

CONCESIÓN DE USO PRIVATIVO CON INSTALACIONES U OBRAS DE CARÁCTER PERMANENTE DE LA PARCELA SITUADA ENTRE LAS CALLES IGUALDAD, TOLERANCIA Y DIALOGO, PARCELA RG-E9 EN EL U.Z.P. 2.01 “DESARROLLO DEL ESTE – EL CAÑAVERAL” DEL DISTRITO DE VICÁLVARO DEL MUNICIPIO DE MADRID, PARA LA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE UN CENTRO EDUCATIVO PRIVADO CONCERTADO

INFORME DE VALORACIÓN DE LA SOLUCIÓN TÉCNICA DE OBRAS, INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTO

I.) OBJETO

El presente informe se redacta de conformidad con el punto 2 de la cláusula vigésimo quinta del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) que rige el procedimiento de la CONCESIÓN DE USO PRIVATIVO CON INSTALACIONES U OBRAS DE CARÁCTER PERMANENTE DE LA PARCELA SITUADA ENTRE LAS CALLES IGUALDAD, TOLERANCIA Y DIALOGO, PARCELA RG-E9 EN EL U.Z.P. 2.01 “DESARROLLO DEL ESTE – EL CAÑAVERAL” DEL DISTRITO DE VICÁLVARO DEL MUNICIPIO DE MADRID, PARA LA CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE UN CENTRO EDUCATIVO PRIVADO CONCERTADO , en la que se establece que *“La Solución Técnica de las Obras, Instalaciones y Equipamientos será informada por la Dirección General de Infraestructuras y Servicios de la Vicepresidencia, Consejería de Educación y Universidades”*.

II.) VALORACIÓN DE LA SOLUCIÓN TÉCNICA DE OBRAS, INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTO

En Madrid, el día 07 de junio de 2024, a las 13:00 horas, se reúnen los asistentes que suscriben el presente informe en Sesión de Valoración, con objeto de examinar y evaluar la Solución Técnica de Obras, Instalaciones y Equipamiento presentada por las empresas licitadoras para la adjudicación del expediente de referencia, conforme a los criterios de adjudicación sometidos a juicio de valor que se detallan en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que ha de regir el procedimiento, según se indica a continuación

CLÁUSULA VIGÉSIMO QUINTA. CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

2. SOLUCIÓN TÉCNICA DE OBRAS, INSTALACIONES Y EQUIPAMIENTO

Para la valoración de las soluciones presentadas, se ha evaluado que las propuestas se ajusten a la normativa vigente de requisitos mínimos de autorización de centros educativos para las distintas enseñanzas que se incluyan, de conformidad con el PCAP, en base a los siguientes parámetros:

2.1. Calidad y funcionalidad arquitectónica

2.1.1. Adaptación del diseño arquitectónico al entorno en función de los condicionantes específicos que concurren en el solar (hasta 9 puntos)

- Volumetría y organización de los edificios, relación con el entorno (hasta 3 puntos)
Para valorar este aspecto, se han tenido en cuenta en las propuestas factores como la implantación en el lugar, la adecuación a la normativa urbanística, la adaptación a los condicionantes topográficos y morfológicos de la parcela, así como el estudio concreto sobre la imagen y percepción exterior de la edificación.

Los licitadores FUNDACIÓN COLEGIO ALBORADA y FUNDACIÓN INTERNACIONAL DE EDUCACIÓN, se han valorado con **3 puntos** debido a que su propuesta incluye una volumetría, organización de los edificios y relación con el entorno óptimas.

Los licitadores EDUCARE INVERSIÓN EN CENTROS EDUCATIVOS, HUMANITAS CENTROS DE EDUCACIÓN y GREDOS SAN DIEGO SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA, se han valorado con **2 puntos** debido a que su propuesta incluye una volumetría, organización de los edificios y relación con el entorno adecuada.

- Ubicación, diseño y dimensionado de espacios exteriores e interiores, teniendo en cuenta factores climáticos, como el soleamiento, la orientación, la exposición a corrientes de aire, coloración y vegetación, así como el ruido y otros factores con incidencia en la funcionalidad, evitando espacios residuales (hasta 3 puntos)
Para valorar este apartado, se ha tenido en cuenta en las propuestas, la orientación, calidad y relación entre los distintos espacios exteriores e interiores, analizando las variables citadas.

El licitador FUNDACIÓN COLEGIO ALBORADA se ha valorado con **3 puntos** debido a que su propuesta incluye soluciones muy satisfactorias para los aspectos valorados.

