

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía todas las firmas auténticas y se han ocultado los datos personales protegidos y los códigos que permitirían acceder al original.



INFORME OFERTA TÉCNICA, CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIO DE VALOR PARA: CONTRATO DE SERVICIOS DE REDACCIÓN DEL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA LA REALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE LA ACTUACIÓN SUPRAMUNICIPAL “CONSTRUCCIÓN DE APARCAMIENTO DISUASORIO EN LAS PROXIMIDADES DE LA ESTACIÓN DE CERCANIAS DE TORRELODONES”. EXP: SUPRA -A-0020-2025-S

El presente informe recoge la valoración técnica de las ofertas presentadas por las empresas admitidas en la licitación por la mesa de Contratación en sesión celebrada el día 1 de julio de 2025.

Se han presentado seis licitadores:

- ABALO ARQUITECTURA E INGENIERÍA, S.A./G.CABANILLAS ARQUITECTOS U.T.E.
- ARBAU ARQUITECTOS, S.L.P.
- AMBITEC INGENIERÍA Y CONSULTORÍA AMBIENTAL, S.L.
- TPF GETINSA EUROESTUDIOS, S.L.
- DELTANA SERVICIOS GLOBALES DE INGENIERIA
- CLOTHOS, S.L.

De conformidad con el apartado 8.2.2. del Pliego de Prescripciones Administrativas Particulares del contrato mencionado los criterios evaluables mediante juicio de valor y su puntuación son los siguientes:

PRESENTACIÓN GENERAL (5 puntos)

Se valorará la calidad de la presentación realizada comparativamente entre todas las propuestas, valorando el orden en la presentación, la claridad expositiva, etc.

PROPUESTA ARQUITECTÓNICA (15 puntos)

Se valorarán, de manera comparativa entre todas las propuestas, los siguientes aspectos:

- Adecuación al programa:** la mayor o menor aproximación de la propuesta a los objetivos específicos definidos en el programa de necesidades.
- Esquemas de circulaciones:** se valorará la profundidad y claridad del estudio de las circulaciones y conexiones, tanto verticales como horizontales.
- Singularidad:** la singularidad de la propuesta y su imagen como edificio representativo e institucional, en equilibrio con la imagen urbana.
- Implantación en el terreno:** teniendo en cuenta la topografía existente y el tratamiento de los espacios libres (implantación de volúmenes del edificio en la parcela, accesos al edificio, niveles, cerramiento de la parcela, etc.).

Para ello se elaborará una propuesta arquitectónica de posible solución al programa donde se explicitarán los recorridos, tanto públicos como restringidos, esquemas funcionales de circulaciones y memoria que recoja las soluciones planteadas.

Será imprescindible presentar al menos un plano de emplazamiento, indicando los accesos a la parcela, los planos de plantas, secciones representativas y alzados, así como cualquier plano, esquema o documentación gráfica que ayude a la mejor comprensión de la solución propuesta.

Con toda la documentación gráfica aportada se valorará la singularidad de la propuesta. Se sugiere además la presentación de una infografía exterior de noche, al menos, donde se pueda valorar cómo se muestra la representatividad del edificio y su imagen nocturna.

ECONOMÍA CONSTRUCTIVA Y DE PLAZOS (5 puntos)

Se valorará, de manera comparativa, la propuesta de prescripción de materiales, sistemas constructivos y procesos de ejecución que simplifiquen la obra y optimicen los ritmos de construcción.

Para dicha valoración, se redactará una **memoria constructiva** que justifique dicha propuesta, a la que se podrá añadir una justificación del ahorro de plazos posible empleando dichos materiales, sistemas y procesos constructivos.

SOSTENIBILIDAD Y COSTES DE MANTENIMIENTO (5 PUNTOS)

Se valorará, de manera comparativa, la propuesta de incorporar al proyecto, convenientemente, materiales y equipos sostenibles y de mayor vida útil, junto con sistemas constructivos y diseños que reduzcan y/o faciliten los trabajos de mantenimiento y reparación en su caso. Este estudio se centrará, por tanto, en los siguientes aspectos:

- a) **Sostenibilidad:** mediante la previsión de una gestión óptima de los recursos: la utilización de energías renovables; las medidas pasivas y activas de reducción del consumo energético (sin sacrificar un uso y mantenimiento sencillo del edificio y de sus instalaciones) y el diseño bioclimático del propio conjunto.
- b) **Materiales y equipos:** mediante la adecuada elección de materiales y equipos durables y sostenibles.
- c) **Reducción y simplificación de los trabajos de mantenimiento y reparación en su caso:** mediante la propuesta de recursos de diseño para la prevención de daños e incidencias debidas al uso específico de cada elemento, al clima o al paso del tiempo. Por otra parte, facilitar los trabajos de mantenimiento, limpieza y reparación necesarios, proponiendo soluciones de diseño dirigidas a este objetivo.

Para la valoración de este apartado, se deberá redactar una memoria con las soluciones planteadas.

ESTUDIO ECONÓMICO (10 PUNTOS)

Se valorará, comparativamente, la presentación de un estudio económico de la obra, analizando, según precios de mercado, si el presupuesto de ejecución material estimado indicado en el punto 6 puede abarcar todas las necesidades planteadas en el pliego y en la propuesta de cada licitador, ajustándose a precios de mercado. Se presentará una **memoria justificativa** de la estimación realizada junto con un **resumen** por capítulos.

CRITERIO PRINCIPAL	PUNTOS MÁXIMOS	PUNTOS TOTALES
Presentación General	5	40
Propuesta Arquitectónica	15	
Economía constructiva y de plazos	5	
Sostenibilidad y Coste de mantenimiento	5	
Estudio económico	10	

ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

LICITADOR: ABALO ARQUITECTURA E INGENIERÍA, S.A./G.CABANILLAS ARQUITECTOS U.T.E.

PRESENTACIÓN GENERAL (5 puntos)

Se aporta un índice en la memoria que es acorde con los diferentes apartados descritos en el punto 8.8.2.- Criterios evaluables mediante juicio de valor del Pliego de Cláusulas Administrativas de la licitación.

En la presentación general se indica que se aporta una solución técnica para la construcción del aparcamiento. Qué se ha tenido en cuenta las parcelas cedidas por el Ayuntamiento de Torreldones.

Para la redacción del proyecto se tendrán en cuenta las indicaciones de las compañías titulares de los servicios afectados.

La puntuación total, teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, es de **tres (3) puntos**.

PROPUESTA ARQUITECTÓNICA (15 puntos)

a) Adecuación al programa

Atendiendo al programa de necesidades, a continuación, se indica las propuestas planteadas por el licitador:

- Centro de transformación: **No se indica nada.**

- Redes eléctricas de baja tensión soterradas y aéreas: Solo se indica que pueden verse afectadas y que se realizarán pequeños cambios.
- Red de distribución de agua: Solo se indica que pueden verse afectadas y que se realizarán pequeños cambios.
- Red de alcantarillado Municipal: Solo se indica que pueden verse afectadas y que se realizarán pequeños cambios.
- Red de gas natural y telecomunicaciones: Solo se indica que pueden verse afectadas y que se realizarán pequeños cambios.
- Presupuesto de Ejecución Material: Dicho presupuesto asciende a la cantidad de 6.788.665 €, siendo por lo tanto prácticamente igual al PEM reflejado en la licitación de 6.788.665,88 €.
- Área de esparcimiento peatonal: Se plantea crear un área estacional, donde se crea un gran banco corrido que delimita la plaza y dentro de ella se distribuyen las áreas ajardinadas y zona de juegos de niños.
- Mantenimiento y gestión del aparcamiento: Se indica que se utilizarán materiales, especies vegetales que faciliten el mantenimiento.

