



Ilmo. Ayuntamiento de
Villaviciosa de Odón

INFORME TÉCNICO DE VALORACIÓN DEL SOBRE Nº 3 – CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS

El objeto del presente informe técnico es la valoración de los documentos incluidos en el Sobre nº 3 relativo a los CRITERIOS EVALUABLES para la 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.

Estos CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS, que pueden llegar hasta un máximo de 85 puntos, contemplan dos aspectos: Oferta económica o precio de adquisición de las parcelas (máximo 30 puntos) y Criterios de carácter medioambiental y social cuantificables automáticamente (máximo 55 puntos).

En relación con la Oferta Económica, la fórmula establecida en los pliegos para la valoración del precio ofertado es la siguiente:

$$P_o = P_{max} - \{ P_{max} \times [(O_{max} - O_o) / O_{max}]^2 \}$$

Siendo:

P_o: puntuación que corresponde a la oferta en cuestión

P_{max}: puntuación máxima (30 puntos)

O_{max}: oferta más alta (en % de alza sobre el precio de licitación)

O_o: oferta del licitador (en % de alza sobre el precio de licitación)

Las ofertas económicas presentadas por parte de los licitadores para cada uno de los lotes han sido las siguientes:

LOTE Nº 1: PARCELA M8-P1 (valorada en 1.316.959,00 €, IVA no incluido)

- GESURBE PROJECT, S.L.: 1.573.112,00 €, IVA no incluido
- CERÁMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA, S.L.: 1.400.000,00 €, IVA no incluido
- DELTA URBAN DESIGN, S.L.: 1.320.500,00 €, IVA no incluido



A la vista de las 3 ofertas presentadas, la que ha ofertado un mayor incremento sobre el precio de licitación ha sido la correspondiente a GESURBE PROJECT, S.L. (19,45 %) seguida de CERÁMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA, S.L. (6,31%) y en último lugar quedaría la de DELTA URBAN DESIGN, S.L. (0,27%).

Con estos datos, y aplicando la fórmula referenciada en los pliegos, la puntuación obtenida en este LOTE Nº 1 en relación con la oferta económica presentada por parte de cada uno de los licitadores es la siguiente:

- GESURBE PROJECT, S.L.: **30,00 puntos**
- CERÁMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA, S.L.: **16,30 puntos**
- DELTA URBAN DESIGN, S.L.: **0,82 puntos**

LOTE Nº 2: PARCELA M10-P1 (valorada en 2.704.761,00 €, IVA no incluido)

- GESURBE PROJECT, S.L.: 3.245.604,00 €, IVA no incluido
- POSCAM GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.: 2.704.794,33 €, IVA no incluido
- CERÁMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA, S.L.: 3.200.00,00 €, IVA no incluido
- DELTA URBAN DESIGN, S.L.: 2.710.500,00 €, IVA no incluido

A la vista de las 4 ofertas presentadas, la que ha ofertado un mayor incremento sobre el precio de licitación ha sido la correspondiente a GESURBE PROJECT, S.L. (20,00 %) seguida de CERÁMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA, S.L. (18,31%), DELTA URBAN DESIGN, S.L. (0,21 %) y en último lugar quedaría la de POSCAM GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L. (0,001%).

Con estos datos, y aplicando la fórmula referenciada en los pliegos, la puntuación obtenida en este LOTE Nº 2 en relación con la oferta económica presentada por parte de cada uno de los licitadores es la siguiente:

- GESURBE PROJECT, S.L.: **30,00 puntos**
- POSCAM GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.: **0,00 puntos**
- CERÁMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA, S.L.: **29,79 puntos**
- DELTA URBAN DESIGN, S.L.: **0,63 puntos**



A continuación, se procede a comprobar la documentación presentada por parte de cada licitador en relación con la valoración de los **Criterios de carácter medioambiental y social**, con una puntuación máxima de 55 puntos y cuya enumeración, descripción y fórmula de valoración para cada uno de ellos es la siguiente:

A.- Compromiso de instalación de sistema de energía fotovoltaica de suministro eléctrico, según la potencia de la instalación fotovoltaica por encima del mínimo exigido por el CTE (de 0 a 3 puntos)

Se valorará el compromiso de instalación de paneles fotovoltaicos para el consumo de las viviendas, por encima de los mínimos que establece el CTE como obligatorios, con el fin de implementar la alimentación del sistema de climatización. Para ello se indicará cuál es la potencia ofertada por el licitador en relación con la mínima exigida por el CTE.

