

4.5 Zonas de lavadero/tendedero comunitarias

Se valorará la incorporación de zonas de lavadero/tendedero comunitarias, fundamentalmente si no se pueden garantizar espacios mínimos para el ciclo de la ropa en las viviendas.

Se reconoce de manera positiva la ubicación de áreas designadas para tendedero en la cubierta del edificio, aprovechando la exposición al aire y sol. Esta disposición también alivia las labores de tendido de ropa en las viviendas, considerando las limitaciones de espacio con las que cuentan.

Pero se minora la valoración al no definir gráficamente en los planos y asignar un espacio con dimensiones apropiadas, considerando el número de viviendas y la superficie total de la cubierta. Además, se aprecia una saturación de posibles usos e instalaciones en la cubierta del edificio.

VALORACIÓN PARCIAL: 7/10

4.6 Zaguanes

En los zaguanes se favorecerá la transparencia entre el interior y el exterior, evitando rincones con poco control visual. Se valorará la calidad de la iluminación de estos espacios.

Apreciamos la implementación de portales pasantes entre el espacio exterior de la parcela, que conecta con la vía pública, ya que fomenta la conexión visual entre las calles.

Sin embargo, se observa en la propuesta arquitectónica que la ubicación de los núcleos de comunicación vertical y de los locales de uso comunitario ubicados en los portales restringen la visibilidad del zaguán.

VALORACIÓN PARCIAL: 7/10

VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

4.7. Iluminación de los espacios de circulación y aparcamientos

En espacios de circulación y aparcamientos deberá haber buena iluminación favoreciendo la entrada de luz natural.

Los espacios de circulación (distribuidores de planta) se han proyectado sin iluminación natural, al estar en la crujía interior de la edificación proyectada.

Los aparcamientos proyectados en las plantas bajo rasante del edificio disponen de iluminación y ventilación natural a través de las rampas de acceso, especialmente el sótano 1 y también los sótanos 2 y 3, según se comprueba en las secciones del proyecto. Aunque parecen escasas para proporcionar una iluminación y ventilación natural suficiente en las dos últimas plantas de sótano.

VALORACIÓN PARCIAL: 6/10

4.8. Dotaciones de los espacios de uso comunitario

Se valorará que los espacios de uso comunitario tengan conexión visual con el exterior y/o otras zonas comunes o de paso. En la medida de lo posible dispondrán de toma de agua potable, instalación de datos y electricidad suficiente. Se valorará también que incluyan o estén próximos a aseos comunitarios, accesibles, también a menores. Deberán tener accesibilidad universal en su interior y en los recorridos hasta acceder a ellos.

Las áreas comunes y espacios comunitarios cuentan con entrada de luz natural y están conectados visualmente con los espacios exteriores.

Los aseos comunitarios proyectados en el interior del edificio se encuentran distanciados de estos espacios comunitarios, según se observa en los planos de la propuesta arquitectónica, ya que están ubicados en la planta sótano 1.

Además, como hemos indicado en el apartado anterior, los distribuidores de planta hacia las viviendas carecen de entrada de iluminación y ventilación natural.

VALORACIÓN PARCIAL: 7/10

4.9. Flexibilidad de las superficies y usos

Se valorará que los proyectos permitan flexibilizar las superficies y usos.

La propuesta arquitectónica considera que el diseño de las zonas comunitarias permite utilizarlas según los diferentes usos programados por los propietarios, pero no se define expresamente en la documentación presentada.

Tampoco se proporciona una justificación en el proyecto presentado.

VALORACIÓN PARCIAL: 4/10

VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

• CONCLUSIÓN

El diseño del edificio presenta elementos positivos en cuanto a la inclusión de espacios compartidos, tanto en planta baja como en la cubierta, que favorecen la interacción, el desarrollo comunitario y la convivencia vecinal.

Sin embargo, existen áreas de mejora que deben abordarse para optimizar la funcionalidad, la integración en el entorno y la conexión con el barrio.

La reserva de locales en la planta baja para actividades comunitarias es una decisión positiva, pero se señala la falta de ambición en la planificación para impulsar la convivencia vecinal, limitando la integración efectiva de estos espacios en la dinámica del barrio.

La inclusión de espacios al aire libre, como estacionamientos para bicicletas, áreas de gimnasio, y zonas de juegos infantiles, es valorada. Sin embargo, la combinación de usos en la cubierta y la falta de definición clara en el espacio libre de la parcela son áreas que requieren atención para una integración armoniosa.