No se indica nada de la gestión del aparcamiento.

En cuanto a los servicios afectados, tan solo se dice que se realizarán pequeños cambios, si bien la necesidad de reubicación de determinadas redes implica obras de cierta importancia.

b) Esquemas de circulaciones

Los accesos peatonales se realizan desde calle Doctor Mingo Ansina a través de la plaza, disponiendo de un elevador que conecta todos los niveles del aparcamiento; y por la calle José Luis Martínez.

El desarrollo de las circulaciones se realiza por carriles de 5 m de ancho y por rampas para vehículos de 3,50 m de ancho. Se ha realizado una circulación en anillo para todo el aparcamiento, evitado los fondos de saco salvo en el solar de la parte superior, que por su dimensión imposibilita su conexión en anillo con el resto del aparcamiento. Las circulaciones vienen reflejadas en los planos presentados.

El diseño ha previsto retranquear la actuación 3 metros de las edificaciones y dejar un acceso rodado y peatonal a las parcelas que dan en lateral de la calle José Luis Martínez para permitir los accesos a estas zonas durante la fase de obras y facilitar la gestión al Ayuntamiento.

A nivel urbano, el planteamiento del proyecto es cortar el acceso de vehículos desde la a calle José Martínez y Manuel Pardo para aprovechar el espacio de la calzada y de las aceras para el futuro aparcamiento. Este corte solo será efectivo durante la fase de obra, reintegrando el tráfico al finalizar la misma.

Se prevé que la calle José Luis Martínez, que actualmente es de dos sentidos en el tramo del aparcamiento, tenga un único sentido de bajada hacia la estación de cercanías. Se ha previsto esta solución con el fin de **aumentar las plazas de aparcamiento** sin repercutir los accesos a las parcelas colindantes.

Durante la obra el acceso a la estación de Cercanías se realizará exclusivamente desde la calle Doctor Mingo Ansina.

En los planos se marcan los esquemas de circulación y en un esquema en la memoria.

c) Singularidad

El diseño presentado es de carácter singular, atendiéndose en primer lugar al gran desnivel que presentan los solares destinados al nuevo aparcamiento. Al mismo tiempo es singular, pues se tiene que ejecutar evitando interferir con el uso de la estación cercanías de RENFE. También se ha diseñado para mantener los accesos a las fincas que se encuentra en el perímetro de la actuación.

Es importante indicar que la actual calle José Martínez quedará relegada a un carril de circulación con sentido hacia la estación de cercanías. Se plantea así para ganar el mayor número de plazas de aparcamiento posible.

La configuración prevista en el aparcamiento permite la independencia de funcionamiento de las plantas bajo rasante de la planta de superficie, con el fin de que en el futuro puedan gestionarse de manera independiente si así se estima conveniente en función del desarrollo urbano y constructivo de la zona.

El aparcamiento previsto es de **tipo subterráneo y en superficie**, con dos plantas bajo rasante, una tercera planta en semisótano de menor dimensión y dos zonas de aparcamiento en superficie.

En la memoria no se explica la tipología de acabado de las fachadas, si bien según las mediciones aportadas, las fachadas serán de bloque de hormigón, enfoscado y pintado.

d) Implantación en el terreno

Se ha realizado un levantamiento topográfico del terreno, para realizar la propuesta.

Según dicho topográfico, existe un desnivel de 5,54 m desde el punto más alto al más bajo.

La solución aportada trata de adecuarse a la topografía del terreno, creando plataformas de aparcamiento que van ajustándose a la rasante, haciendo que la solución disminuya las afecciones con las parcelas colindantes y haga que los movimientos de tierra y la excavación sean los menores posibles.

La puntuación total, teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, es de **doce (12) puntos**.

ECONOMIA CONSTRUCTIVA Y DE PLAZO (5 puntos)

Se plantea efectuar pequeños cambios en las líneas de servicios afectados, previo a la ejecución de las pantallas continuas de hormigón y del propio vaciado, para no interferir durante la ejecución de las obras, **pero no se analizan esos pequeños cambios.**

Se pretende minimizar los plazos mediante sistemas constructivos de muros perimetrales, pilares y losas alveolares autoportantes, mediante este sistema el licitador estima que se reducen los plazos 4 meses, **pero sin justificar mediante un comparativo de rendimientos entre el sistema propuesto y otro sistema tradicional de ejecución.**

También se dice que se reduce las emisiones de CO2 y huella de carbono, pero ello no influye en la reducción del plazo.

Igualmente, no se justifica la reducción de plazo con el sistema de impermeabilización planteado mediante poliureas y la ejecución de una cámara bufa mediante un peto de hormigón de 60 cms y una malla estirada en su parte superior.

Se aporta un plan de obra con un plazo de 18 meses y un PEM de 6.788.665,00 €, **pero no se justifica el ahorro de los cuatro meses de reducción de plazo que se indica.**

La puntuación total, teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, es de **dos (2) puntos.**

SOSTENIBILIDAD Y COSTE DE MANTENIMIENTO (5 puntos)

En la memoria aportada no se sigue el orden descrito en el punto 8.8.2.- Criterios evaluables mediante juicio de valor del Pliego de Cláusulas Administrativas de la licitación: Sostenibilidad, Materiales y equipos y reducción y simplificación de los trabajos de mantenimiento y reparación en su caso.

Se plantea la utilización de técnicas pasivas tanto en cubiertas, estructura y pavimentación.

Se implantará en el proyecto un Sistema Integrado de Gestión de la Calidad y del Medio Ambiente, realizando dicha implantación en tres niveles, a desarrollar durante la redacción del proyecto, pero que no afecta en la sostenibilidad del futuro aparcamiento.

Se plantea analizar diferentes alternativas de diseño desde el punto de vista del impacto medioambiental, pero sin especificar cuáles.

Se tendrán en cuenta una serie de medidas durante la fase de obra para garantizar el mínimo impacto ambiental, especialmente en fase de excavación.

Durante la ejecución de la obra, se planificará los movimientos de personal, vehículos y materiales.

Se incluirá en proyecto un plan específico con las medidas de sostenibilidad aplicadas al proyecto.

Se incorporarán especies vegetales autóctonas.

Se aplicarán mejoras de eficiencia energética en la iluminación, en el uso de elevadores de última generación, se utilizará instalación paneles solares fotovoltaicos para el alumbrado de los accesos peatonales, cumplimiento de la normativa en ventilación, ahorro del agua, recogida del agua de lluvia para posterior uso, recogida y tratamiento de aguas grises.

Se tendrá en cuenta la incorporación de dispositivos que permitan la detección de fugas de agua de conducciones enterradas.

En cuanto a materiales y equipos, se utilizarán materiales prefabricados estandarizados, así como materiales reciclados y se reutilizarán residuos de construcción como material de relleno.

No utilizarán metales pesados en cubierta.

Se utilizarán impermeabilizaciones libres de CFCs, sin COVs y sin emisiones de gases tóxicos.

Se utilizarán cementos tecnológicos anti-polvo, así como morteros ecológicos.

En la urbanización se empleará un alumbrado eficiente.

La puntuación total, teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, es de **tres (3) puntos**.

ESTUDIO ECONÓMICO (10 puntos)

Se aporta el resumen de presupuesto con un importe de 6.788.665,00 € de PEM.

Cabe resaltar que el Presupuesto de Ejecución Material es igual en euros al Presupuesto de Ejecución Material de la licitación, cuyo importe no debe ser superado.