Los puntos correspondientes a este criterio se asignarán con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación A} = \left[\frac{\text{Potencia ofertada por el licitador} - \text{Potencia mínima CTE}}{\text{máxima potencia a instalar presentada} - \text{Potencia mínima CTE}} \right] \times 3$$

B.- Compromiso de instalación de cubierta verde (con tapizantes tipo sedum o similar) en las superficies construidas (de 0 a 3 puntos)

Se valorará la disposición de cubierta verde con plantas tapizantes tipo sedum o similar, en función del porcentaje de cubierta ajardinada.

Los puntos correspondientes a este criterio se asignarán con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación B} = \left(\frac{\text{m}^2 \text{ de superficie de cubierta ajardinada}}{\text{m}^2 \text{ de superficie total de cubierta no ocupada por paneles solares}} \right) \times 3$$

C.- Soleamiento de 0 a 6 puntos

C.1.- Disposición de espacios estanciales (de 0 a 3 puntos)

Se valorará la disposición de una edificación ubicada con la orientación más favorable entre las posibles en función de la situación y características del emplazamiento, tomando como referencia más favorable la apertura de huecos con orientación sur, de modo que en función de dicha orientación se obtengan los mejores niveles de radiación solar. A estos efectos, tendrá la consideración de orientación sur aquella que quede incluida dentro de la traza de un ángulo de más/menos 45º respecto al punto cardinal sur reflejado en la cartografía municipal.

La asignación de puntos se realizará en función de la mayor proporción de huecos de fachada dentro del conjunto de EDEPP (espacios destinados a la estancia prolongada de personas: dormitorios, salones y estancias vivideras) de las diferentes viviendas con la orientación más favorable.



Se entiende por "EDEPP correctamente orientado" aquel de entre los relacionados anteriormente que cuenta al menos con un hueco de fachada con orientación sur.

Los puntos correspondientes a este criterio se asignarán con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación C1} = (\text{n}^\circ \text{EDEPP correctamente orientado} / \text{total n}^\circ \text{EDEPP}) \times 3$$

C.2.- Disposición de elementos de protección solar en fachadas (de 0 a 3 puntos)

Se valorará exclusivamente la construcción o instalación de alguno de los siguientes elementos exteriores de protección solar en fachadas de carácter pasivo:

- *En fachada sur: aleros o salientes horizontales fijos de al menos un metro de voladizo. A estos efectos tendrá la consideración de orientación sur aquella fachada o parte de la misma que quede incluida dentro de la traza de un ángulo de más/menos 45° respecto al punto cardinal sur reflejado en la cartografía municipal.*
- *En huecos de fachadas sur, este y oeste: persianas o lamas (horizontales o verticales), en ambos casos regulables en función del grado de incidencia solar. A estos efectos se considerarán como fachada sur, aquellas cuya orientación se sitúe en un ángulo de más/menos 45 grados respecto al sur reflejado en la cartografía municipal.*

La asignación de puntos se realizará en función del mayor porcentaje de huecos de las fachadas sur, este y oeste correspondientes a los diferentes espacios destinados a vivienda correctamente protegidos mediante alguno de los dos sistemas anteriores.

Los puntos correspondientes a este criterio se asignarán con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación C2} = (\text{n}^\circ \text{de huecos de las fachadas sur, este y oeste, correspondientes a los diferentes espacios destinados a vivienda correctamente protegidos} / \text{n}^\circ \text{total de huecos de las fachadas sur, este y oeste correspondientes a los diferentes espacios destinados a vivienda}) \times 3$$

D.- Ventilación cruzada (de 0 a 5 puntos)

Se asignará la puntuación en función del mayor porcentaje de viviendas con ventilación cruzada.

A estos efectos, se considerará que cuentan con ventilación cruzada aquellas viviendas en las que se dispongan huecos en fachadas opuestas entre el conjunto de los EDEPP, admitiéndose como fachadas opuestas las situadas en esquina con un ángulo máximo de 90° entre los paramentos interiores.