La disposición de áreas de tendedero en la cubierta es positiva, pero se destaca la necesidad de asignar dimensiones adecuadas considerando el número de viviendas y la saturación de usos en este espacio. Además, la implementación de portales pasantes es apreciada, aunque la ubicación de núcleos de comunicación verticales y locales de uso comunitario puede afectar a la visibilidad del zaguán.

El garaje cuenta con iluminación y ventilación natural, pero se sugiere evaluar la cantidad para garantizar una iluminación suficiente. Los locales proyectados para uso comunitario cuentan con entrada de luz natural, pero se destaca la necesidad de una justificación explícita para asegurar la flexibilidad y usos adecuados de estas áreas.

En resumen, el proyecto tiene aspectos positivos, pero es importante abordar las áreas de mejora indicadas para lograr una integración efectiva, funcionalidad óptima y una experiencia comunitaria enriquecedora.

Suma valoraciones criterio 4: 55/90 sobre 8 puntos

VALORACIÓN TOTAL ASIGNADA AL CRITERIO 4: 4,90 PUNTOS

VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

Criterio 5 - Aplicación de criterios de racionalidad constructiva y mantenimiento

PUNTUACIÓN MÁXIMA: 12 PUNTOS

5.1 Relación costes-prestaciones incorporando determinados criterios y soluciones

La relación entre costes y prestaciones se producirá incorporando criterios de racionalidad estructural, constructiva y económica, fomentando la prefabricación y la industrialización de los procesos, así como la incorporación de soluciones que faciliten y garanticen la durabilidad y el mantenimiento de bajo coste, con unidades de fácil registro y reposición.

La propuesta constructiva del sistema ÁVITA incorpora criterios de racionalidad mediante la prefabricación e industrialización del proceso edificatorio, al optimizar la relación entre costes y prestaciones debido a la estandarización de materiales, productos y soluciones, garantizando la durabilidad y el mantenimiento a un reducido coste, según se justifica en la documentación aportada.

VALORACIÓN PARCIAL: 8/10

5.2 Economía de mantenimiento

La propuesta deberá tener en cuenta la economía de mantenimiento, evitándose soluciones que supongan requerimientos excepcionales de producción y comercialización.

Se considera positivo que se empleen sistemas estandarizados y diseños que cuentan con una planificación previa del mantenimiento, con facilidad de acceso para futuras reparaciones. Además, el empleo de modelos BIM posibilitan el seguimiento por parte del gestor del edificio.

VALORACIÓN PARCIAL: 9/10

5.3 Aunamiento de innovación con resistencia, fácil mantenimiento y estandarización en las soluciones constructivas, materiales, instalaciones y de equipamiento

Las soluciones constructivas, materiales, instalaciones y equipamiento tanto de los elementos comunes como del interior de las viviendas deberán aunar innovación con resistencia, fácil mantenimiento y estandarización, fundamentalmente teniendo en cuenta el carácter de rotación de las viviendas por su destino al alquiler asequible o social.

El diseño propuesto para el edificio, mediante el sistema industrializado ÁVITA, con un alto grado de prefabricación superior al 65% del total de la construcción según indica el licitador, es totalmente adecuado al objeto de la promoción debido a la reducción de costes de mantenimiento. Dicho diseño propuesto se orienta a una mayor durabilidad y resiliencia de los materiales proyectados, y consideramos que es coherente con el destino del inmueble y su carácter de alquiler rotativo.

VALORACIÓN PARCIAL: 9/10

VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

5.4 Racionalidad constructiva cara a reducir los plazos de ejecución de las obras

También se valorará la oferta que proponga el sistema de racionalidad constructiva que permita que se reduzcan los plazos de ejecución de las obras.

La gestión del proyecto, la organización productiva industrializada y el sistema constructivo con alto grado de prefabricación se materializa en una reducción de unos 5 meses sobre los plazos establecidos de ejecución de las obras, valorando muy positivamente la propuesta del licitador.

VALORACIÓN PARCIAL: 10/10

• CONCLUSIÓN

En conjunto, el proyecto presenta una gestión económica eficiente al emplear sistemas estandarizados, diseños planificados y modelos BIM para el seguimiento. La coherencia con el destino del inmueble y la implementación de estrategias como la prefabricación y la gestión de proyectos refuerzan la eficacia y la viabilidad a largo plazo del proyecto.

