



**ACTA NÚM. 4 DA MESA DE CONTRATACIÓN DE XESTIÓN DE SOLO DE GALICIA-XESTUR S.A NO CONCURSO DE VENDA DE PARCELAS DE SOLO RESIDENCIAL EN DIVERSOS PARQUES PROMOVIDOS POR XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR S.A., CONVOCADO POR ACORDO DO CONSELLO DE ADMINISTRACIÓN DE 17.11.2022 (Dar conta da recepción do informe dos Servizos Técnicos do IGVS e convocatoria da apertura das ofertas económicas)**

**PRESIDENTE:**

Argimiro Marnotes Fernández (Coordinador da UT Sur)

**VOGAIS:**

Ángel Rodríguez González (Departamento Xurídico)

Francisco Javier Ares Veloso (Departamento de Administración, Comercial e Servizos)

Pablo Nuñez Otero (Departamento Técnico)

José López Álvarez (Departamento de Administración Comercial e Servizos)

**SECRETARIO:**

Diego Jorreto Díaz (Departamento Xurídico)

En sesión telemática celebrada por videoconferencia, ás 10:30 h do día 3 de xullo de 2023, reúnense as persoas arriba sinaladas para proceder á verificación da recepción do informe emitido polo Servizos Técnicos do IGVS , previsto nos apartado II. 6 do prego de bases de venda de parcelas de solo residencial no Parque Ofimático de A Coruña, no Parque Residencial de O Bertón (Ferrol), en Garabolos (Lugo), así como no Solo Residencial de Valcecorvos (Pontevedra), todas elas propiedade de Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A... Asemade, procederáse a convocar o acto público para apertura do sobre D, conforme ao apartado II.5 do Prego de bases.

**ORDE DO DÍA**

**Primeiro: Constitución da Mesa**

Polo Presidente dáse por constituída a Mesa. Polo Secretario informase da válida constitución da mesma ao estar presentes o Presidente, o Secretario e catro vogais da Mesa.

**Segundo: Dar conta da recepción do informe de valoración da proposta arquitectónica emitido polos Servizos Técnicos do IGVS**

O Presidente da conta que se deu traslado á Mesa de Contratación do informe de



valoración emitido polos Servizos Técnicos do IGVS, acerca dos proxectos incluídos nas ofertas presentadas polos licitadores, de conformidade cos criterios previstos no apartado II.6.2 do prego de bases do concurso. O devandito informe ten carácter vinculante, polo que a Mesa debe ter en conta a puntuación que consta no mesmo, tanto para a admisión ao concurso das propostas presentadas como para a valoración final das ofertas admitidas.

Á vista das puntuacións que constan no informe dos Servizos Técnicos do IGVS, conforme ao cal todas as propostas presentadas polos licitadores superan a puntuación mínima de 25 puntos como resultado da suma das puntuacións no criterio de valoración "1.Proposta Arquitectónica", prevista no apartado II.6 do prego de bases, a Mesa de Contratación acorda, por unanimidade, admitir todas as propostas presentadas, pasando todas elas á fase seguinte do concurso, na que se valorará a oferta económica. Unha vez valorada a oferta económica, sumarase a puntuación da mesma ás puntuacións previstas para a proposta arquitectónica no informe dos Servizos Técnicos do IGVS.

Incorporase á presente acta, como ANEXO o informe dos Servizos Técnicos do IGVS ao que antes se fixo referencia.

### **Terceiro: Convocatoria do acto público de apertura do sobre D (oferta económica)**

Unha vez emitido o informe dos Servizos Técnicos do IGVS relativo ás propostas arquitectónicas presentadas polos licitadores, a Mesa de Contratación acorda, por unanimidade, convocar o acto público no que se procederá á apertura do sobre D (oferta económica) que terá lugar o día **7 de xullo de 2023, ás 12:00 horas, na Sede Central de Xestur, S.A.**, sita en Polígono de Fontiñas, Área Central, en Santiago de Compostela.