La interposición de espacios distribuidores (vestíbulos, pasillos, etc.) entre los diferentes espacios EDEPP no condicionará el cumplimiento de dicha condición.

Los puntos correspondientes a este criterio se asignarán con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación D} = (\text{n}^\circ \text{de viviendas con ventilación cruzada} / \text{n}^\circ \text{total de viviendas}) \times 5$$



E.- Disposición de espacios exteriores como patios o terrazas, asignados a las viviendas (de 0 a 5 puntos)

Se asignará la puntuación en función del mayor porcentaje de viviendas que dispongan de este tipo de espacios, con al menos una superficie útil de un 5% del tamaño de la vivienda (m^2 c de superficie útil interior).

Los puntos correspondientes a este criterio se asignarán con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación E} = (\text{n}^\circ \text{ de viviendas con espacios exteriores asignados} / \text{n}^\circ \text{ de viviendas totales}) \times 5$$

F.- Instalación de piscina en zonas comunes (5 puntos)

Se otorgarán cinco (5) puntos por el compromiso de instalación de una piscina en las zonas comunes del edificio.

Las dimensiones de la piscina responderán a los siguientes parámetros:

- Superficie de lámina de agua superior a 0,8 m^2 por vivienda e inferior a 1,2 m^2 por vivienda.
- Profundidad media de la piscina 1,50 m.

$$\text{Puntuación F} = 5 \text{ (en caso de instalación de la piscina indicada)}$$

G.- Tratamiento de la superficie libre de parcela (de 0 a 3 puntos)

Se valorará la incorporación de soluciones para la mejora de las condiciones para el desarrollo de plantaciones y mantenimiento de las especies vegetales en los espacios libres de parcela. Únicamente se valorarán los ajardinamientos realizados con plantas vivaces o tapizantes y arboladas con las siguientes especies: Quejigo, Quercus Faginea, Arce de Montpellier o Acer Monspessulanum.

La asignación de puntos se realizará en función del mayor porcentaje de superficie de espacios libres ajardinados acondicionados sin construcciones bajo rasante.

Los puntos correspondientes a este criterio se asignarán con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación G} = (\text{superficie de espacios libres ajardinados sin construcciones bajo rasante} / \text{superficie de espacios libres totales sin construcciones bajo rasante}) \times 3$$

H.- Contaminación acústica (de 0 a 3 puntos)

Se valorarán las soluciones de proyecto que favorezcan la reducción de la contaminación acústica en los espacios destinados a vivienda, considerando exclusivamente aspectos relacionados con la correcta distribución de estancias y elementos contaminantes del edificio desde el punto de vista acústico, conforme a los siguientes aspectos:



H.1.- Disposición en vertical de locales húmedos o con instalaciones comunes (baños, aseos, tendederos y cocinas), otorgándose la puntuación en función del mayor porcentaje de locales correctamente ubicados (de 0 a 1,5 puntos).

Se entiende por "local húmedo correctamente ubicado" aquel de los relacionados anteriormente cuya superficie total coincide completamente en su proyección vertical con otro local de las mismas características.

Los puntos correspondientes a este criterio se asignarán con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación H1} = (\text{n}^\circ \text{ de locales húmedos correctamente ubicados} / \text{n}^\circ \text{ total de locales húmedos}) \times 1,5$$

H.2.- Correcta disposición de locales contaminantes (ascensores, núcleos de escaleras y tendederos) respecto a los espacios de estancia y descanso, evitando el contacto directo mediante paramentos comunes, otorgándose la puntuación en función del mayor porcentaje de locales contaminantes correctamente ubicados (de 0 a 1,5 puntos).

Se entiende por "local contaminante correctamente ubicado" aquel de los relacionados anteriormente que en ningún punto de su perímetro es colindante con cualquier otra estancia de tipo vividero o estancial (salones, dormitorios, salas de estar, cocinas...).