Se aporta un desglose de partidas más significativas.

Se han analizado precios significativos como losa de hormigón y kg de acero corrugado y se encuentran por debajo de la Base de Precios del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Guadalajara, según se indica en el apartado 2.4.3.- del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares de la Licitación.

La puntuación total, teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, es de **dos (2) puntos**.

LICITADOR: ARBAU ARQUITECTOS, S.L.P.

Solo aparta descripción gráfica de la propuesta arquitectónica planteada.

No se aporta documentación escrita de propuesta general. Propuesta arquitectónica, economía constructiva y de plazos, sostenibilidad y coste de mantenimiento y estudio económico.

Por lo anteriormente expuesto, su puntuación es de **cero (0) puntos**.

LICITADOR: AMBITEC INGENIERÍA Y CONSULTORÍA AMBIENTAL, S.L.

PRESENTACIÓN GENERAL (5 puntos)

La presentación es la más completa de todas las presentadas, recogiendo las referencias catastrales de las parcelas, se desarrolla de forma resumida la tipología del edificio a proyectar, con tres plantas sobre rasante, dos bajo rasante y cubierta operativa, siendo la superficie construida superior a 11.000 m2.

Se reflejan el número de plazas de aparcamiento con 354 plazas, donde 17 de ellas serán para personas con movilidad reducida (PMR) y 9 plazas dotadas con recarga para vehículos eléctricos.

Se aporta una explicación sobre los criterios que se han tenido en cuenta para la propuesta arquitectónica planteada, como son el tejido urbano circundante, minimizar el impacto visual del conjunto edificatorio, donde la parte del edificio que se encuentra sobre rasante se localiza en la zona próxima a la estación.

Se da una ligera orientación del tratamiento optado con las fachadas, para conseguir una integración e identidad propia acorde a la función pública del edificio.

Se hace mención al tratamiento de los espacios públicos, con la generación de zonas verdes y aprovechamiento del arbolado existente.

La edificación se plantea bajo el concepto de un mantenimiento ligero, diseñando instalaciones de bajo consumo y estrategias de ventilación natural.

Se expone el tratamiento del centro de transformación existente, situado en la parcela dotacional contigua.

La solución arquitectónica plantea dos franjas técnicas libres de edificación para garantizar el desvío y la reposición ordenada de las diferentes redes de servicios.

Se garantizará igualmente la integración existente de videovigilancia del tráfico, asegurando su operatividad durante las distintas fases del proyecto.

La puntuación total, teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, es de **cinco (5) puntos**.

PROPUESTA ARQUITECTÓNICA (15 puntos)

a) Adecuación al programa

Atendiendo al programa de necesidades, a continuación, se indica las propuestas planteadas por el licitador:

- Centro de transformación: Se mantiene la ubicación actual del Centro de transformación, integrándolo en la solución arquitectónica. Si bien durante la obra será necesario la construcción estructural de apeo del propio Centro de Transformación, que garantice la

estabilidad y operatividad del Centro durante los trabajos de excavación y movimiento de tierras.

- Redes eléctricas de baja tensión soterradas y aéreas: Según las indicaciones del licitador, dichas redes discurren por trazados que no afectan a la edificación, salvo posibles incongruencias con la documentación gráfica existente con la realidad, en cuyo caso se realizarían los ajustes del trazado necesario.

En cuanto al alumbrado público, será necesario una modificación de las secciones viales existentes, con un estudio previo de los niveles lumínicos necesarios. Las nuevas canalizaciones y la profundidad de las mismas, no afectará a la ejecución del propio edificio y al tratarse de un servicio propio del Ayuntamiento, se gestionará con el mismo, los modelos de luminarias y columnas a disponer en el Municipio.

- Red de distribución de agua: Dado que no se puede mantener la malla existente en la actualidad, se ha previsto su reubicación en una de las franjas libre de edificación situada en el extremo sureste de la calle José Luis Martínez, la cual deberá ser aprobada por el Canal de Isabel II.
- Red de alcantarillado Municipal: La red de saneamiento es unitaria. El tramo del colector existente en la calle José Luis Martínez afecta a la ejecución de las plantas bajo rasante, por lo tanto, se propone su desvío completo, previa autorización del Canal de Isabel II. Por otro lado, se indica que la red de recogida de aguas pluviales situada en la Plaza de Salvador Sánchez Frascuelo presenta deficiencias y como afecta a la ejecución de la obra, se plantea la implantación de nuevos pozos de registro, con su pendiente adecuada para garantizar su eficacia hidráulica del sistema.

Se plantea modificar el drenaje de la calle José Luis Martínez, al encontrarse sobre el forjado del aparcamiento subterráneo y al no ser posible efectuar un drenaje convencional, se proyecta la instalación de un sistema de geoceldas de 5 cms de espesor situado bajo el pavimento, sin interferir con la estructura del forjado, recogándose dichas aguas en un pozo de registro ubicado en la Plaza Salvador Sánchez Frascuelo.

- Red de gas natural y telecomunicaciones: Debido a la afección sobre la edificación a proyectar será necesario redistribuir las canalizaciones de gas natural y telefonía por una de las franjas libres de edificación.
- Presupuesto de Ejecución Material: Dicho presupuesto asciende a la cantidad de 6.786.835,93 €, siendo por lo tanto inferior al PEM reflejado en la licitación de 6.788.665,88 €.
- Área de esparcimiento peatonal: Se plantea una reorganización sobre la cubierta de las plantas bajo rasante, mediante un nuevo esquema viario, ampliando los anchos de los itinerarios peatonales e incorporando zonas verdes a ese nuevo esquema peatonal.
- Mantenimiento y gestión del aparcamiento: Dado que la gestión del mismo será por parte del Ayuntamiento, se plantean materiales que minimicen el mantenimiento del mismo con sistemas

de control que permita al propio Ayuntamiento llevar un seguimiento del mismo con sus propios medios.

b) Esquemas de circulaciones

Se analizan los itinerarios urbanos existentes y se llega a la conclusión que el recorrido más directo y natural para llegar al aparcamiento será a través de las Plaza de Salvador Sánchez Frascuelo, permitiendo tanto la entrada y salida de vehículos.

El acceso al aparcamiento para los vehículos se realiza en un único punto, situado en la fachada principal del edificio. La red viaria interior se realiza mediante carriles de 5 metros de ancho con doble sentido.

El aparcamiento dispondrá de un acceso peatonal principal y otros dos secundarios ampliando la conectividad con el edificio. El acceso principal se encuentra alineado con el acceso rodado de vehículos. Dos de los accesos disponen de ascensores para personal con movilidad reducida (PMR).

Se aportan planos explicativos de las diferentes circulaciones de las diferentes plantas.

c) Singularidad

Se diseña un edificio con seis niveles (tres plantas sobre rasante y dos plantas bajo rasante) y una cubierta operativa.

Para minimizar el impacto visual del conjunto edificatorio, se ha dispuesto el grueso del programa de necesidades bajo rasante, dejando la edificación en superficie a la parcela situada frente a la estación de cercanías, donde se sitúan los edificios de mayor altura.

La tipología de las fachadas, busca adaptarse a una edificación tradicional residencial, para adaptarse al entorno urbano.

Se le da importancia al encaje con el espacio público, creando una zona estacional frente a la estación, con la generación de zonas verdes y mobiliario urbano, mejorando la calidad ambiental del entorno.

d) Implantación en el terreno

El conjunto edificatorio se adapta a la topografía del terreno.

El edificio se plantea con tres plantas sobre rasante y dos plantas bajo rasante.