Por último, dáse por terminado o acto polo Presidente, e para que quede constancia, esténdese a presente Acta. Unha vez manifestada a conformidade co contido da acta polos anteditos membros da Mesa de Contratación, asíñase polo Presidente e Secretario

O PRESIDENTE

O SECRETARIO

Argimiro Marnotes Fernández

Diego Jorreto Díaz



## INFORME DE BAREMACIÓN DAS PROPOSTAS ARQUITECTÓNICAS DE ACORDO CO PREGO DE BASES QUE REXE NO CONCURSO DE COMPRAVENDA DE PARCELAS DE SOLO RESIDENCIAL PROPIEDAD DE XESTIÓN DO SOLO DE GALICIA-XESTUR, S.A.

### A. OBXECTO

O Servizo de Planificación e Ordenación de Solo do IGVS emite este informe a solicitude de Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A. co obxecto de analizar e valorar as propostas arquitectónicas contidas no sobre C.- Documentación Técnica e Complementaria das ofertas admitidas presentadas polos licitadores ao procedemento citado no encabezamento, segundo os criterios recollidos no apartado II.6.2. do prego de bases que rexe na contratación.

As parcelas de solo residencial ofertadas estarán destinadas á construción de vivendas de protección autonómica para a súa compravenda ou alugueiro. Son as relacionadas no Anexo I do prego e sitúanse no Parque Residencial do Bertón en Ferrol, no Parque Ofimático en A Coruña, no Solo Residencial de Valcecorvos en Pontevedra e na urbanización de Garabolos en Lugo, todas elas propiedade de Xestión do Solo de Galicia-Xestur, S.A.

### B. METODOLOXÍA

Como criterio xeral, e atendendo ao prego de bases, a valoración técnica das ofertas ten por obxecto a comprobación de que se teñen estudado convenientemente os aspectos formulados e que, consonte a iso, todos os parámetros obxecto de puntuación están debidamente xustificadas.

Valorarase que os documentos achegados se axusten aos datos e á información requiridos no prego.

Para cada un dos apartados a valorar nesta fase, faise unha ponderación entre diferentes aspectos que pode ter a documentación, establecéndose unha valoración mais favorable cando a documentación é máis detallada e específica.

Puntuarase con 0 puntos aqueles apartados nos que o licitador non achegue ningún dato dos que se piden.

### C. DATOS DAS OFERTAS PRESENTADAS

	SOLICITANTE/EMPRESA	LOCALIZACIÓN	PARCELA	TIPOLOXÍA E DESTINO
1	ATALAYA DE MATOGRANDE, S. COOP. GALEGA	Parque Ofimático (A Coruña)	P Z-27	VPA réxime xeral para venda
2	ATALAYA DE MATOGRANDE, S. COOP. GALEGA	Parque Ofimático (A Coruña)	P Z-35	VPA réxime xeral para venda





	SOLICITANTE/EMPRESA	LOCALIZACIÓN	PARCELA	TIPOLOXÍA E DESTINO
3	ATALAYA DE MATOGRANDE, S. COOP. GALEGA	Parque Ofimático (A Coruña)	P Z-40	VPA réxime xeral para venda
4	GALIVIVIENDA S.COOP.	Parque Ofimático (A Coruña)	P Z-7	VPA réxime xeral para alugueiro
5	GALIVIVIENDA S.COOP.	Parque Ofimático (A Coruña)	P Z-16	VPA réxime xeral para alugueiro
6	GALIVIVIENDA S.COOP.	Parque Ofimático (A Coruña)	P Z-27	VPA réxime xeral para alugueiro
7	GALIVIVIENDA S.COOP.	Parque Ofimático (A Coruña)	P Z-35	VPA réxime xeral para alugueiro
8	GALIVIVIENDA S.COOP.	Parque Ofimático (A Coruña)	P Z-40	VPA réxime xeral para alugueiro
9	CAPITALIA VIVIENDAS EN ALQUILER SL	Parque Ofimático (A Coruña)	P Z-27	VPA réxime xeral para alugueiro
10	CAPITALIA VIVIENDAS EN ALQUILER SL	Parque Ofimático (A Coruña)	P Z-35	VPA réxime xeral para alugueiro
11	CAPITALIA VIVIENDAS EN ALQUILER SL	Parque Ofimático (A Coruña)	P Z-40	VPA réxime xeral para alugueiro
12	A LUZADA, S.COOP. GALEGA DE VIVENDAS	Parque Ofimático (A Coruña)	P Z-16	VPA réxime xeral para alugueiro
13	XESTIÓN DE AUTOMOPROMOCIÓN, S.L.	Parque Ofimático (A Coruña)	P Z-27	VPA réxime xeral para alugueiro

