

ACTA DE LA SESIÓN DE LA MESA DE CALIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LAS OFERTAS PRESENTADAS EN EL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN DE LAS PARCELAS MUNICIPALES M8-P1 Y M10-P1 (SOBRE Nº 2)

Procedimiento: Enajenación de las parcelas municipales M8-P1 y M10-P1 del sector UZ-1,2, 3, Monte de la Villa, para la construcción de viviendas de protección pública de precio básico destinadas a la venta.

Objeto de la sesión: Valoración de criterios subjetivos (sobre nº 2)

Fecha de la sesión: 21 de octubre de 2022

Hora de comienzo: 9:10 horas

Hora de terminación: 13:18 horas

En la Casa Consistorial del Ayuntamiento del Real Bosque y Sitio de Villaviciosa de Odón, se reúnen en el día señalado en el encabezamiento, y en sesión no pública, los siguientes miembros de la mesa para la calificación y valoración de las ofertas presentadas en el procedimiento de enajenación de las parcelas municipales M8-P1 y M10-P1 del sector UZ-1, 2, 3, Monte de la Villa, designados por la Alcaldía de acuerdo con la cláusula 21 del pliego que regula la enajenación de las citadas parcelas.

D. Raúl Martín Galán, Alcalde-Presidente, Presidente de la Mesa de Calificación y valoración.

D. Miguel Lucero Aparicio, 1er Teniente de Alcalde del Ayuntamiento, delegado del área de gobierno de Urbanismo, Obras, Patrimonio, Turismo, Cultura, Comercio, Empleo y Sanidad

D. Marcos Sánchez Quesada, Director de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, que actúa como vocal titular.

D^a Clara García Carrillo, Jefe de Sección Técnica de Urbanismo del Ayuntamiento, que actúa como vocal titular.

D. Manuel Paz Taboada, Secretario General del Ayuntamiento, que realiza las funciones de secretaría de la Mesa.

El Sr. Alcalde abre la sesión a las 9:10 horas.

El Secretario General recuerda cuáles son los licitadores que se han presentado durante el plazo de información pública abierto con la publicación de un edicto en el BOCM número 139 del día 13 de junio de 2022, y que concluyó el día 16 de agosto, así como las parcelas a las que han presentado oferta:

- 1.- GESURBE PROJECT, S.L., documentación presentada el 10 de agosto (número de registro de entrada 10029): PARCELA M8-P1 y PARCELA M10-P1.
- 2.- POSCAM GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L., documentación presentada el 12 de agosto (número de registro de entrada 10123): PARCELA M10-P1.
- 3.- CERÁMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA, S.L. documentación presentada el 11 de agosto (número de registro de entrada 10089): PARCELA M8-P1 y PARCELA M10-P1.
- 4.- DELTA URBAN DESIGN, S.L., documentación presentada por correo administrativo certificado el día 12 de agosto y recibida en el Registro del Ayuntamiento el 17 de agosto (RE-10185): PARCELA M8-P1 y PARCELA M10-P1.

El objeto de esta sesión de la mesa, no pública, es, de acuerdo con la cláusula 22 del pliego, proceder a la valoración de los documentos incluidos en el Sobre nº 2 relativos a CRITERIOS QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR (hasta un máximo de 15 puntos) relativos a la Calidad arquitectónica y urbanística de la propuesta.

Se da lectura de los criterios a valorar, siendo éstos los siguientes:

- a) Propuesta global arquitectónica. Se valorará la idea general del proyecto, su volumetría, y su adecuación al entorno y a la parcela. En este punto se valorará la composición de las fachadas en función de sus huecos y en función de la combinación de colores en los acabados de los distintos materiales que la componen (hasta 4 puntos).*
- b) Los accesos entre los distintos espacios exteriores al edificio y circulaciones tanto viaria como peatonal, desde la acera hasta el portal y el acceso a las plazas de aparcamiento, facilitando la independencia de los mismos (hasta 4 puntos).*
- c) Las relaciones entre los espacios comunes y la calidad y funcionalidad de los espacios propuestos (hasta 4 puntos).*
- d) Obtención del mayor número de viviendas ajustándose a las condiciones del pliego (hasta 3 puntos).*

Por indicación del Sr. Alcalde, se procede en primer lugar al examen y valoración de la documentación presentada por parte de cada uno de los licitadores para la parcela M10-P1, con el siguiente resultado:

A.1.- Valoración de la propuesta de la empresa GESURBE PROJECT, S.L. para la parcela M10-P1 (128 viviendas):

La propuesta optimiza el número de viviendas planteando 128 viviendas en una solución de bloques lineales de tres alturas, con planta superior retranqueada, en



dirección este-oeste, con acceso a través de corredores lineales en su fachada norte y terrazas privativas hacia el sur. Las fachadas son de morteros a la cal o monocapa en tonos claros o terrosos con acero cortén en las terrazas. Todas las viviendas disponen de terrazas, aunque llama la atención que no se haya aprovechado la totalidad de la azotea en la planta retranqueada.