El aparcamiento dispondrá de un acceso peatonal principal y otros dos secundarios ampliando la conectividad con el edificio. El acceso principal se encuentra alineado con el acceso rodado de vehículos. Dos de los accesos disponen de ascensores para personal con movilidad reducida (PMR).

La comunicación del tráfico rodado entre las diferentes plantas se realiza a través de rampas de doble sentido.

Se presentan planos de implantación, de las diferentes plantas, secciones, así como infografías de las fachadas. Se aportan varias infografías exteriores de noche, cumpliendo las bases de la licitación.

La puntuación total, teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, es de **quince (15) puntos**.

ECONOMIA CONSTRUCTIVA Y DE PLAZO (5 puntos)

Se plantea una solución constructiva basada en un sistema portante de hormigón armado, y una envolvente mediante paneles prefabricados de hormigón tipo sándwich, mediante fachada ventilada, para permitir una ventilación natural de las plantas sobre rasante.

Los sistemas de comunicación vertical, ventilación, detección de gases y protección contra incendios se proyectarán según el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Se priorizarán las soluciones industrializadas, materiales de rápida implantación y procesos coordinados de interferencias con redes de servicios existentes. Se tendrá en cuenta la reordenación y reposición de infraestructuras afectadas sin interrupción del suministro ni afecciones significativas a la movilidad local.

La cimentación se plantea mediante una losa de hormigón armado y la estructura vertical mediante pilares prefabricados de hormigón armado, siendo la estructura horizontal planteada mediante forjados reticulares con casetones recuperables.

La contención de los terrenos se efectuará mediante muros pantalla del tipo discontinuo con pilotes.

Se hace una descripción de los materiales a utilizar en pavimentaciones, carpinterías tanto interior como exterior, así como de las instalaciones, describiendo los sistemas de ventilación natural y mecánica, instalaciones de PCI, saneamiento, fontanería, electricidad, acabados interiores.

Se realiza una descripción de los sistemas y procesos constructivos.

Se aportan unos porcentajes de ahorro de tiempos en determinados sistemas constructivos planteados, aludiendo que son sistemas que mejoran los tiempos frente a otros sistemas convencionales, **si bien la mayor parte de los sistemas constructivos planteados con convencionales, como por ejemplo: replanteo, desbroce, vaciado, cimentación con losa armada, forjados reticulares.**

No se aporta el plazo de ejecución del edificio de aparcamiento.

La puntuación total, teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, es de **cuatro (4) puntos**.

SOSTENIBILIDAD Y COSTE DE MANTENIMIENTO (5 puntos)

En la memoria aportada no se sigue el orden descrito en el punto 8.8.2.- Criterios evaluables mediante juicio de valor del Pliego de Cláusulas Administrativas de la licitación: Sostenibilidad, Materiales y equipos y reducción y simplificación de los trabajos de mantenimiento y reparación en su caso.

Se plantea un diseño bioclimático adaptado a la topografía, se emplearán sistemas pasivos de ventilación e iluminación, la integración de energías renovable y la selección de materiales sostenibles y de bajo mantenimiento.

En las plantas bajo rasante se aprovechará la inercia térmica del terreno para la estabilizar las condiciones interiores de temperatura.

La envolvente del edificio se plantea mediante una fachada ventilada, permitiendo la renovación continua de aire en las plantas sobre rasante.

La integración de energía renovable más significativa es la instalación de paneles solares fotovoltaicos en la cubierta del edificio, con ello se pretende cubrir parcialmente la demanda eléctrica del edificio.

A nivel de iluminación se plantea la utilización de luminarias LED de alta eficiencia energética, integradas en un sistema de control automático, con detectores de presencia y programación horaria.

La iluminación natural reducirá la necesidad de utilización de iluminación artificial durante las horas diurnas.

La estrategia de sostenibilidad hídrica y vegetal se plantea mediante un tratamiento vegetal de nueva implantación, mediante especies autóctonas y por otro lado la conservación del arbolado existente.

A nivel de movilidad se plantean plazas de aparcamiento para vehículo de carga eléctrica y espacios para bicicletas, para mejorar los desplazamientos no motorizados.

En relación con la elección de materiales, se priorizan los materiales prefabricados y normalizados, mediante paneles prefabricados de hormigón, soleras de hormigón con acabado superficial pulido, forjados reticulares con recuperación de casetones, revestimientos cerámicos de gres clase 3.

El equipamiento técnico del edificio estará compuesto por un sistema de control de la iluminación LED, ventilación mecánica forzada mediante la detección de concentración de CO2.

Se utilizarán sistema de control de las instalaciones técnicas, mediante programas tipo Modbus o equivalentes, lo que permitirá la configuración del funcionamiento de las instalaciones.

Compatibilidad con los sistemas de telegestión municipal.

Se utilizarán dispositivos normalizados y de fácil reposición, para garantizar mejor mantenimiento para el Ayuntamiento de Torrelodones.

Se aporta un estudio económico analizando los costes de mano de obra según el Convenio Colectivo general del sector de aparcamientos y garajes, costes de explotación, se realiza un cálculo de la ocupación de las plazas según los diferentes meses del año, así como se aporta una tabla con la estimación de ingresos en función de la estimación de ocupación de plazas.

La puntuación total, teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, es de **cuatro (4) puntos**.

ESTUDIO ECONÓMICO (10 puntos)

Para la elaboración del presupuesto de ejecución material se ha utilizado la Base de Precios de la Construcción editada por el Gabinete Técnico de Aparejadores de Guadalajara en su versión de marzo de 2025, tal como se indica en las bases de la licitación.

En el capítulo de movimiento de tierras se ha considerado tres tipos de terrenos, terrenos compactos, terrenos duros y roca dura.

Se hace una descripción bastante completa de los materiales y sistema a incluir en el proyecto.

Se considera capítulos de Gestión de Residuos y de Seguridad y Salud.

Se realiza un análisis comparativo con los costes de referencia general (CRG) de la Comunidad de Madrid, obteniendo un coste de ejecución material de 6.703.574,68 €, frente al PEM cálculo mediante la Base de Precios del Gabinete Técnico de Aparejadores de Guadalajara, que asciende a un importe de 6.786.835,93 €.

Se aporta mediciones y presupuesto estimado.

La puntuación total, teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, es de **diez (10) puntos**.

LICITADOR: TPF GETINSA EUROESTUDIOS, S.L.

PRESENTACIÓN GENERAL (5 puntos)

Se aporta un índice en la memoria que es acorde con los diferentes apartados descritos en el punto 8.8.2.- Criterios evaluables mediante juicio de valor del Pliego de Cláusulas Administrativas de la licitación.

El orden de presentación es correcto, si bien las memorias explicativas resultan algo escasas.

Se plantea un aparcamiento de 10.169,46 m² construidos, distribuidos en cuatro plantas, con dos plantas sobre rasante (3.063 m²) y dos, bajo rasante (7.106,46 m²).

Se reflejan el número de plazas de aparcamiento con 339 plazas, donde 12 de ellas serán para personas con movilidad reducida (PMR). **No se observan plazas con recarga para vehículos eléctricos.**

Se da una explicación general de la propuesta presentada se forma ordenada y clara.

La puntuación total, teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, es de **cinco (5) puntos**.

PROPUESTA ARQUITECTÓNICA (15 puntos)

a) Adecuación al programa

Atendiendo al programa de necesidades, a continuación, se indica las propuestas planteadas por el licitador:

- Centro de transformación: Se indica que la instalación eléctrica del aparcamiento estará alimentada desde un centro de seccionamiento y dos centros de transformación, para uso exclusivo del mismo y que dicho CT estará ubicado las instalaciones del complejo deportivo.