#### D. CRITERIOS DE VALORACIÓN

De acordo co establecido no prego de bases do concurso, o contido do sobre C) Documentación Técnica e complementaria que servirá de base para a análise das propostas arquitectónicas presentadas será a seguinte:

1) *Memoria:*

*O licitador deberá achegar unha memoria técnica da solución arquitectónica adoptada que contará cos seguintes apartados:*

*1. Unha descrición e xustificación da solución arquitectónica adoptada que deberá incluír un cadro no que se recollan pormenorizadas as superficies útiles e construídas, que deberán respetar os límites establecidos para as vivendas de protección autonómica.*

*2. Unha xustificación do cumprimento da normativa urbanística de aplicación*

*3. Unha xustificación do cumprimento da normativa de habitabilidade de vivendas e accesibilidade.*

*4. Un apartado específico no que se determinen as principais características das solucións estruturais adoptadas, dos materiais e solucións construtivas empregadas así como a descrición das distintas instalacións do edificio*

*5. Un anexo específico de Eficiencia Enerxética no que se sinalen as características construtivas da edificación e das súas instalacións que serán adoptadas no proxecto para*





*garantir a cualificación enerxética específica, á que o licitador comprométese a obter para o edificio.*

*Neste anexo incluírase o documento do compromiso concreto que asuma o solicitante segundo os termos contidos nos apartados 1 ou 2 do epígrafe **II.6.2.2.a Eficiencia Enerxética**; o citado compromiso deberá constar asinado polo representante do licitador.*

*6. Un anexo específico de Sostibilidade no que se recollan os aspectos relevantes das fases de construción e do proxecto aos efectos de acreditar a condición de Sostibilidade de acordo co recollido no epígrafe **II.6.2.2. b. Estratexias de sostibilidade***

*No caso de que se inclúa na solicitude o documento do compromiso de obtención dunha certificación de sostibilidade concreta segundo o sinalado no citado apartado, dito compromiso deberá vir asinado polo representante do licitador.*

*7. Un anexo específico no que se xustifiquen os aspectos relevantes do proxecto aos efectos de valorar os criterios avaliábeis segundo o epígrafe **II.6.2.3.Outros***

*8. Un anexo específico no que se recolla unha estimación da totalidade dos custes da promoción e se xustifique que estes se adecúan ás limitacións do prezo máximo de compravenda aplicable segundo o réxime de promoción proposto. Na xustificación dos gastos de construción deberá figurar un resume no que se recolla o custe final do m2 construído para cada uso contemplado no proxecto: vivendas, garaxes, rochos e locais comerciais.*

## 2) Planos

*O licitador deberá achegar os planos de plantas, alzados e seccións das edificacións desenvolvidos a nivel de anteprojecto a unha escala mínima de 1:50. Tamén deberán achegarse os planos de detalle que se consideren precisos para xustificar os aspectos indicados nos puntos 6 e 7 anteriores.*

Neste sentido, o epígrafe 6.2.- CRITERIOS DE VALORACIÓN do prego de bases do concurso específica o baremo de puntuación para cada un dos apartados con indicación da puntuación máxima que se pode acadar.