Los puntos correspondientes a este criterio se asignarán con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación H2} = (\text{n}^\circ \text{ de locales contaminantes correctamente ubicados} / \text{n}^\circ \text{ de locales contaminantes totales}) \times 1,5$$

I.- Sistemas para el ahorro energético y reducción de emisiones (de 0 a 15 puntos)

Se valorará la incorporación de instalaciones para el ahorro energético y la gestión de residuos, asignándose la puntuación de forma expresa y excluyente conforme al siguiente criterio, con independencia de las características específicas de cada tipo de instalación:

- *I.a): 1 punto por la instalación de sistemas para el ahorro de agua, incluyendo las instalaciones de riego automático por goteros en superficie o en profundidad (excluyendo los aspersores y difusores).*
- *I.b): 1 punto por instalar sistemas de gestión de residuos en las fases de construcción y funcionamiento del edificio, ambas incluidas.*
- *I.c): 10 puntos por la instalación de sistemas de calefacción y refrigeración de bajo consumo y reducida contaminación (aeroterminia o geoterminia).*
- *I.d): 1 punto (hasta un máximo de 3 puntos) por cada uno de los siguientes certificados de eficiencia energética que se aporten por el licitador:*



- o *LEED Leadership in Energy and Environmental Design*
- o *BREEAM Building Research Establishment Environmental Assessment Method*
- o *VERDE Asociación GBC-España*

Los puntos correspondientes a este criterio se asignarán con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación I} = \text{I.a)} + \text{I.b)} + \text{I.c)} + \text{I.d)}$$

J.- Coeficiente de aprovechamiento de la superficie edificable bajo rasante (de 0 a 4 puntos)

Se valorará la construcción de la máxima edificabilidad permitida en la parcela bajo rasante.

Con el fin de disponer el menor número de plazas de aparcamiento en superficie, se valorará de 0 a 4 puntos según se agote dicha edificabilidad bajo rasante.

Los puntos correspondientes a este criterio se asignarán con la siguiente fórmula:

$$\text{Puntuación J} = [\text{Superficie bajo rasante} / \text{Superficie máx. edificable bajo rasante}] \times 4$$

K.- Plazo de ejecución de las obras (de 0 a 3 puntos)

Se valorará la reducción del plazo de ejecución de las obras de edificación, entendiéndose por tal el plazo que transcurra desde el momento del replanteo hasta la presentación de la solicitud de la calificación definitiva en el organismo competente de la Comunidad de Madrid con la documentación completa, mediante compromiso de plazo, con una puntuación máxima de 3 puntos que se asignará de la siguiente manera:

Puntuación K =

- 0 puntos a las ofertas con un plazo de ejecución de 20 meses.
- 1 punto a las ofertas con un plazo de ejecución de 19 meses.
- 2 puntos a las ofertas con un plazo de ejecución de 18 meses.
- 3 puntos a las ofertas con un plazo de ejecución de 17 meses.

Cada uno de los licitadores ha incluido en la documentación aportada dentro del sobre nº 3 una auto baremación con la puntuación que obtendría en cada uno de los referidos criterios. No obstante, se procede a comprobar la veracidad de cada uno de ellos, realizando las correspondientes mediciones y verificaciones, para determinar así la puntuación final obtenida para cada uno de los anteproyectos presentados en cada uno de los lotes, con el siguiente resultado:



Parcela M8-P1 (LOTE Nº 1):

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

CRITERIO A (Instalación energía fotovoltaica - 50 kW):	2,50 puntos
CRITERIO B (Instalación cubierta verde):	3,00 puntos
CRITERIO C (Soleamiento):	
C.1. Espacios estanciales bien orientados	2,37 puntos
C.2. Elementos de protección solar	3,00 puntos
CRITERIO D (Ventilación cruzada):	5,00 puntos
CRITERIO E (Existencia de patios o terrazas):	5,00 puntos
CRITERIO F (Existencia de piscina comunitaria):	5,00 puntos
CRITERIO G (Espacios libres ajardinados):	2,03 puntos
CRITERIO H (Contaminación acústica):	
H.1. Locales húmedos en vertical:	1,20 puntos
H.2. Locales contaminantes correctamente ubicados:	0,00 puntos
CRITERIO I (Ahorro energético):	
I.1.a). Sistemas de ahorro de agua	1,00 puntos
I.1.b). Gestión de residuos	1,00 puntos
I.1.c). Sistemas climatización por aerotermia/geotermia	10,00 puntos
I.1.d). Certificados	3,00 puntos
CRITERIO J (Aprovechamiento superficie bajo rasante):	4,00 puntos
CRITERIO K (Reducción de plazo):	3,00 puntos

Por lo tanto, la puntuación obtenida para los criterios de carácter medioambiental y sociales es de **51,10 puntos**.