Esto no se corresponde con la realidad, ni se dice nada sobre la afección del CT durante la ejecución de las obras.

- Redes eléctricas de baja tensión soterradas y aéreas: Solo se indica que la alimentación principal llegará al CGBT y de ahí se distribuirán las líneas de alimentación a los diferentes cuadros eléctricos.

El CGBT se dimensionará para disponer de una posible ampliación de un 30%.

Se instalará una batería de condensadores, para la compensación del factor de potencia.

No se indica la posible afección o no con la edificación.

No se indica nada en cuanto al alumbrado público.

- Red de distribución de agua: Se prevé la instalación de una acometida para el suministro de agua a los diferentes aseos.

No se aporta ningún estudio previo de la red actual de distribución y su posible afección con la edificación a proyectar.

- Red de alcantarillado Municipal: **No se indica nada.**
- Red de gas natural y telecomunicaciones: **No se indica nada.**
- Presupuesto de Ejecución Material: Dicho presupuesto asciende a la cantidad de 6.762.583,32 €, siendo por lo tanto inferior al PEM reflejado en la licitación de 6.788.665,88 €.
- Área de esparcimiento peatonal: Se plantea una superficie aproximada de 200 m² de espacio al aire libre, que sirve de conexión con el acceso a la Estación. Dicho espacio se complementará con arbolado.
- Mantenimiento y gestión del aparcamiento: Dado que la gestión del mismo será por parte del Ayuntamiento, se plantean materiales que minimicen el mantenimiento del mismo con sistemas de control que permita al propio Ayuntamiento llevar un seguimiento del mismo con sus propios medios.

b) Esquemas de circulaciones

Se han diferenciado la entrada y la salida del aparcamiento cubierto para evitar afecciones indeseadas al tráfico principal de la calle Dr. Salvador Sánchez Frascuelo.

La entrada se propone desde la calle Manuel Pardo, en la parte superior de la parcela 2, conectando directamente con la planta 01.

La salida se propone hacia la calle Dr. Salvador Sánchez Frascuelo, pudiéndose incorporar en ambos sentidos de la circulación. La circulación de vehículos en el interior del aparcamiento se soluciona mediante una doble rampa, una de bajada y otra de subida, situadas en el centro de la planta bajo rasante. Sobre rasante, estas rampas ocupan la fachada hacia la calle Manuel Pardo, separando los vehículos aparcados de la fachada y de la circulación de peatones.

Para la circulación de peatones se han dispuesto 3 escaleras en las esquinas extremas de la planta para cumplir con las distancias de evacuación. La escalera próxima a la salida de vehículos se puede considerar como la escalera principal y donde se ubicará el ascensor accesible.

Se han dispuesto una cabina de vigilancia en cada uno de los accesos (entrada y salida) para permitir unas condiciones adecuadas de control y vigilancia del aparcamiento.

En planos se indican las circulaciones en cada planta.

b) Singularidad

El aparcamiento propone otro porche al mismo nivel de manera que el peatón está protegido de sol y lluvia en ambos extremos.

Los árboles de alineación de la calle se mantienen y se refuerza una imagen más natural con cerramientos en madera y ajardinamiento de los bordes de forjado en planta primera y cubierta.

No se aporta más aclaraciones en el presente apartado, que explique la singularidad de la propuesta presentada.

b) Implantación en el terreno

La implantación en planta responde a los condicionantes urbanísticos de las parcelas y a la Geometría.

La parcela nº 1 incorpora la superficie bajo rasante aprovechando el desnivel existente entre el acceso desde la calle Manuel Pardo y su límite posterior.

En la parcela nº 2, El desnivel de aproximadamente 3 metros entre la c/ Dr. Salvador Sánchez Frascuelo y el extremo de la parcela nº 2 permite proponer una primera planta sobre rasante semienterrada y una planta primera de aparcamiento cubierto. En la fachada hacia la estación, la altura de cornisa será inferior a 7 metros y en la parte posterior inferior a 3,50 metros. Estas alturas no superan en ningún caso las alturas

de las edificaciones colindantes, minimizándose el impacto visual como se puede apreciar en las imágenes aportadas.

La puntuación total, teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, es de **diez (10) puntos**.

ECONOMIA CONSTRUCTIVA Y DE PLAZO (5 puntos)

Se describen las diferentes propuestas constructivas por capítulos.

Del movimiento de tierras, tan solo se indica que se realizará un vaciado y la excavación de pozos y zanjas de cimentación.

La cimentación se plantea mediante muros perimetrales de contención y cimentación mediante zapatas corridas o aisladas según los casos.

Las fachadas se plantean mediante celosías o enrejados de madera tratada combinados con mallas de acero galvanizado, **esto implicaría un considerable mantenimiento de la madera.**

En los bordes del forjado se plantea la disposición de plantas trepadoras de bajo mantenimiento, si bien, aunque sean de bajo mantenimiento, **requiere un control añadido de jardinería.**

En cubierta se plantea una cubierta plana con un acabado vegetal en su perímetro y de grava lavada en su interior.

Se impermeabilizarán los muros y se dispondrá de un sistema de drenaje.

La carpintería y cerrajería serán de acero galvanizado.

En cuanto a los acabados, el pavimento de las plantas de aparcamiento se resolverá mediante fratasado mecánico mediante cuarzo y acabado antideslizante.

Los muros bajo rasante irán directamente pintados sobre el hormigón de acabado.

Los aseos y puesto de vigilancia se alicatarán y pavimentarán con gres porcelánico.

En cuanto a la instalación eléctrica cabe destacar la instalación de baterías de condensadores para la compensación del factor de potencia.

La iluminación será mediante luminarias de tecnología LED.

En los aseos se dispondrán detectores de presencia.

El aparcamiento dispondrá de una instalación de CCTV y megafonía.

Instalación de PCI e instalación de ventilación forzada en plantas bajo rasante.

Se estima una duración de las obras de 18 meses, presentando un plan de estimación de costes por meses.

La puntuación total, teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, es de **tres (3) puntos**.

SOSTENIBILIDAD Y COSTES DE MANTENIMIENTO (5 puntos)

En cuanto a las energías renovables se plantea una instalación de 147 uds fotovoltaicos, indicando que con ello se produciría la energía del 14,41%.

En cuanto a medidas pasivas y activas, se propone un sistema de alumbrado mediante tecnología LED y un sistema de control de la iluminación.

Se plantea un diseño bioclimático mediante cubierta vegetal en su perímetro.

Las fachadas como anteriormente ya se ha indicado, se plantea mediante una combinación de elementos de madera y vegetación.

A indica que se ha analizado mediante la herramienta VERDE, obteniendo más del 80% de los puntos propuestos por el sistema, **pero no se aportan más información al respecto.**

En cuanto a los materiales y equipos, simplemente se aporta una tabla indicando que se exigirá una serie de certificados a algunos de los materiales, pero de forma muy escueta.

La puntuación total, teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, es de **dos (2) puntos**.

ESTUDIO ECONÓMICO (10 puntos)

Se aporta una tabla resumen de presupuesto con un importe final de PEM de 6.762.583,32 €, en base a los costes de referencia de la Dirección General de la Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid y **no de la Base de Precios del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Guadalajara, según se indica en el apartado 2.4.3.- del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares de la Licitación.**

Se aporta un resumen por capítulos, pero sin desglose de partidas por capítulos.

La puntuación total, teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, es de **dos (2) puntos**.