### 1) PROPOSTA ARQUITECTÓNICA: ATE 55 PUNTOS

*Valorarase a calidade arquitectónica da proposta tendo en conta, entre outros, os seguintes aspectos:*

- *Os relacionados coa a calidade de deseño e espacial do edificio. Así como o tratamento, no seu caso, dos espazos exteriores das parcelas.*
- *A imaxe da edificación, a súa relación coa contorna e a utilización de materiais e sistemas construtivos que garantan a preservación desta imaxe co paso do tempo, evitando a degradación ou deterioro prematuro dos elementos e sistemas construtivos.*
- *A calidade dos distintos espazos do edificio, da súa articulación e o aproveitamento da luz natural.*
- *Os aspectos funcionais das vivendas, garaxes, e dos espazos de comunicación e distribución. Valorarase, tamén, a flexibilidade de utilización das vivendas que permita adecuar, co tempo, os usos as cambiantes necesidades dos usuarios.*
- *A maior facilidade de utilización dos edificios e vivendas por persoas con discapacidade.*

*Poderá minorarse substancialmente a valoración deste apartado no caso de que as solucións contempladas na proposta arquitectónica fagan inviable acomodar os custes da promoción ao prezo máximo de compravenda segundo o réxime de protección das vivendas.*





## 2) EFICIENCIA ENERXÉTICA E SOSTIBILIDADE ATE 25 PUNTOS

### a) Eficiencia enerxética: ATE 15 PUNTOS

1. Obterá unha puntuación de 15 puntos neste apartado a proposta que se comprometa á construción dun edificio que na súa certificación enerxética acade a cualificación de A en ambos os dous apartados seguintes:

- No correspondente a emisións de CO<sub>2</sub>
- No correspondente a demanda enerxética de calefacción e refrixeración.

2. Obterá unha puntuación de 7 puntos neste apartado a proposta que, non cumprindo cos requisitos anteriores, se comprometa á construción dun edificio cuxo consumo de enerxía primaria non renovable inferior aos valores límite incluídos na táboa seguinte, en función da zona climática na que se sitúe o edificio segundo a clasificación climática do Código Técnico de la Edificación. Estes valores límite supoñen unha redución do 20% con respecto aos establecidos na sección HE0 do Documento Básico DB HE de Aforro de enerxía do CTE, para edificios novos destinados a uso residencial vivenda.

Valor límite Cep,nren,lim [kWh/m <sup>2</sup> -año]		
C	D	E
≤ 25,6	≤ 30,4	≤ 34,4

### b) Estratexias de sostibilidade: ATE 10 PUNTOS

Obterá a máxima puntuación neste apartado a oferta que se comprometa a obter para o edificio nas fases de proxecto e construción, un certificado de sostibilidade (BREEAM, VERDE, LEED ou similar) que acredite unha valoración mínima de "ACCEPTABLE" segundo a metodoloxía BREEAM para vivendas, ou unha valoración similar no caso de empregar outras metodoloxías.

No resto dos casos valorarase as propostas neste apartado, ata un máximo de 7 puntos, en función dos seguintes criterios:

- A utilización de materiais que reduzan as emisións contaminantes do sector da construción e impliquen un baixo impacto ambiental.
- Aplicación de materiais e compoñentes fabricados con materia prima reciclable ou que proveña de recursos renovables.
- A utilización de materiais e sistemas que impliquen menores custes de transporte a obra.
- Aplicación de materiais e compoñentes fabricados con materia prima reciclable.
- A utilización de materiais e sistemas construtivos e de instalacións que reduzan a pegada de carbono nos procesos de fabricación, transporte, posta en obra e tratamento de residuos ao final da súa vida útil.
- A utilización de estratexias que garantan un baixo consumo de auga e fomente a súa reutilización.
- A redución dos movementos de terra precisos e a baixa xeración de residuos non reciclables durante o proceso de construción. (redución do número de plantas de soto, etc)
- A adopción de calquera outra medida que reduza o impacto da edificación sobre o medio ambiente.