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

CRITERIO A (Instalación energía fotovoltaica - 60 kW):	3,00 puntos
CRITERIO B (Instalación cubierta verde):	3,00 puntos
CRITERIO C (Soleamiento):	
C.1. Espacios estanciales bien orientados	2,41 puntos
C.2. Elementos de protección solar	3,00 puntos
CRITERIO D (Ventilación cruzada):	5,00 puntos



CRITERIO E (Existencia de patios o terrazas):	5,00 puntos
CRITERIO F (Existencia de piscina comunitaria):	5,00 puntos
CRITERIO G (Espacios libres ajardinados):	0,00 puntos
CRITERIO H (Contaminación acústica):	
H.1. Locales húmedos en vertical:	0,71 puntos
H.2. Locales contaminantes correctamente ubicados:	1,25 puntos
CRITERIO I (Ahorro energético):	
I.1.a). Sistemas de ahorro de agua	1,00 puntos
I.1.b). Gestión de residuos	1,00 puntos
I.1.c).Sistemas climatización por aerotermia/geotermia	10,00 puntos
I.1.d). Certificados	0,00 puntos
CRITERIO J (Aprovechamiento superficie bajo rasante):	4,00 puntos
CRITERIO K (Reducción de plazo):	3,00 puntos

Por lo tanto, la puntuación obtenida para los criterios de carácter medioambiental y sociales es de **47,37 puntos**.

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

CRITERIO A (Instalación energía fotovoltaica – 51,84 kW):	2,59 puntos
CRITERIO B (Instalación cubierta verde):	2,31 puntos
CRITERIO C (Soleamiento):	
C.1. Espacios estanciales bien orientados	0,74 puntos
C.2. Elementos de protección solar	3,00 puntos
CRITERIO D (Ventilación cruzada):	5,00 puntos
CRITERIO E (Existencia de patios o terrazas):	5,00 puntos
CRITERIO F (Existencia de piscina comunitaria):	5,00 puntos
CRITERIO G (Espacios libres ajardinados):	2,07 puntos
CRITERIO H (Contaminación acústica):	
H.1. Locales húmedos en vertical:	0,71 puntos
H.2. Locales contaminantes correctamente ubicados:	1,15 puntos
CRITERIO I (Ahorro energético):	
I.1.a). Sistemas de ahorro de agua	1,00 puntos
I.1.b). Gestión de residuos	1,00 puntos
I.1.c).Sistemas climatización por aerotermia/geotermia	10,00 puntos
I.1.d). Certificados	2,00 puntos



CRITERIO J (Aprovechamiento superficie bajo rasante):	3,99 puntos
CRITERIO K (Reducción de plazo):	3,00 puntos

Por lo tanto, la puntuación obtenida para los criterios de carácter medioambiental y sociales es de **48,56 puntos**.

Parcela M10-P1 (LOTE Nº 2):

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

CRITERIO A (Instalación energía fotovoltaica - 100 kW):	2,50 puntos
CRITERIO B (Instalación cubierta verde):	3,00 puntos
CRITERIO C (Soleamiento):	
C.1. Espacios estanciales bien orientados	2,37 puntos
C.2. Elementos de protección solar	3,00 puntos
CRITERIO D (Ventilación cruzada):	5,00 puntos
CRITERIO E (Existencia de patios o terrazas):	5,00 puntos
CRITERIO F (Existencia de piscina comunitaria):	5,00 puntos
CRITERIO G (Espacios libres ajardinados):	2,22 puntos
CRITERIO H (Contaminación acústica):	
H.1. Locales húmedos en vertical:	1,15 puntos
H.2. Locales contaminantes correctamente ubicados:	0,00 puntos
CRITERIO I (Ahorro energético):	
I.1.a). Sistemas de ahorro de agua	1,00 puntos
I.1.b). Gestión de residuos	1,00 puntos
I.1.c).Sistemas climatización por aerotermia/geotermia	10,00 puntos
I.1.d). Certificados	3,00 puntos
CRITERIO J (Aprovechamiento superficie bajo rasante):	4,00 puntos
CRITERIO K (Reducción de plazo):	3,00 puntos

Por lo tanto, la puntuación obtenida para los criterios de carácter medioambiental y sociales es de **51,24 puntos**.