LICITADOR: DELTANA SERVICIOS GLOBALES DE INGENIERIA

PRESENTACIÓN GENERAL (5 puntos)

Se aporta un índice en la memoria que no es acorde con los diferentes apartados descritos en el punto 8.8.2.- Criterios evaluables mediante juicio de valor del Pliego de Cláusulas Administrativas de la licitación.

Se presenta una propuesta de edificación con dos plantas bajo rasante y una planta sobre rasante, con una superficie total construida de 6.269 m².

Se reflejan el número de plazas de aparcamiento con 264 plazas, donde 9 de ellas serán para personas con movilidad reducida (PMR) y 6 plazas dotadas con recarga para vehículos eléctricos.

Se hace mención a los diferentes niveles topográfico de los viales afectados las obras del aparcamiento.

Se dispondrá dos accesos peatonales desde el exterior, uno de ellos ubicado en la plaza principal y el otro junto a la calle José Luis Martínez.

Se realiza un análisis de partida de los niveles topográficos con cartografía municipal, con la implantación longitudinal en REVIT.

El acceso de vehículo se plantea desde la Plaza Salvador Sánchez Frascuelo mediante una rampa de entrada y salida. En el interior del aparcamiento no existen rampas, sino planos longitudinales en pendientes suaves que permiten el aparcamiento en batería.

El acceso de peatones se plantea mediante dos accesos, uno de ellos dotado de ascensor.

La urbanización en cubierta se plantea en diferentes zonas de descanso, juegos infantiles, de deporte, zonas verdes, aceras y áreas peatonales con pavimento drenante, según tipología del Ayuntamiento y las calzadas transitadas mediante firme normalizado según Ayuntamiento.

Se complementa la cubierta con mobiliario urbano, plantaciones de árboles con especies autóctonas.

La puntuación total, teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, es de **cuatro (4) puntos**.

PROPUESTA ARQUITECTÓNICA (15 puntos)

a) Adecuación al programa

Atendiendo al programa de necesidades, a continuación, se indica las propuestas planteadas por el licitador:

- Centro de transformación: Dado que el Centro de Transformación se ve afectado por el ámbito de la obra, se plantea su reubicación en la parcela de la C/ José Luis Martínez 29, donde se dispone de una superficie de 70 m2.
- Redes eléctricas de baja tensión soterradas y aéreas: **Tan solo se indica que las líneas aéreas de baja tensión se protegerán mediante fundas, para no interrumpir el servicio durante la ejecución de las obras.**
- Red de distribución de agua: Se prevé la afección de las redes existentes en la calle José Luis Martínez. Para su reubicación se realizarán las gestiones oportunas con el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II, en la fase de redacción de proyecto.
- Red de alcantarillado Municipal: Para su reubicación se realizarán las gestiones oportunas con el Ayuntamiento y el Canal de Isabel II, en la fase de redacción de proyecto.
- Red de gas natural y telecomunicaciones: Se plantea la protección de las canalizaciones durante la fase de obra, **si bien no se dice nada de una posible reubicación de dichas canalizaciones.**

Se aporta un esquema donde se detecta los elementos que se ven afectados por las obras del futuro aparcamiento, si bien no se aporta ninguna alternativa posible de reubicación.

- Presupuesto de Ejecución Material: Dicho presupuesto asciende a la cantidad de 5.822.944,08 €, siendo por lo tanto inferior al PEM reflejado en la licitación de 6.788.665,88 €.
- Área de esparcimiento peatonal: Se plantea una de esparcimiento general dividida en tres zonas: zona de descanso, zona de juegos infantiles y zona de deporte, con una reorganización de accesibilidad y encaminamientos entre las diferentes zonas. Las diferentes zonas se complementan con zonas verdes y mobiliario urbano.
- Mantenimiento y gestión del aparcamiento: los materiales a utilizar pretenden minimizar los costes de mantenimiento.

No se considera ningún tipo de gestión del aparcamiento.

b) Esquemas de circulaciones

El acceso de vehículo se hará desde la Plaza Salvador Frascuelo. La circulación interior de los vehículos no se realizará a través de rampas, y si sobre a través de planos de pendientes moderadas, que permitirá el aparcamiento de vehículos en batería.

Para el acceso de personas, se plantean dos núcleos de escaleras, uno de ellos dotado de ascensor.

Se aportan los esquemas de circulación en los planos de planta.

c) Singularidad

Se diseña un edificio con dos niveles bajo rasante y una cubierta operativa con espacio urbano y plazas exteriores de aparcamiento.

Para minimizar el impacto visual del conjunto edificatorio, se ha dispuesto el grueso del programa de necesidades bajo rasante, dejando la cubierta de la edificación para plazas de aparcamiento de superficie.

Con esta tipología se minimiza considerablemente el impacto visual sobre conjunto urbanístico de la zona.

d) Implantación en el terreno

El conjunto edificatorio se adapta a la topografía del terreno.

El edificio se plantea con dos plantas sobre rasante y una cubierta funcional.

El acceso de vehículo se hará desde la Plaza Salvador Frascuelo. La circulación interior de los vehículos no se realizará a través de rampas, y si sobre a través de planos de pendientes moderadas, que permitirá el aparcamiento de vehículos en batería.

Para el acceso de personas, se plantean dos núcleos de escaleras, uno de ellos dotado de ascensor.

Se presentan planos de implantación, de las diferentes plantas, secciones, así como infografías de las fachadas. Se aportan varias infografías exteriores de noche, cumpliendo las bases de la licitación.

La puntuación total, teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, es de **doce (12) puntos**.

ECONOMIA CONSTRUCTIVA Y DE PLAZO (5 puntos)

El proceso constructivo se plantea mediante 4 fases, donde según las diferentes fases se realizan las siguientes actividades:

Fase 0

- Análisis servicios existentes, levantamiento topográfico y ensayos geotécnicos.
- Eliminación de mobiliario urbano afectado.
- Desbroce y eliminación vegetación superficie afectada aparcamiento.
- Desvíos de tráfico provisionales.
- Ejecución desvíos de servicios afectados.

Fase 1

- Desbroce y movimiento de tierras rellenos superficiales.
- Preparación excavación zona central mediante explosivos (barrenos verticales).
- Retirada y aprovechamiento roca central mediante maquinaria
- Preparación bermas laterales mediante maquinaria.
- Excavación bermas y superficie restante mediante maquinaria.

Fase 2

- Impermeabilización y sistema drenaje lateral.
- Ejecución estructura.

Fase 3

- Reposición desvíos de tráfico provisionales.
- Ejecución elementos arquitectónicos y instalaciones.
- Ejecución Urbanización y acabados.

Se estima un plazo de ejecución de 14 meses y se aporta un esquema del plan de obra muy sencillo.

Apenas se aportan sistemas constructivos que minimicen los plazos de obra, utilizando sistemas constructivos convencionales.

La puntuación total, teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, es de **dos (2) puntos**.

SOSTENIBILIDAD Y COSTE DE MANTENIMIENTO (5 puntos)

Se indica que se utilizarán materiales sostenibles como hormigón reciclado en elementos no estructurales, pavimentos drenantes en plaza nueva, maderas naturales para exteriores, mobiliario urbano en plásticos reciclados, losas fotocatalíticas en zonas transitadas sin pavimentos drenantes, suelo de caucho en parque infantil, revestimiento de Sikafloor MultiDur para pavimentos en el aparcamiento y fondo de pintura al silicato con certificación sostenible tipo LEED.

En cuanto a la eficiencia energética en iluminación, se dispondrán detectores de presencia, con iluminación LED y paneles solares que aportan energía a la iluminación del aparcamiento.