La volumetría propuesta se adapta a la parcela, creando una zona deportiva central así como pequeños espacios comunitarios en la zona perimetral, dando lugar a zonas de ocio dispersas para cubrir espacios residuales.

La parcela dispone de doble acceso de vehículos, así como de doble acceso peatonal, creando en la parcela circulaciones en sentido longitudinal y transversal mediante soportales o pasajes que atraviesan los edificios. El acceso a las viviendas se lleva a cabo a través de galerías exteriores para aprovechar toda la edificabilidad en el interior de las viviendas, lo que conlleva a reducir sensiblemente la intimidad de las mismas.

Con estas consideraciones, se valora cada uno de los apartados del pliego con la siguiente puntuación:

a) Propuesta global arquitectónica:	2,50 puntos
b) Accesos y circulaciones:	3,50 puntos
c) Relaciones entre los espacios comunes:	3,50 puntos
d) Optimización del número de viviendas:	3,00 puntos

Por lo tanto, la puntuación obtenida es de 12,50 puntos.

A.2.- Valoración de la propuesta de la empresa POSCAM GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L. para la parcela M10-P1 (112 viviendas):

La propuesta está formada por 112 viviendas distribuidas en tres bloques lineales de tres alturas, con la planta superior retranqueada, orientados en dirección este-oeste y fragmentados cada bloque por cuatro núcleos de acceso y comunicación vertical. Las fachadas son tipo SATE con acabado monocapa en colores suaves. Potencian la idea de la fragmentación de bloques utilizando diferentes tonos por plantas.

Se crea una zona común porticada aprovechando que parte del bloque central no tiene viviendas en planta baja. Así mismo, se propone un espacio común libre en el margen oeste que, aunque se proyecta como colchón para mitigar el contacto de las edificaciones con la rotonda, queda como un gran espacio disgregado del resto, sin comunicación directa con el espacio común porticado. De la misma manera, se



crean unos espacios interbloque cercanos a los portales, diseñados como zonas de paso o estanciales, que, careciendo de un uso concreto pueden dar lugar a rincones o espacios “muertos”, desaprovechando el espacio.

Por ello se considera que la implantación de las edificaciones, así como la relación entre espacios y su funcionalidad, no es la más idónea, no habiéndose especificado tampoco la calidad de los espacios comunes.

La parcela dispone de doble acceso de vehículos, así como de doble acceso peatonal, creando en la parcela circulaciones en sentido longitudinal y transversal mediante soportales o pasajes que atraviesan los edificios. La disposición de las edificaciones hace que las circulaciones en la parcela sean ordenadas en forma de cuadrícula.

Con estas consideraciones, se valora cada uno de los apartados del pliego con la siguiente puntuación:

a) Propuesta global arquitectónica:	3,00 puntos
b) Accesos y circulaciones:	4,00 puntos
c) Relaciones entre los espacios comunes:	2,00 puntos
d) Optimización del número de viviendas:	2,00 puntos

Por lo tanto, la puntuación obtenida es de 11,00 puntos.

A.3.- Valoración de la propuesta de la empresa CERAMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA, S.L. para la parcela M10-P1 (96 viviendas):

Se propone un diseño formado por dos edificios de tres alturas con la planta superior retranqueada, organizados en torno a un espacio central comunitario. Las viviendas son tipo dúplex en su mayoría, superpuestas y macladas entre sí, resultando un total de 96 viviendas. Las fachadas son de fábrica de ladrillo en tonos claros.

El acceso a las viviendas se realiza a través de galerías abiertas desde las fachadas que se generan en el interior. Las zonas privadas de las viviendas se sitúan en el perímetro de la edificación, fragmentando gran parte de la parcela para generar jardines privativos, lo que implica una reducción significativa del espacio comunitario.

La parcela dispone un único acceso de vehículos y de doble acceso peatonal. Desde los accesos peatonales se crean las circulaciones peatonales hasta un espacio libre común central sin usos definidos y de ahí a cada uno de los portales.



La volumetría propuesta se adapta a la parcela y al entorno, siendo una propuesta innovadora compositivamente. Sin embargo, es una propuesta en la que se potencian los espacios privativos reduciendo el espacio comunitario, que no tiene una funcionalidad concreta. Así mismo, el número de viviendas propuesto es bastante inferior al máximo permitido en la parcela.