Sin embargo, se sugiere un monitoreo continuo para asegurar la implementación exitosa de estas estrategias y garantizar la optimización de los recursos a lo largo del ciclo de vida del edificio.

Suma valoraciones criterio 5: 36/40 sobre 12 puntos

VALORACIÓN TOTAL ASIGNADA AL CRITERIO 5: 10,80 PUNTOS

VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

5_MODELO DE GESTIÓN Y MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE

1- Recursos humanos, técnicos y materiales

PUNTUACIÓN MÁXIMA: 6 PUNTOS

En el enfoque de gestión y mantenimiento presentado, se contempla la planificación y coordinación de recursos humanos, técnicos y materiales.

El modelo propuesto por el GRUPO AVINTIA cuenta con una estructura organizativa que comprende un equipo de más de 150 expertos técnicos que gestionan más de 2.000 viviendas. Además de contar con un importante grupo especializado en la gestión y mantenimiento de inmuebles en edificios residenciales en régimen de alquiler.

En relación con los recursos materiales, destacamos como aspectos positivos en la valoración que el modelo de ÁVITA, cuenta con medidas preventivas para garantizar un enfoque proactivo en la gestión y conservación de los mismos, garantizando la disponibilidad de los materiales de construcción y dispositivos utilizados en la ejecución de las obras para su posible reparación y sustitución.

PUNTUACIÓN ASIGNADA: 5,50 PUNTOS

2- Plan de actuaciones ante las incidencias relativas al cumplimiento del negocio jurídico y a la convivencia entre arrendatarios

PUNTUACIÓN MÁXIMA: 4 PUNTOS

Se valora de manera positiva el análisis detallado del GRUPO AVINTIA, el cual destaca la solidez y eficiencia de su estructura organizativa, especialmente en las divisiones de Arrendamientos, Comunidades y Gestión Inmobiliaria, y en particular a la Gestión de la Morosidad y a la Gestión Social.

En términos de evaluación, se otorga la máxima puntuación al concluir que el GRUPO AVINTIA brinda una gestión integral y comprometida, asegurando a sus clientes una experiencia plena y satisfactoria en el ámbito inmobiliario.

PUNTUACIÓN ASIGNADA: 4,00 PUNTOS

3- Sistemas de comunicación con los arrendatarios, plan de participación comunitaria y plan de difusión y publicidad de las viviendas

PUNTUACIÓN MÁXIMA: 3 PUNTOS

Los sistemas de comunicación con los arrendatarios propuestos por el licitador incluyen desde una aplicación móvil-plataforma web con perfil de usuario y tablero de avisos generales digital, tableros ubicados en el interior del edificio, correo electrónico y línea telefónica para consultas. A través de estos servicios se comunican y gestionan las incidencias de manera eficaz mediante el sistema Óptima Servicers, de Avintia Servicios.

VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

El plan de participación y gestión comunitaria propuesto incluye, entre otros, la gestión para garantizar una ocupación continua, la contratación de un trabajador social para la atención de inquilinos y programas de formación a personas con riesgo de exclusión social.

El plan de difusión y publicidad de las viviendas se llevará a cabo por Avintia Desarrollos Inmobiliarios, mediante el compromiso sobre la gestión de alquiler de los inmuebles, listas de espera y selección de los inquilinos, incluyendo una plataforma digital de alquiler con respuesta inmediata.

En la documentación presentada por el licitador se incluye la ubicación del espacio reservado para atención presencial a los inquilinos, reflejándose gráficamente en el local comunitario de la esquina noreste del edificio proyectado, estableciendo los días de atención presencial.

En términos de evaluación, se otorga la máxima puntuación al estimar que los diferentes servicios propuestos por el GRUPO AVINTIA brindan una gestión integral y comprometida, asegurando a los usuarios del edificio una ágil atención y totalmente personalizada.

PUNTUACIÓN ASIGNADA: 3,00 PUNTOS

En Ciudad Real, 26 de diciembre de 2023

Los Arquitectos,

PEREZ GARCIA
FEDERICO -
05721216N

Firmado digitalmente por PEREZ GARCIA
FEDERICO - 05721216N
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=DCE5-05721216N,
givenName=FEDERICO, sn=PEREZ GARCIA,
cn=PEREZ GARCIA FEDERICO - 05721216N
Fecha: 2023.12.29 14:00:05 +01:00