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

CRITERIO A (Instalación energía fotovoltaica - 0 kW):	0,00 puntos
CRITERIO B (Instalación cubierta verde):	0,00 puntos
CRITERIO C (Soleamiento):	
C.1. Espacios estanciales bien orientados	1,54 puntos
C.2. Elementos de protección solar	2,56 puntos
CRITERIO D (Ventilación cruzada):	2,14 puntos
CRITERIO E (Existencia de patios o terrazas):	5,00 puntos
CRITERIO F (Existencia de piscina comunitaria):	0,00 puntos
CRITERIO G (Espacios libres ajardinados):	0,69 puntos
CRITERIO H (Contaminación acústica):	
H.1. Locales húmedos en vertical:	1,07 puntos
H.2. Locales contaminantes correctamente ubicados:	0,46 puntos
CRITERIO I (Ahorro energético):	
I.1.a). Sistemas de ahorro de agua	1,00 puntos
I.1.b). Gestión de residuos	1,00 puntos
I.1.c).Sistemas climatización por aerotermia/geotermia	0,00 puntos
I.1.d). Certificados	0,00 puntos
CRITERIO J (Aprovechamiento superficie bajo rasante):	3,81 puntos
CRITERIO K (Reducción de plazo):	0,00 puntos

Por lo tanto, la puntuación obtenida para los criterios de carácter medioambiental y sociales es de **19,27 puntos**.

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

CRITERIO A (Instalación energía fotovoltaica - 120 kW):	3,00 puntos
CRITERIO B (Instalación cubierta verde):	3,00 puntos
CRITERIO C (Soleamiento):	
C.1. Espacios estanciales bien orientados	2,37 puntos
C.2. Elementos de protección solar	3,00 puntos
CRITERIO D (Ventilación cruzada):	5,00 puntos
CRITERIO E (Existencia de patios o terrazas):	5,00 puntos
CRITERIO F (Existencia de piscina comunitaria):	5,00 puntos



CRITERIO G (Espacios libres ajardinados):	0,00 puntos
CRITERIO H (Contaminación acústica):	
H.1. Locales húmedos en vertical:	0,71 puntos
H.2. Locales contaminantes correctamente ubicados:	1,50 puntos
CRITERIO I (Ahorro energético):	
I.1.a). Sistemas de ahorro de agua	1,00 puntos
I.1.b). Gestión de residuos	1,00 puntos
I.1.c).Sistemas climatización por aerotermia/geotermia	10,00 puntos
I.1.d). Certificados	0,00 puntos
CRITERIO J (Aprovechamiento superficie bajo rasante):	4,00 puntos
CRITERIO K (Reducción de plazo):	3,00 puntos

Por lo tanto, la puntuación obtenida para los criterios de carácter medioambiental y sociales es de **47,58 puntos**.

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

CRITERIO A (Instalación energía fotovoltaica – 95.04 kW):	2,38 puntos
CRITERIO B (Instalación cubierta verde):	2,50 puntos
CRITERIO C (Soleamiento):	
C.1. Espacios estanciales bien orientados	0,72 puntos
C.2. Elementos de protección solar	3,00 puntos
CRITERIO D (Ventilación cruzada):	5,00 puntos
CRITERIO E (Existencia de patios o terrazas):	5,00 puntos
CRITERIO F (Existencia de piscina comunitaria):	5,00 puntos
CRITERIO G (Espacios libres ajardinados):	2,08 puntos
CRITERIO H (Contaminación acústica):	
H.1. Locales húmedos en vertical:	0,82 puntos
H.2. Locales contaminantes correctamente ubicados:	1,13 puntos
CRITERIO I (Ahorro energético):	
I.1.a). Sistemas de ahorro de agua	1,00 puntos
I.1.b). Gestión de residuos	1,00 puntos
I.1.c).Sistemas climatización por aerotermia/geotermia	10,00 puntos
I.1.d). Certificados	2,00 puntos
CRITERIO J (Aprovechamiento superficie bajo rasante):	3,80 puntos
CRITERIO K (Reducción de plazo):	3,00 puntos



Por lo tanto, la puntuación obtenida para los criterios de carácter medioambiental y sociales es de 48,43 puntos.