Los licitadores EDUCARE INVERSIÓN EN CENTROS EDUCATIVOS, S.L y HUMANITAS CENTROS DE EDUCACIÓN, se han valorado con **2 puntos** debido a que su propuesta incluye soluciones muy satisfactorias pero mejorables.

Las propuestas presentadas por los licitadores GREDOS SAN DIEGO SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA y FUNDACIÓN INTERNACIONAL DE EDUCACIÓN, se han valorado con **1 punto** debido a que su propuesta incluye soluciones mejorables para los aspectos valorados.

- Accesos al centro, circulaciones viaria y peatonal. Funcionalidad del transporte escolar y aparcamiento, con especial cuidado a que no existan interferencias ni cruces entre circulación rodada y peatonal. Se estudiará el adecuado funcionamiento en relación con los distintos usos de los accesos al centro (hasta 3 puntos)
Para valorar este aspecto, se ha tenido en cuenta en las propuestas si se ha estudiado de manera específica en la memoria y en planos, el acceso principal, los accesos secundarios necesarios, los accesos de vehículos y la relación de todos ellos con los espacios exteriores que existen en la parcela.

El licitador FUNDACIÓN COLEGIO ALBORADA se ha valorado con **3 puntos** debido a que su propuesta incluye soluciones muy satisfactorias para los aspectos valorados.

El licitador EDUCARE INVERSIÓN EN CENTROS EDUCATIVOS se ha valorado con **2 puntos** debido a que su propuesta incluye soluciones satisfactorias para los aspectos valorados.

Los licitadores HUMANITAS CENTROS DE EDUCACIÓN, GREDOS SAN DIEGO SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA y FUNDACIÓN INTERNACIONAL DE EDUCACIÓN, se han valorado con **1 punto** debido a que su propuesta incluye soluciones sus propuestas incluyen soluciones mejorables para los aspectos valorados.

2.1.2. Funcionalidad y mejoras en el cumplimiento del programa de necesidades de acuerdo con la normativa aplicable (hasta 10 puntos)

- Adecuación al programa de necesidades, dando satisfactoria solución a su implantación en el edificio (hasta 4 puntos)

Para valorar este apartado, se ha tenido en cuenta la adecuación de las propuestas al programa de necesidades requerido, redundando en la correcta funcionalidad del centro.

Los licitadores FUNDACIÓN COLEGIO ALBORADA, GREDOS SAN DIEGO SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA y FUNDACIÓN INTERNACIONAL DE EDUCACIÓN, se han valorado con **4 puntos** debido a que su propuesta responde de manera muy satisfactoria al programa de necesidades requerido.

Los licitadores EDUCARE INVERSIÓN EN CENTROS EDUCATIVOS y HUMANITAS CENTROS DE EDUCACIÓN, se ha valorado con **3 puntos** debido a que su propuesta responde de manera satisfactoria al programa de necesidades requerido.

- Mejoras para el cumplimiento del programa y, en particular, respecto a las instalaciones deportivas (hasta 2 puntos)

Para valorar este apartado se han tenido en cuenta las mejoras al programa incluyendo unidades para educación infantil de primer ciclo y bachillerato, así como la propuesta de instalaciones deportivas adicionales.

Los licitadores EDUCARE INVERSIÓN EN CENTROS EDUCATIVOS, HUMANITAS CENTROS DE EDUCACIÓN y GREDOS SAN DIEGO SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA, se han valorado con **2 puntos** debido a que su propuesta incluye mejoras al cumplimiento del programa que se valoran como muy satisfactorias.

Los licitadores FUNDACIÓN COLEGIO ALBORADA y FUNDACIÓN INTERNACIONAL DE EDUCACIÓN se han valorado con **1 punto** debido a que su propuesta incluye mejoras al cumplimiento del programa que se valoran como satisfactorias.

- Mejoras en las soluciones constructivas, funcionales y de eficiencia energética (hasta 2 puntos)

Para valorar este apartado, se ha tenido en cuenta la manera de abordar los aspectos citados de manera integral en cada una de las propuestas.

Los licitadores EDUCARE INVERSIÓN EN CENTROS EDUCATIVOS, HUMANITAS CENTROS DE EDUCACIÓN y GREDOS SAN DIEGO SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA se han valorado con **2 puntos** debido a que su propuesta responde de manera muy satisfactoria a los aspectos valorados.

Los licitadores FUNDACIÓN COLEGIO ALBORADA y FUNDACIÓN INTERNACIONAL DE EDUCACIÓN, se han valorado con **1 punto** debido a que su propuesta responde de manera aceptable a los aspectos valorados.