Con estas consideraciones, se valora cada uno de los apartados del pliego con la siguiente puntuación:

- | | |
|---|-------------|
| a) Propuesta global arquitectónica: | 4,00 puntos |
| b) Accesos y circulaciones: | 2,50 puntos |
| c) Relaciones entre los espacios comunes: | 3,00 puntos |
| d) Optimización del número de viviendas: | 1,00 punto |

Por lo tanto, la puntuación obtenida es de 10,50 puntos.

A.4.- Valoración de la propuesta de la empresa DELTA URBAN DESIGN, S.L. para la parcela M10-P1(110 viviendas):

La idea general del proyecto tiene su origen en la tipología edificatoria de viviendas pareadas predominante en El Monte de la Villa. Para ello se propone la ejecución de once bloques aislados, situados en el perímetro de la parcela, de tres alturas, con la planta superior retranqueada, en los que se sitúan 110 viviendas. Las fachadas se configuran en tonos claros, sin especificarse materiales. Esta configuración se adecúa tanto a la parcela como al entorno.

En la parte central se sitúa la zona comunitaria, creando un generoso espacio para el disfrute y la relación de los vecinos, con diferentes usos diferenciados.

La parcela dispone de doble acceso de vehículos, así como de cuatro accesos peatonales, creando en la parcela circulaciones en sentido longitudinal, perimetralmente a la zona comunitaria, y transversal, mediante diferentes pasos o caminos interiores. El acceso a las viviendas se lleva a cabo a través de portales a los que se accede desde ese espacio comunitario.

Con estas consideraciones, se valora cada uno de los apartados del pliego con la siguiente puntuación:

- | | |
|---|-------------|
| a) Propuesta global arquitectónica: | 4,00 puntos |
| b) Accesos y circulaciones: | 4,00 puntos |
| c) Relaciones entre los espacios comunes: | 4,00 puntos |



d) Optimización del número de viviendas: 2,00 puntos

Por lo tanto, la puntuación obtenida es de 14,00 puntos.

Seguidamente se procede a analizar y valorar las propuestas presentadas para la parcela M8-P1, obteniéndose por parte de los licitadores la siguiente puntuación:

B.1.- Valoración de la propuesta de la empresa GESURBE PROJECT, S.L. para la parcela M8-P1 (62 viviendas):

La propuesta optimiza el número de viviendas planteando 62 viviendas en una solución de bloques lineales de tres alturas, con planta superior retranqueada, en dirección este-oeste, con acceso a través de corredores lineales en su fachada norte y terrazas privativas hacia el sur. Las fachadas son de morteros a la cal o monocapa en tonos claros o terrosos con acero cortén en las terrazas. Todas las viviendas disponen de terrazas, aunque llama la atención que no se haya aprovechado la totalidad de la azotea en la planta retranqueada.

Se ha propuesto una zona comunitaria, con uso deportivo, en el lateral oeste de la parcela, creando pequeños espacios comunitarios diseminados en el resto de parcela. La volumetría propuesta se adapta a la parcela, si bien la adecuación de las edificaciones en la misma, así como la relación entre los espacios comunitarios y su funcionalidad, no parece la más idónea.

La parcela dispone de doble acceso de vehículos, así como de doble acceso peatonal, creando en la parcela circulaciones en sentido longitudinal y transversal mediante soportales o pasajes que atraviesan los edificios. El acceso a las viviendas se lleva a cabo a través de galerías exteriores para aprovechar toda la edificabilidad en el interior de las viviendas, lo que conlleva a reducir sensiblemente la intimidad de las mismas.

Con estas consideraciones, se valora cada uno de los apartados del pliego con la siguiente puntuación:

a) Propuesta global arquitectónica:	2,50 puntos
b) Accesos y circulaciones:	4,00 puntos
c) Relaciones entre los espacios comunes:	3,75 puntos
d) Optimización del número de viviendas:	3,00 puntos

Por lo tanto, la puntuación obtenida es de 13,25 puntos.



B.2.- Valoración de la propuesta de la empresa CERAMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA, S.L. para la parcela M8-P1 (48 viviendas):

Se propone un diseño formado por un edificio de tres alturas con la planta superior retranqueada. Las viviendas son tipo dúplex en su mayoría, superpuestas y macladas entre sí, resultando un total de 48 viviendas. Las fachadas son de fábrica de ladrillo en tonos claros.