VALORACIÓN DEL SOBRE Nº 3

La VALORACIÓN DEL SOBRE Nº 3 relativo a los CRITERIOS EVALUABLES, cuya puntuación máxima es de 85 puntos, resultado de la suma de la oferta económica más los criterios de carácter medioambiental y social, para cada uno de los lotes, es la siguiente:

LOTE Nº 1 PARCELA M8-P1:

- GESURBE PROJECT, S.L.: $30,00 + 51,10 = 81,10$ puntos
- CERÁMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA, S.L.: $16,30 + 47,37 = 63,66$ puntos
- DELTA URBAN DESIGN, S.L.: $0,82 + 48,56 = 49,39$ puntos

LOTE Nº 2: PARCELA M10-P1:

- GESURBE PROJECT, S.L.: $30,00 + 51,24 = 81,24$ puntos
- POSCAM GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.: $0,00 + 19,27 = 19,27$ puntos
- CERÁMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA, S.L.: $29,79 + 47,58 = 77,37$ puntos
- DELTA URBAN DESIGN, S.L.: $0,63 + 48,43 = 49,06$ puntos

VALORACIÓN FINAL (SOBRE Nº 2 + SOBRE Nº 3)

Una vez conocida la valoración de los CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE LA APLICACIÓN DE FÓRMULAS (hasta 85 puntos) de este sobre nº 3, y a la vista de la puntuación obtenida tras la evaluación de los CRITERIOS QUE DEPENDEN DE UN JUICIO DE VALOR (hasta 15 puntos) correspondientes al sobre nº 2 y que aparecen cuantificados y recogidos en el Acta de fecha 21 de octubre de 2022, la valoración final obtenida tras el proceso de licitación en cada uno de los lotes es la siguiente:

LOTE Nº 1

- GESURBE PROJECT, S.L.: $13,25 + 81,10 = 94,35$ puntos
- CERÁMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA, S.L.: $10,00 + 63,66 = 73,66$ puntos
- DELTA URBAN DESIGN, S.L.: $12,50 + 49,38 = 61,88$ puntos



LOTE Nº 2

- GESURBE PROJECT, S.L.: $12,50 + 81,24 = 93,74$ puntos
- POSCAM GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.: $11,00 + 19,27 = 30,27$ puntos
- CERÁMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA, S.L.: $10,50 + 77,37 = 87,87$ puntos
- DELTA URBAN DESIGN, S.L.: $14,00 + 49,06 = 63,06$ puntos

COMPROBACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PROYECTOS

Con la finalidad de asegurar la viabilidad urbanística de los proyectos objeto de las licitaciones que mayor puntuación han tenido para cada uno de los Lotes, se procede a comprobar el cumplimiento de la ordenanza 04-RM-VPP Residencial Multifamiliar VPP del Plan Parcial del Sector 1, 2 y 3 "El Monte de la Villa".

Para el Lote nº 1, correspondiente a la parcela M.8-P.1, se comprueba el cumplimiento del proyecto de la licitadora GESURBE PROJECT, S.L, justificándose en el siguiente cuadro:



RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR – ORDENANZA 04-RM-VPP – PARCELA 1 DE LA MANZANA 8					
NORMAS	ORDENANZA			PROYECTO	OBSERVACIONES
PARCELA MINIMA	1.500 m ²			6.293 m ²	Sup. según P.P. Sector 1,2,3 M.8 P.1
RETRANQUEO	CALLE PÚBLICA	5 m		5 m.	CUMPLE
	LATERAL	½ Hcorn permitida	3,25 m.	5 m.	
	TESTERO	Hcorn permitida	6,50 m	-----	
	ENTRE EDIFICIOS	Hcorn. Permitida	6,50 m.	6,50 m.	
OCUPACION S/R Y B/R	S/R 50%	3.146,50 m ²		2.843,90 m ²	CUMPLE
	B/R 60%	3.775,80 m ²		3.775,80 m ²	
EDIFICABILIDAD S/R Y B/R	S/R 0,80 m ² / m ²	5.034,00 m ²		5.034,00 m ²	CUMPLE
	B/R 0,60 m ² / m ²	3.775,80 m ²		3.775,80 m ²	
ALTURA	A CORNISA	6,50 m		6,00 m	CUMPLE
	A CUMBRERA	11 m		10,70 m	
	Nº PLANTAS	2 Sot + B+1+Atico		S+B+1+Atico	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	63 Viviendas			62 Viviendas	CUMPLE
APARCAMIENTO	2 plazas/vivienda	124 plazas		124 plazas	CUMPLE
	Mínimo 75% B/R	93 plazas		124 plazas	
PISCINA	Superficie lámina de agua	0,8 a 1,2 m ² /viv	49,6 a 74,4 m ²	50 m ²	CUMPLE
	Profundidad media	1,50 m		1,50 m	
	Volumen máximo acumulación	62x7,95 = 492,9 m ³ < 10% 6.293 = 629 m ³		75 m ³	
	Retranqueos	2 m.		> 2 m.	