Se proyectará un sistema de recogida de aguas pluviales para su reutilización en el riego de zonas verdes.

Se dispondrá señalización y pavimentación podotáctiles en las zonas de tránsito.

Se incluirá un sistema de recogida de agua de pluviales para su utilización en riego de zonas verdes.

Se considerarán especies autóctonas de bajo mantenimiento.

No se sigue el índice previsto en las bases de la licitación, separando los tres conceptos siguientes:

Sostenibilidad, Materiales y equipos y la reducción y simplificación de los trabajos de mantenimiento y reparación en su caso.

La puntuación total, teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, es de **cuatro (4) puntos**.

ESTUDIO ECONÓMICO (10 puntos)

Se dice que se hace una medición de las unidades más representativas del proyecto, pero si aportar dicha medición, solo una cifra global de cada una de las partidas consideradas, cuyo porcentaje sobre el total del proyecto será del 60 o 70%.

Se dice igualmente que se ha efectuado una medición sobre 14 capítulos del proyecto, cuando la totalidad de los capítulos que figuran en la tabla resumen del presupuesto, los capítulos totales son 15.

El presupuesto se ha realizado mediante el estudio de un Contratista, si bien en las bases de la licitación se decía que dicha valoración se efectuada, mediante la Base de Precios del Colegio de Aparejadores de Guadalajara, tal y como se indica en el apartado 2.4.3.- del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares de la Licitación.

Se aporta una hoja resumen por capítulo donde su presupuesto de ejecución material asciende a la cantidad de 5.822.944,08 €.

Con respecto a los diferentes capítulos, se observa la falta del capítulo de Gestión de Residuos y Control de Calidad.

La puntuación total, teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, es de **tres (3) puntos**.

LICITADOR: CLOTHOS, S.L.

PRESENTACIÓN GENERAL (5 puntos)

Se aporta un índice en la memoria que no es acorde con los diferentes apartados descritos en el punto 8.8.2.- Criterios evaluables mediante juicio de valor del Pliego de Cláusulas Administrativas de la licitación.

Se indica los años de experiencia de la empresa y especifica con carácter generalista el equipo técnico con el que cuenta la empresa.

Se propone una actuación con una superficie total construida de 10.112 m², distribuidos en dos plantas sobre rasante, una planta baja en semisótano y dos plantas soterradas, acompañando al terreno con el fin de minimizar el movimiento de tierras, costes y plazos.

Se reflejan el número de plazas de aparcamiento con 398 plazas, donde 50 de ellas estarán situadas en el exterior. 12 plazas serán para personas con movilidad reducida (PMR), de las cuales 8 se situarán en el interior del edificio y 4 en el exterior. personas con movilidad reducida (PMR) y 9 plazas con recarga para vehículos eléctricos.

Dada la topografía del terreno, debido al poco ancho existente en la parcela A y la necesidad de una rampa para acceder a las plantas superiores, ello limitaría el número de plazas, por lo que se proyectará bajo rasante, convirtiéndose, la primera planta de la parcela A, en un semisótano que permitirá la iluminación y ventilación natural.

La planta primera de la parcela A, coincidirá con la planta 0 de la parcela B, que cumínica con la estación de Cercanías.

En la parcela B, se propone la construcción de un edificio abierto con tres plantas sobre rasante y dos plantas soterradas.

Se proyectan fachadas vegetales con el fin de disminuir el impacto con el urbanismo de la zona.

Los accesos de vehículos se realizarán por la plaza Salvador Sánchez Frascuelo y por la calle Manuel Pardo.

Las circulaciones de los vehículos en las plantas sobre rasante, se efectuará mediante rampas de subida y bajada independientes con sentido único.

Las circulaciones de los vehículos en las plantas bajo rasante, se efectuará mediante rampas de doble sentido.

Se aportan esquemas gráficos de dichas circulaciones.

Los accesos y circulaciones para las personas, se realizarán mediante tres núcleos de comunicación vertical, disponiendo todos los núcleos de escaleras de evacuación y ascensores.

La puntuación total, teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, es de **cuatro (4) puntos**.

PROPUESTA ARQUITECTÓNICA (15 puntos)

a) Adecuación al programa

Atendiendo al programa de necesidades, a continuación, se indica las propuestas planteadas por el licitador:

- Centro de transformación: Se ha previsto la reubicación del Centro de Transformación existente, en un lugar próximo al actual, **pero sin especificar nada más**.
- Redes eléctricas de baja tensión soterradas y aéreas: **No se indica nada**.
- Red de distribución de agua: **No se indica nada**.
- Red de alcantarillado Municipal: **No se indica nada**.
- Red de gas natural y telecomunicaciones: **No se indica nada**.
- Presupuesto de Ejecución Material: Dicho presupuesto asciende a la cantidad de 6.615.486,20 €, siendo por lo tanto inferior al PEM reflejado en la licitación de 6.788.665,88 €.
- Área de esparcimiento peatonal: Se plantea una actuación para la creación de zonas verdes perimetrales al nuevo edificio. Se creará un nuevo punto de encuentro y comunicación entre la Estación y el propio aparcamiento.

Este nuevo espacio urbano se genera al retranquear el nuevo volumen sobre rasante hacia el interior de la parcela.

- Mantenimiento y gestión del aparcamiento: Para la reducción de los costes de mantenimiento se plantea el aprovechamiento de la ventilación e iluminación natural, en las plantas sobre rasante, al tratarse de un edificio abierto.

La prolongación de la planta 0 de la parcela B, hasta la planta en semisótano de la parcela A, provoca una ventilación cruzada natural.

Se instalarán paneles fotovoltaicos para reducir los gastos generados por la iluminación y ventilación del edificio.

b) Esquemas de circulaciones

El acceso de vehículos se realizará por la calle Manuel Pardo y por la plaza Salvador Sánchez Frascuelo.

La circulación de los vehículos en la parte del edificio sobre rasante se realizará mediante rampas de subida y de bajada por sentido único.

La circulación de los vehículos en la parte del edificio bajo rasante se realizará mediante rampas soterradas de doble sentido. Se aportan esquemas sencillos de circulaciones.

La circulación de las personas se realizará mediante tres núcleos de comunicación vertical, dichos accesos disponen de escaleras de evacuación, vestíbulo y ascensores.

Las cotas de las plantas de aparcamiento tratan de adaptarse a las cotas de las calles perimetrales.

Se diseñan nuevas aceras y un nuevo paso peatonal entre la calle Manuel Pardo y la propia estación.

c) Singularidad

El nuevo edificio estará constituido por un volumen de **dos plantas sobre rasante, una planta baja en semisótano y dos plantas soterradas** que acompañan al terreno con el fin de minimizar el movimiento de tierras.

El edificio se eleva con dos o tres alturas según el acompañamiento del terreno, en este sentido se distinguen el aprovechamiento de la parcela A y de la B, es decir en la parcela A, debido al poco ancho existente y la necesidad de una rampa para acceder a las plantas superiores, su construcción sobre rasante, implicaría una pérdida de plazas, por lo que se proyectará en esta zona bajo rasante.

La parcela B, dispondrá de un edificio abierto con **tres plantas sobre rasante y dos plantas soterradas**, aprovechando la pendiente existente.

La explicación de la memoria no es clara, tal y como podemos ver en la explicación anterior, donde se dice que el volumen edificatorio es de dos plantas sobre rasante, si bien en una de las parcelas, el edificio se elevará tres plantas sobre rasante.

Las fachadas vegetales tratan de disminuir el impacto urbanístico de la zona.

d) Implantación en el terreno

Ver explicación del apartado anterior

La puntuación total, teniendo en cuenta todo lo mencionado, es de **cinco (5) puntos**.