El acceso a las viviendas se realiza a través de galerías abiertas desde las fachadas que se generan en el interior. Las zonas privadas de las viviendas se sitúan en el perímetro de la edificación, fragmentando gran parte de la parcela para generar jardines privados, lo que implica una reducción significativa del espacio comunitario.

La parcela dispone un único acceso de vehículos y de un acceso peatonal. Desde el acceso peatonal se crean las circulaciones peatonales hasta el portal o hasta el espacio libre común.

La volumetría propuesta se adapta a la parcela y al entorno, siendo una propuesta innovadora compositivamente. Sin embargo, es una propuesta en la que se potencian los espacios privados reduciendo el espacio comunitario, que no tiene una funcionalidad concreta y que se sitúa en un espacio residual. Así mismo, el número de viviendas propuesto es bastante inferior al máximo permitido en la parcela.

Con estas consideraciones, se valora cada uno de los apartados del pliego con la siguiente puntuación:

a) Propuesta global arquitectónica:	4,00 puntos
b) Accesos y circulaciones:	1,50 puntos
c) Relaciones entre los espacios comunes:	2,50 puntos
d) Optimización del número de viviendas:	2,00 puntos

Por lo tanto, la puntuación obtenida es de 10,00 puntos.

B.3.- Valoración de la propuesta de la empresa DELTA URBAN DESIGN, S.L. para la parcela M8-P1 (52 viviendas):

La idea general del proyecto tiene su origen en la tipología edificatoria de viviendas pareadas predominante en El Monte de la Villa. Para ello se propone la ejecución de seis bloques aislados, de tres alturas, con la planta superior retranqueada, en los que se sitúan 52 viviendas. Las fachadas se configuran en tonos claros, sin especificarse materiales. Esta configuración se adecúa tanto a la parcela como al entorno.



Se propone una zona comunitaria con diferentes usos diferenciados, aprovechando los soportales de los dos bloques situados al oeste, en los que no se desarrollan viviendas en planta baja. No se justifica la situación de la zona común en un lateral de la parcela en vez de en el centro, dificultando la relación y la funcionalidad de los espacios.

La parcela dispone de doble acceso de vehículos, así como de cuatro accesos peatonales, creando en la parcela circulaciones en sentido longitudinal y transversal, mediante diferentes pasos o caminos interiores. El acceso a las viviendas se lleva a cabo a través de portales a los que se accede desde ese espacio comunitario.

Con estas consideraciones, se valora cada uno de los apartados del pliego con la siguiente puntuación:

- | | |
|---|-------------|
| a) Propuesta global arquitectónica: | 4,00 puntos |
| b) Accesos y circulaciones: | 4,00 puntos |
| c) Relaciones entre los espacios comunes: | 2,50 puntos |
| d) Optimización del número de viviendas: | 2,00 puntos |

Por lo tanto, la puntuación obtenida es de 12,50 puntos.

Se muestra a continuación un cuadro resumen con el resultado de la valoración de los criterios que dependen de un juicio de valor (calidad arquitectónica y urbanística) para cada una de las parcelas y propuestas presentadas:

	PARCELA M10-P1				PARCELA M8-P1			
	a)	b)	c)	d)	a)	b)	c)	d)
GESURBE PROJECT, S.L.	2,50	3,50	3,50	3,00	2,50	4,00	3,75	3,00
	TOTAL = 12,50 puntos				TOTAL = 13,25 puntos			
POSCAM GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.	3,00	4,00	2,00	2,00	NO PRESENTA OFERTA			
	TOTAL = 11,00 puntos							
CERÁMICA Y CONSTRUCCIONES ROCA, S.L.	4,00	2,50	3,00	1,00	4,00	1,50	2,50	2,00
	TOTAL = 10,50 puntos				TOTAL = 10,00 puntos			
DELTA URBAN DESIGN, S.L.	4,00	4,00	4,00	2,00	4,00	4,00	2,50	2,00



	TOTAL = 14,00 puntos	TOTAL = 12,50 puntos
--	----------------------	----------------------

Sin más asuntos que tratar, el Sr. Alcalde levanta la sesión a las 13:18 horas, y para constancia de lo tratado en la mesa extendiendo esta acta, que paso a la firma de la presidencia y de los vocales de la mesa.

Presidente de la Mesa Raúl Martín Galán Alcalde Presidente	Vocal Miguel R. Lucero Aparicio 1er Teniente de Alcalde Concejal Delegado de Urbanismo
Vocal Marcos Sánchez Quesada Director de los Servicios Técnicos	Vocal Clara García Carrillo Jefe de Sección Técnica de Urbanismo
Vocal secretario Manuel Paz Taboada Secretario General	