Para el Lote nº 2, correspondiente a la parcela M.10-P.1, se comprueba el cumplimiento del proyecto de la licitadora GESURBE PROJECT, S.L, por ser el que mayor puntuación ha tenido, justificándose en el siguiente cuadro:

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR – ORDENANZA 04-RM-VPP – PARCELA 1 DE LA MANZANA 10					
NORMAS	ORDENANZA			PROYECTO	OBSERVACIONES
PARCELA MINIMA	1.500 m ²			12.945 m ²	Sup. según P.P. Sector 1,2,3 M.10 P.1
RETRANQUEO	CALLE PÚBLICA	5 m		5 m.	CUMPLE
	LATERAL	½ Hcorn permitida	3,25 m.	5 m.	
	TESTERO	Hcorn permitida	6,50 m	-----	
	ENTRE EDIFICIOS	Hcorn. Permitida	6,50 m.	6,50 m.	
OCUPACION S/R Y B/R	S/R 50%	6.472,50 m ²		5.656,60 m ²	CUMPLE
	B/R 60%	7.767,00 m ²		7.767,00 m ²	
EDIFICABILIDAD S/R Y B/R	S/R 0,80 m ² / m ²	10.356,00 m ²		10.356,00 m ²	CUMPLE
	B/R 0,60 m ² / m ²	7.767,00 m ²		7.767,00 m ²	
ALTURA	A CORNISA	6,50 m		6,00 m	CUMPLE
	A CUMBRERA	11 m		10,70 m	
	Nº PLANTAS	2 Sot + B+1+Atico		S+B+1+Atico	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	148 Viviendas			128 Viviendas	CUMPLE
APARCAMIENTO	2 plazas/vivienda	256 plazas		256 plazas	CUMPLE
	Mínimo 75% B/R	192 plazas		256 plazas	
PISCINA	Superficie lámina de agua	0,8 a 1,2 m ² /viv	102,4 a 153,6 m ²	105,50 m ²	CUMPLE
	Profundidad media	1,50 m		1,50 m	
	Volumen máximo acumulación	128x7,95 = 1.017,6 m ³ <10% 6.293 = 1.294 m ³		158,25 m ³	
	Retranqueos	2 m.		> 2 m.	



Así pues, a la vista de lo anteriormente expuesto y como CONCLUSIÓN del presente informe técnico, cabe indicar que la VALORACIÓN DEL SOBRE Nº 3 relativo a los CRITERIOS EVALUABLES, cuya puntuación máxima es de 85 puntos, resultado de la suma de la oferta económica más los criterios de carácter medioambiental y social, para cada uno de los lotes, es la siguiente:

LOTE Nº 1 PARCELA M8-P1:

- GESURBE PROJECT, S.L.: 81,10 puntos
- CERÁMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA, S.L.: 63,66 puntos
- DELTA URBAN DESIGN, S.L.: 49,39 puntos

LOTE Nº 2: PARCELA M10-P1:

- GESURBE PROJECT, S.L.: 81,24 puntos
- POSCAM GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L.: 19,27 puntos
- CERÁMICAS Y CONSTRUCCIONES ROCA, S.L.: 77,37 puntos
- DELTA URBAN DESIGN, S.L.: 49,06 puntos

Es cuanto procede informar.