- Relación entre las aulas ordinarias y específicas, zonas administrativas y docentes, que redunde en una correcta disposición de los distintos usos (hasta 2 puntos)

Para valorar este apartado, se ha tenido en cuenta la manera de abordar las relaciones entre los distintos espacios objeto del programa, tanto desde el punto de vista del funcionamiento general, como desde el punto de vista pormenorizado de la propuesta.

El licitador FUNDACIÓN COLEGIO ALBORADA se ha valorado con 2 puntos ya que la relación entre espacios analizada que proponen se considera satisfactoria.

Los licitadores EDUCARE INVERSIÓN EN CENTROS EDUCATIVOS, HUMANITAS CENTROS DE EDUCACIÓN, GREDOS SAN DIEGO SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA y FUNDACIÓN INTERNACIONAL DE EDUCACIÓN, se han valorado con **1 punto** debido a que la relación entre espacios analizada que proponen se considera aceptable

2.1.3. Adecuación a la normativa de accesibilidad (hasta 2 puntos)

- Adecuación a la normativa vigente en la materia, teniendo en cuenta los recorridos exteriores, interiores, espacios comunes y de atención al público, así como la implantación de otras medidas que redunden en la plena accesibilidad del espacio.

Para valorar este aspecto, se ha tenido en cuenta si la accesibilidad de forma inclusiva se ha estudiado de manera específica en la memoria y en planos, analizándose el diseño de los aseos, las circulaciones y pasos, los espacios de atención al usuario y demás zonas comunes, espacios exteriores, así como la adopción de otras medidas de accesibilidad no motórica.

El licitador FUNDACIÓN COLEGIO ALBORADA, se ha valorado con **2 puntos** debido a que su propuesta incluye soluciones de accesibilidad que de manera global de consideran óptimas.

Los licitadores EDUCARE INVERSIÓN EN CENTROS EDUCATIVOS y GREDOS SAN DIEGO SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA, se han valorado con **1 punto** debido a que su propuesta incluye soluciones de accesibilidad que de manera global de consideran suficientes.

Los licitadores HUMANITAS CENTROS DE EDUCACIÓN y FUNDACIÓN INTERNACIONAL DE EDUCACIÓN, se han valorado con **0 puntos** debido a que su propuesta incluye soluciones de accesibilidad que de manera global no se consideran adecuadas.

2.2. Medidas medioambientales y de gestión de residuos

2.2.1. Medidas de calidad medioambiental, sostenibilidad y descarbonización *(hasta 2 puntos)*

Para valorar este aspecto, se ha tenido en cuenta si las medidas mencionadas se han estudiado de manera específica en la memoria, así como si las soluciones adoptadas en la propuesta contribuyen a una mejora en los citados aspectos.

Los licitadores FUNDACIÓN COLEGIO ALBORADA y GREDOS SAN DIEGO SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA, se han valorado con **2 puntos** debido a que su propuesta incluye soluciones muy satisfactorias para los aspectos valorados.

El licitador HUMANITAS CENTROS DE EDUCACIÓN y FUNDACIÓN INTERNACIONAL DE EDUCACIÓN, se han valorado con **1 punto** debido a que su propuesta incluye soluciones aceptables para los aspectos valorados.

El licitador EDUCARE INVERSIÓN EN CENTROS EDUCATIVOS, se ha valorado con **0 puntos** debido a que las medidas ambientales y de gestión son insuficientes.

2.2.2. Medidas de gestión de residuos en la obra *(hasta 1 punto)*

Para valorar este aspecto, se ha tenido en cuenta si las medidas mencionadas se han estudiado de manera específica en la memoria, así como si las soluciones adoptadas en la propuesta contribuyen a una mejora en la gestión de los residuos de obra.

Los licitadores HUMANITAS CENTROS DE EDUCACIÓN, FUNDACIÓN COLEGIO ALBORADA y GREDOS SAN DIEGO SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA, se han valorado con **0,5 puntos** debido a que su propuesta incluye soluciones aceptables en materia de gestión de residuos de obra.

Los licitadores EDUCARE INVERSIÓN EN CENTROS EDUCATIVOS y FUNDACIÓN INTERNACIONAL DE EDUCACIÓN, se han valorado con **0 puntos** debido a que su propuesta no incluye soluciones en materia de gestión de residuos de obra.

2.3. Organización del proceso constructivo y de puesta en uso

Planificación de la construcción. Identificación, en su caso, de las fases de construcción. Plazos de terminación y de puesta en funcionamiento. (hasta 1 punto)

Para valorar este aspecto, se ha tenido en cuenta si el licitador ha aportado documentación específica referente a la organización del proceso constructivo, así como el compromiso adoptado para poder comenzar el curso 2023-2024 con unas instalaciones mínimas finalizadas.