ECONOMIA CONSTRUCTIVA Y DE PLAZO (5 puntos)

En cuanto a la movilidad y logística del transporte, se evitará la circulación de camiones por las calles internas de la zona de la Estación. Para ello se plantea una ruta alternativa para acceder a la M-519 a través de la calle del Monte Inés por ser esta de menos tráfico y menos distancia hasta la carretera.

En cuanto a la excavación del movimiento de tierras, se indica que se llevará a cabo un estudio específico sobre la excavación del terreno, planteando además de los métodos tradicionales de excavación, tres sistemas para completar el proceso de excavación como son:

- Empleo de mortero expansivos
- Martillos neumáticos de alto tonelaje
- Voladuras controladas

Los dos últimos sistemas pueden ser problemáticos por la cercanía de viviendas colindantes.

Con respecto a los sistemas de cimentación, se propone la ejecución de muros de contención convencionales, salvo en las zonas limítrofes con edificaciones, donde se optará por un sistema de pantallas de micropilotes.

Los pilares se apoyarán sobre zapatas aisladas cimentadas sobre roca granítica.

Se considerará un sistema de instrumentación y auscultación.

Los sistemas constructivos a utilizar con el fin de mejorar los plazos de ejecución son los siguientes:

- Forjados mediante placas alveolares.
- En el aparcamiento ubicado bajo la calle José Luis Martínez, se construirá primero una losa de hormigón para permitir reestablecer la circulación de la calle lo antes posible.

La puntuación total, teniendo en cuenta todo lo mencionado, es de **cuatro (4) puntos**.

SOSTENIBILIDAD Y COSTE DE MANTENIMIENTO (5 puntos)

Se instalarán placas fotovoltaicas en cubierta, para reducir el consumo energético del edificio.

Se aprovechará la topográfica natural del terreno para el diseño del edificio.

Se dispondrá de dos accesos de vehículos de entrada y salida por dos calles distintas, igualmente dispondrá de tres accesos peatonales, provisto de ascensores.

Para minimizar el impacto visual, contará con una cubierta y fachadas vegetales, que favorecerá la ventilación natural de las plantas superiores.

En cuanto a los materiales y equipos, se indican los materiales a utilizar en impermeabilizaciones, albañilería, carpintería y cerrajería, revestimientos y acabados, pavimentos, pinturas, señalización, electricidad y alumbrado, ventilación y detección de CO₂, abastecimientos de agua y sanitarios, ascensores y control de accesos, alarmas, megafonía y CCTV.

De los materiales y equipos propuestos, tan solo se consideran sostenibles la iluminación tipo LED, la reutilización de las aguas pluviales para el riego de las cubiertas y fachadas vegetales y el uso de un sistema de control de accesos. Los demás materiales que se propone utilizar son materiales tradicionales en cualquier construcción de un edificio de aparcamientos.

Para la reducción y simplificación de los trabajos de mantenimiento y reparación en su caso, se toman las siguientes decisiones:

- Pavimentos de hormigón fratasado con endurecedor superficial
- Aplicación de resinas epoxi antideslizantes
- Luminarias tipo LED con sensores de presencia

- Revestimientos lavables, vinilos de señalización y sistemas registrables en instalaciones técnicas (bandejas portacables) que posibilitan futuras inspecciones periódicas sin necesidad de intervención sobre elementos constructivos.

En los espacios públicos y zonas verdes se toman los siguientes criterios de diseño:

- Uso de materiales de pavimentación con espesores acordes al tránsito de cargas.
- Evitar superficies vegetadas de difícil conservación.
- Adecuación del terreno para permitir el desarrollo del arbolado sin generar encharcamientos.
- Selección de especies vegetales apropiadas.
- Reducción del consumo energético mediante sistemas pasivos.
- Proyectar cubierta y fachada vegetal

También se indican las ventajas de una cubierta y fachada vegetal, que a continuación se exponen:

Cubierta vegetal

- Mejora del aislamiento térmico, actuando como una capa natural que reduce las pérdidas de calor en invierno y limita la ganancia térmica en verano.
- Incremento del confort higrotérmico interior.
- Gestión eficiente del agua de lluvia
- Protección de la membrana impermeabilizante frente a la radiación solar.
- Mejora la calidad del aire urbano y mitiga el efecto de isla de calor.
- Integración paisajística y aporte a la biodiversidad, generando hábitats para la fauna local.
- Reutilización de aguas pluviales o grises como parte de un sistema de riego automatizado.
- Contribución a la eficiencia acústica mediante la absorción natural del ruido.
- Cumplimiento de estándares de sostenibilidad y alineación con certificaciones como BREAM, LEED o VERDE.

Fachada vegetal

- Mejora la integración paisajística
- Revalorización estética con su contexto urbano
- Reducción del efecto isla de calor
- Captura de contaminantes atmosféricos (polvo, CO₂)
- Generación de microhábitats para especies autóctonas.
- Regulación térmica pasiva del interior del edificio.
- Disuasión frente al vandalismo, dificultando la aplicación de grafitis.
- Aportación al aislamiento acústico del edificio por absorción natural del sonido aéreo.

La puntuación total, teniendo en cuenta todo lo mencionado, es de **cuatro (4) puntos**.

ESTUDIO ECONÓMICO (10 puntos)

El presupuesto de ejecución material se ha realizado tomando como base, precios actualizados del mercado, empleando CYPE u obras recientes en la Comunidad de Madrid, así como rendimientos medios de obra y la experiencia acumulada del equipo técnico.

Si bien no se ha tenido en cuenta la Base de Precios del Colegio de Aparejadores de Guadalajara, tal y como se indica en el apartado 2.4.3.- del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares de la Licitación.

Se aporta un resumen por capítulos, con un presupuesto de ejecución material de 6.615.486,20 €, si bien no se aportan precios unitarios, con los que verificar los importes de diferentes unidades de obra y su viabilidad y acorde con la Base de Precios del Colegio de Aparejadores de Guadalajara, según las bases especificadas en los Pliegos de la licitación.

La puntuación total, teniendo en cuenta todo lo mencionado, es de **tres (3) puntos**.

RESUMEN VALORACIÓN LICITADORES

La puntuación final de cada licitador según los criterios evaluables mediante juicio de valor es:

CRITERIO PRINCIPAL	Presentación General (5 puntos)	Propuesta Arquitectónica (15 puntos)	Economía constructiva y de plazos (5 puntos)	Sostenibilidad y Coste de mantenimiento (5 puntos)	Estudio Económico (10 puntos)	TOTAL (40 puntos)
ABALO ARQUITECTURA E INGENIERÍA, S.A./G.CABANILLAS ARQUITECTOS U.T.E.	3	12	2	3	2	22
ARBAU ARQUITECTOS, S.L.P.	0	0	0	0	0	0
AMBITEC INGENIERÍA Y CONSULTORÍA AMBIENTAL, S.L.	5	15	4	4	10	38
TPF GETINSA EUROESTUDIOS, S.L.	5	10	3	2	2	22
DELTANA SERVICIOS GLOBALES DE INGENIERIA	4	12	2	4	3	25
CLOTHOS, S.L.	4	5	4	4	3	20

En Madrid a fecha de la firma

Fdo: Manuel Ayuso Romero
Técnico Seguimiento Actuación

MANUEL
AYUSO
ROMERO - DNI

Firmado
digitalmente por
MANUEL AYUSO
ROMERO - DNI

Fecha: 2025.07.14
14:45:52 +02'00'