### 3) OUTROS ATE 10 PUNTOS

*Valorarase neste apartado:*

*A adopción de medidas que poidan supor para as persoas, propietarias ou usuarias, menores custes de utilización, conservación e mantemento do edificio e das vivendas.*

## E. ANÁLISE DAS PROPOSTAS

### 1. ATALAYA DE MATOGRANDE, S.COOP.GALEGA\_PARCELA Z-27 DO PARQUE OFIMÁTICO

**Valoración da proposta de acordo co prego de bases:**

Criterio avaliable	Puntuación máxima	Puntuación obtida
Proposta arquitectónica	55 puntos	42 puntos

O licitador define unha proposta para a PARCELA Z-27 do Parque Ofimático (A Coruña), cunha superficie de 2.256 m<sup>2</sup> e unha edificabilidade total de 10.038,10 m<sup>2</sup>, que non supera a edificabilidade permitida e se axusta ás aliñacións e alturas definidas pola normativa urbanística.

Trátase dunha promoción de 90 vivendas (30 vivendas de 2 dormitorios e 60 vivendas de 3 dormitorios), 3 locais comerciais, 4 locais comunitarios, 90 rochos e 154 prazas de aparcadoiro.

En canto á calidade de deseño e espacial do edificio, da análise da proposta e imaxes achegadas, dedúcese unha alta calidade visual do inmovible. No referente á composición e deseño das fachadas considérase unha das mellores propostas neste aspecto. A proposta mostra unha volumetría moi coidada que evita a rixidez no ritmo dos ocos mediante o uso de distintos recursos compositivos e achega dinamismo á súa composición. Ademais, presenta aspectos concretos relevantes no uso de materiais e sistemas construtivos que evitan o deterioro prematuro da edificación.

Respecto aos espazos exteriores, a proposta presenta un deseño coidado. Proponse a utilización da praza central, así como de parte da cuberta plana, como espazos de relación comunitarios aos que se accede desde as zonas comúns.

En relación á organización e ordenación de usos e espazos, presenta usos e espazos ordenados e moi ben aproveitados. Ten unha superficie adicada a corredores e zonas comúns igual ou similar á media das propostas presentadas, con 5 núcleos de comunicación vertical.

En termos de calidade dos distintos espazos do edificio, achega imaxes do espazo interior que demostran a calidade do tratamento dos espazos.

Respecto aos aspectos funcionais, esta proposta mostra un aproveitamento superior á media e cumpre o número mínimo de prazas de garaxe esixido na normativa urbanística. A distribución interior das vivendas é clara e ordenada. Organízanse a través dun núcleo de servizos na parte central liberando as fachadas que acollen as pezas vivendeiras, acadando así un bo aproveitamento da luz natural e permitindo adaptar as vivendas de forma sinxela ás necesidades dos usuarios. As estancias teñen xeometría regular o que permite un amoblamento correcto.





En canto ao cumprimento da normativa de habitabilidade e accesibilidade, detectáronse certos incumprimentos emendables sen modificar substancialmente a proposta.

Respecto a utilización por persoas con discapacidade, a proposta non reserva vivendas adaptadas e, aínda que se planifican prazas de aparcadoiro susceptibles de adaptación, en realidade non cumpren a normativa dado que o seu espazo de transferencia invade a vía de circulación

En canto os custes da promoción, o custo da promoción é menor que o prezo máximo de compravenda aplicable ao réxime xeral, e presenta custos razoables en comparación co resto das propostas.

Criterio avaliable	Puntuación máxima	Puntuación obtida
<b>Eficiencia enerxética e sostibilidade</b>	<b>25 puntos</b>	<b>22 puntos</b>

- Eficiencia enerxética (ata 15 puntos): 15 puntos

O licitador comprometése á construción dun edificio que na súa certificación enerxética acadase a cualificación de A no correspondente a emisións de CO<sub>2</sub> e demanda enerxética de calefacción e refrixeración. Achégase compromiso de obtención da cualificación sinalada asinado polo representante do licitador.