Fdo.: Federico Pérez García
12821_COACM

PEREZ GONZALEZ
ALBERTO -
05713683T

Firmado digitalmente por PEREZ GONZALEZ
ALBERTO - 05713683T
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=DCE5-05713683T,
givenName=ALBERTO, sn=PEREZ GONZALEZ,
cn=PEREZ GONZALEZ ALBERTO - 05713683T
Fecha: 2023.12.29 14:03:32 +01:00

Fdo.: Alberto Pérez González
12345_COACM

PEREZ PARADA
FEDERICO
DOMINGO -
05631991G

Firmado digitalmente por PEREZ PARADA
FEDERICO DOMINGO - 05631991G
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=DCE5-05631991G,
givenName=FEDERICO DOMINGO,
sn=PEREZ PARADA, cn=PEREZ PARADA
FEDERICO DOMINGO - 05631991G
Fecha: 2023.12.29 14:04:59 +01:00

Fdo.: Federico Pérez Parada
01310_COACM

VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

La puntuación del sobre 2 se ha calculado de acuerdo a los criterios que se detallan en los diferentes apartados incluidos en el INFORME DE VALORACIÓN, al no proceder previamente la exclusión, sumando los puntos obtenidos según la siguiente tabla:

TABLA DE EVALUACIÓN	Puntuación máxima	Puntuación obtenida
Propuesta arquitectónica e integración urbana		
Aplicación de criterios urbanísticos	12	9,00
Aplicación de criterios habitacionales	12	7,00
Aplicación de criterios de eficiencia energética y control medioambiental	8	4,70
Aplicación de criterios sociales y comunitarios	8	4,90
Aplicación de criterios de racionalidad constructiva y mantenimiento	12	10,80
SUMA PARCIAL	52	36,40
Modelo de gestión y mantenimiento del inmueble		
Recursos humanos, técnicos y materiales	6	5,50
Plan de actuaciones ante las incidencias relativas al cumplimiento del negocio jurídico y a la convivencia entres arrendatarios	4	4,00
Sistemas de comunicación con los arrendatarios, plan de participación comunitaria y plan de difusión y publicidad de las viviendas	3	3,00
SUMA PARCIAL	13	12,50
TOTAL PUNTUACIÓN del SOBRE 2	65	48,90

En Ciudad Real, 26 de diciembre de 2023

Los Arquitectos,

PEREZ GARCIA
FEDERICO -
05721216N

Fdo.: Federico Pérez García
12821_COACM

PEREZ GONZALEZ
ALBERTO -
05713683T

Fdo.: Alberto Pérez González
12345_COACM

PEREZ PARADA
FEDERICO DOMINGO
- 05631991G

Fdo.: Federico Pérez Parada
01310_COACM

ANEXO AL INFORME DE VALORACIÓN DEL SOBRE 2

**PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN
DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL
ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES**

PROPUESTA PRESENTADA POR REAL ESTATE ADI 2, S.L.

ANEXO AL INFORME DE VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

1_OBJETO

Se redacta el presente ANEXO al INFORME DE VALORACIÓN del SOBRE 2, emitido con fecha 26 de diciembre de 2023, a petición de Gestión de Infraestructuras de Castilla-La Mancha, S.A.U. (GICAMAN), para aclarar lo indicado en el correo electrónico recibido con fecha 18 de enero de 2024, y que dice expresamente:

"..., nos confirméis que el proyecto básico presentado por el licitador único ha previsto soluciones de accesibilidad universal, ventilación e iluminación conforme a las exigencias de la normativa aplicable; y también la no necesidad de que se incorpore CEE firmado y registrado dado que este no se exige a nivel proyecto básico."

2_ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Punto "2.1 Adecuación y potencialidad de viviendas para afrontar nuevas demandas sociales"

"Sin embargo, se observa como desfavorable la falta de consideración hacia la accesibilidad universal en el diseño de todas las viviendas, ya que la justificación de cumplimiento con la normativa vigente no resulta convincente."

Punto "2.5 Accesibilidad"

"Sin embargo, es importante señalar que no se puede justificar que el resto de viviendas cumplen con la previsión de un recorrido accesible entre estar-dormitorio-baño, ya que no es posible garantizar una circunferencia de 1,20 metros de diámetro en los pasillos de acceso entre dichas estancias, para asegurar la mínima maniobrabilidad de una silla de ruedas."

En el informe inicial se valoró negativamente el diseño de las viviendas no adaptadas para PMR, al no cumplir con los criterios de accesibilidad universal indicado por el licitador en la justificación del proyecto básico, según el pliego del concurso.