Los licitadores FUNDACIÓN COLEGIO ALBORADA y GREDOS SAN DIEGO SOCIEDAD COOPERATIVA MADRILEÑA, se han valorado con **1 punto** debido a que incluye una propuesta de organización del proceso constructivo que se considera muy satisfactoria.

El licitador HUMANITAS CENTROS DE EDUCACIÓN se ha valorado con **0,5 puntos** debido a que incluye una propuesta de organización del proceso constructivo que se considera aceptable.

Los licitadores EDUCARE INVERSIÓN EN CENTROS EDUCATIVOS y FUNDACIÓN INTERNACIONAL DE EDUCACIÓN, se han valorado con **0 puntos** debido a que no incluye una propuesta de organización del proceso constructivo.

III.) CONCLUSIONES

El licitador que ha obtenido una valoración total más alta sobre la Solución Técnica de Obras, Instalaciones y Equipamiento aportada para el expediente arriba indicado ha sido FUNDACIÓN COLEGIO ALBORADA con una puntuación de **22,50 puntos**.

En archivo adjunto se incluye tabla en la que se reflejan las puntuaciones asignadas de acuerdo con el presente informe.

IV.) NOTA ACLARATORIA SOBRE LOS CONDICIONANTES URBANÍSTICOS DE LA PARCELA

La parcela está incluida en el ámbito de ordenación U.Z.P. 2.01 “Desarrollo del Este-El Cañaveral” cuyas Normas Urbanísticas se desarrollan MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZP 2.01 EL CAÑAVERAL DEL PGOU DE MADRID INCLUYENDO LA ORDENACIÓN DE LA ZONA MCS Y PARQUE CENTRAL, y de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (PGOUM97).

Y la dotación de aparcamientos correspondiente a la parcela RG-E18, regulada en el planeamiento de desarrollo.

La Zona de ordenanza a la que pertenece la parcela objeto del presente informe es la ZONA 5: EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS, conforme al artículo 6.1. de las Normas Urbanísticas citadas. En lo que se refiere a las condiciones particulares de la ordenanza de equipamientos y dotaciones no deportivas, en lo no regulado expresamente en las citadas Normas Urbanísticas, se atenderá a lo indicado en el capítulo 7.7. Uso Dotacional de servicios colectivos y la ordenanza 5 grado 3º de las Normas Urbanísticas del PGOUM97.

En base a lo anterior, atendiendo a lo indicado en el artículo “8.5.14. Condiciones Estéticas” de la Norma zonal 5 del PGOUM97, resultaría de aplicación lo siguiente:

- “La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de setenta (70) metros, sin considerar en dicha medición los salientes y vuelos admitidos.”
- “La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro inferior o igual a cien (100) metros.”

No obstante, según se indica más adelante en ese mismo artículo, “Mediante Estudio de Detalle podrán variarse las dimensiones fijadas anteriormente”.

Así pues, se concluye que las determinaciones indicadas en el artículo 8.5.14, resultan de aplicación para la parcela objeto del presente informe, si bien, estas pueden variarse mediante Estudio de Detalle.

A este respecto, procede indicar que solamente las propuestas presentadas por FUNDACIÓN COLEGIO ALBORADA y FUNDACIÓN INTERNACIONAL DE EDUCACIÓN, cumplen con los parámetros indicados en el artículo 8.5.14 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

En Madrid, a fecha de firma,

JEFE DE ÁREA FUNCIONAL
DANIEL EUGENIO PÉREZ ARNAUD - Firmado digitalmente por DANIEL EUGENIO PÉREZ ARNAUD - Fecha: 2024.06.10 17:34:36 +02'00'
Fdo.: Daniel Pérez Arnaud

JEFA DE ÁREA FUNCIONAL
ALMUDENA PILAR MARTÍNEZ MONASTERIO - Firmado digitalmente por ALMUDENA PILAR MARTÍNEZ MONASTERIO
Fdo.: Almudena Martínez Montasterio

ARQUITECTA
MARIA DE LA FUENTE MATEOS - Firmado digitalmente por MARIA DE LA FUENTE MATEOS - Fecha: 2024.06.10 13:51:44 +02'00'
Fdo.: Maria de la Fuente Mateos

ARQUITECTA
RAQUEL SANCHEZ VALVERDE - Firmado digitalmente por RAQUEL SANCHEZ VALVERDE - Fecha: 2024.06.10 13:35:47 +02'00'
Fdo.: Raquel Sánchez Valverde