- Estratexias de sostibilidade (ata 10 puntos): 7 puntos

O licitador non achega compromiso de obtención para o edificio, nas fases de proxecto e construción, de certificado BREEAM que acredite unha valoración mínima de "ACCEPTABLE" segundo a metodoloxía BREEAM para vivendas, ou unha valoración similar no caso de empregar outras metodoloxías. Con todo, propoñen diversas medidas concretas relevantes que cumpren os criterios establecidos no prego.

Criterio avaliable	Puntuación máxima	Puntuación obtida
<b>Outros</b>	<b>10 puntos</b>	<b>10 puntos</b>

A empresa presenta unha gran definición dun sistema construtivo apropiado e achega detalle construtivo do mesmo, tamén presenta unha gran definición das instalacións e medidas concretas moi detalladas de estratexias de deseño para a redución de custos de mantemento. Toda a documentación presenta un elevado nivel de definición fronte ao resto de propostas.

## 2. ATALAYA DE MATOGRANDE, S.COOP.GALEGA\_PARCELA Z-35 DO PARQUE OFIMÁTICO

### Valoración da proposta de acordo co prego de bases:

Criterio avaliable	Puntuación máxima	Puntuación obtida
<b>Proposta arquitectónica</b>	<b>55 puntos</b>	<b>43 puntos</b>

O licitador define unha proposta para a PARCELA Z-35 do Parque Ofimático (A Coruña), cunha superficie de 1.152 m<sup>2</sup> e unha edificabilidade total de 6.832,30 m<sup>2</sup>, que non supera a edificabilidade permitida e se axusta ás aliñacións e alturas definidas pola normativa urbanística.







Trátase dunha promoción de 60 vivendas (44 vivendas de 2 dormitorios e 16 vivendas de 2 dormitorios), 6 locais comerciais, 2 locais comunitarios, 60 rochos e 106 prazas de aparcadoiro.

En canto á calidade de deseño e espacial do edificio, da análise da proposta e imaxes achegadas, dedúcese unha alta calidade visual do inmoible. No referente á composición e deseño das fachadas considérase unha das mellores propostas neste aspecto. A proposta mostra unha volumetría moi coidada que evita a rixidez no ritmo dos ocos mediante o uso de distintos recursos compositivos e achega dinamismo á súa composición. Ademais, presenta aspectos concretos relevantes no uso de materiais e sistemas construtivos que evitan o deterioro prematuro da edificación.

Respecto aos espazos exteriores, a proposta mostra un deseño coidado e prevé a utilización de parte da cuberta plana como terraza comunitaria.

En relación á organización e ordenación de usos e espazos, presenta usos e espazos ordenados e moi ben aproveitados. Ten unha superficie adicada a corredores e zonas comúns igual ou similar á media das propostas presentadas, con 3 núcleos de comunicación vertical.

En termos de calidade dos distintos espazos do edificio, achega imaxes do espazo interior que demostran a calidade do tratamento dos espazos.

Respecto aos aspectos funcionais, esta proposta mostra un aproveitamento superior á media e contempla un número maior de prazas de garaxe, cumprindo a normativa urbanística. A distribución interior das vivendas é clara e ordenada. Organízanse a través dun núcleo de servizos na parte central liberando as fachadas que acollen as pezas vivideiras, acadando así un bo aproveitamento da luz natural e permitindo adaptar as vivendas de forma sinxela ás necesidades dos usuarios. As estancias teñen xeometría regular o que permite un amoblamento correcto.

En canto ao cumprimento da normativa de habitabilidade e accesibilidade, detectáronse certos incumprimentos emendables sen modificar substancialmente a proposta.