Aclaremos que dicho requerimiento para todas las viviendas del edificio proyectado no incumple las condiciones de accesibilidad, según la normativa vigente de aplicación en Castilla-La Mancha:

- Ley 1/1994, de 24 de mayo, de accesibilidad y eliminación de barreras, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha
- Decreto 158/1997, de 2 de diciembre, Código de Accesibilidad, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación en MATERIA DE ACCESIBILIDAD Y NO DISCRIMINACIÓN DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD (BOE núm. 61, jueves 11 de marzo 2010)

Estimamos que en el proyecto de ejecución sería conveniente ampliar la anchura libre (1,20 m) del distribuidor interior de todas las viviendas para facilitar la accesibilidad al dormitorio principal y un cuarto de baño.

ANEXO AL INFORME DE VALORACIÓN DEL SOBRE 2

PROCEDIMIENTO ABIERTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE DERECHO DE SUPERFICIE SOBRE PARCELA PROPIEDAD DE GICAMAN PARA LA PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE 124 VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL ENERGÉTICAMENTE EFICIENTES EN RÉGIMEN DE ALQUILER ASEQUIBLE O SOCIAL DEL PLAN DE RECUPERACIÓN, TRANSFORMACIÓN Y RESILIENCIA

3_VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

Punto "2.11 Baños"

"Otro aspecto negativo para la valoración es la ausencia de entrada de luz natural y ventilación en todos los cuartos de baño de las viviendas. Además, se señala que el interior de los baños no cumple con los estándares de accesibilidad universal, a excepción de las cuatro viviendas adaptadas."

Igualmente, en el informe inicial se valoró negativamente el diseño de las viviendas al haberse proyectado todos los cuartos de baño interiores, sin luz y ventilación natural, criterio establecido por el pliego de condiciones para su valoración en el sobre 2.

Aclaremos que dicha condición indicada en el pliego del concurso no supone un incumplimiento de la normativa vigente, debiendo justificarse en el proyecto de ejecución la solución técnica para asegurar la ventilación de los cuartos de baño, según la sección HS 3, denominada "Calidad del aire interior" del DB-HS del Código Técnico de la Edificación (CTE).

4_CERTIFICADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA

Punto "3.7 Etiquetado climático y medioambiental a nivel proyecto"

"No se ha incluido el Certificado de Eficiencia Energética (CEE) firmado por un técnico competente y registrado en el registro de certificados de eficiencia energética de Castilla-La Mancha."

En el informe inicial se valoró negativamente no incluir el Certificado de Eficiencia Energética de proyecto (CEE) en la documentación presentada por el licitador, según lo indicado en los criterios del pliego del concurso relativos a la eficiencia energética.

Aclaremos que dicho documento (CEE) no es obligatorio incluirlo en el proyecto básico, según indica el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

En Ciudad Real, 19 de enero de 2024

Los Arquitectos,

PEREZ GARCIA
FEDERICO -
05721216N

Firmado digitalmente por PEREZ GARCIA
FEDERICO - 05721216N
Nombre de reconocimiento (DN): cn=ES,
serialNumber=IDCES-05721216N,
givenName=FEDERICO, sn=PEREZ
GARCIA, cn=PEREZ GARCIA FEDERICO -
05721216N
Fecha: 2024.01.19 14:25:00 +01'00'

Fdo.: Federico Pérez García
12821_COACM

PEREZ GONZALEZ
ALBERTO -
05713683T

Firmado digitalmente por PEREZ
GONZALEZ ALBERTO - 05713683T
Nombre de reconocimiento (DN): cn=ES,
serialNumber=IDCES-05713683T,
givenName=ALBERTO, sn=PEREZ
GONZALEZ, cn=PEREZ GONZALEZ
ALBERTO - 05713683T
Fecha: 2024.01.19 14:19:32 +01'00'

Fdo.: Alberto Pérez González
12345_COACM

PEREZ PARADA
FEDERICO
DOMINGO -
05631991G

Firmado digitalmente por PEREZ
PARADA FEDERICO DOMINGO -
05631991G
Nombre de reconocimiento (DN): cn=ES,
serialNumber=IDCES-05631991G,
givenName=FEDERICO DOMINGO,
sn=PEREZ PARADA, cn=PEREZ PARADA
FEDERICO DOMINGO - 05631991G
Fecha: 2024.01.19 14:08:08 +01'00'

Fdo.: Federico Pérez Parada
01310_COACM