Respecto a utilización por persoas con discapacidade, a proposta non reserva vivendas adaptadas e, aínda que se planifican prazas de aparcadoiro susceptibles de adaptación, en realidade non cumpren a normativa dado que o seu espazo de transferencia invade a vía de circulación

En canto os custes da promoción, o custo da promoción é menor que o prezo máximo de compravenda aplicable ao réxime xeral, e presenta custos razoables en comparación co resto das propostas.

<b>Criterio avaliable</b>	<b>Puntuación máxima</b>	<b>Puntuación obtida</b>
<b>Eficiencia enerxética e sostibilidade</b>	<b>25 puntos</b>	<b>22 puntos</b>

• Eficiencia enerxética (ata 15 puntos): 15 puntos

O licitador comprométese á construción dun edificio que na súa certificación enerxética acadase a cualificación de A no correspondente a emisións de CO<sub>2</sub> e demanda enerxética de calefacción e refrixeración. Achégase compromiso de obtención da cualificación sinalada





asinado polo representante do licitador.

- Estratexias de sostibilidade (ata 10 puntos): 7 puntos

O licitador non achega compromiso de obtención para o edificio, nas fases de proxecto e construción, de certificado BREEAM que acredite unha valoración mínima de "ACCEPTABLE" segundo a metodoloxía BREEAM para vivendas, ou unha valoración similar no caso de empregar outras metodoloxías. Con todo, propoñen diversas medidas concretas relevantes que cumpren os criterios establecidos no prego.

Criterio avaliable	Puntuación máxima	Puntuación obtida
Outros	10 puntos	10 puntos

A empresa presenta unha gran definición dun sistema construtivo apropiado e achega detalle construtivo do mesmo, tamén presenta unha gran definición das instalacións e medidas concretas moi detalladas de estratexias de deseño para a redución de custos de mantemento. Toda a documentación presenta un elevado nivel de definición fronte ao resto de propostas.

### 3. ATALAYA DE MATOGRANDE, S.COOP.GALEGA\_PARCELA Z-40 DO PARQUE OFIMÁTICO

**Valoración da proposta de acordo co prego de bases:**

Criterio avaliable	Puntuación máxima	Puntuación obtida
Proposta arquitectónica	55 puntos	43 puntos

O licitador define unha proposta para a PARCELA Z-40 do Parque Ofimático (A Coruña), cunha superficie de 1.152 m<sup>2</sup> e unha edificabilidade total de 6.832,30 m<sup>2</sup>, que non supera a edificabilidade permitida e se axusta ás aliñacións e alturas definidas pola normativa urbanística.

Trátase dunha promoción de 60 vivendas (44 vivendas de 2 dormitorios e 16 vivendas de 3 dormitorios), 6 locais comerciais, 2 locais comunitarios, 60 rochos e 106 prazas de aparcadoiro.

En canto á calidade de deseño e espacial do edificio, da análise da proposta e imaxes achegadas, dedúcese unha alta calidade visual do inmovible. No referente á composición e deseño das fachadas considérase unha das mellores propostas neste aspecto. A proposta mostra unha volumetría moi coidada que evita a rixidez no ritmo dos ocos mediante o uso de distintos recursos compositivos e achega dinamismo á súa composición. Ademais, presenta aspectos concretos relevantes no uso de materiais e sistemas construtivos que evitan o deterioro prematuro da edificación.

Respecto aos espazos exteriores, a proposta mostra un deseño coidado e prevé a utilización de parte da cuberta plana como terraza comunitaria.

En relación á organización e ordenación de usos e espazos, presenta usos e espazos ordenados e moi ben aproveitados. Ten unha superficie adicada a corredores e zonas comúns igual ou similar á media das propostas presentadas, con 3 núcleos de comunicación vertical.





En termos de calidade dos distintos espazos do edificio, achega imaxes do espazo interior que demostran a calidade do tratamento dos espazos.

Respecto aos aspectos funcionais, esta proposta mostra un aproveitamento superior á media e contempla un número maior de prazas de garaxe, cumprindo a normativa urbanística. A distribución interior das vivendas é clara e ordenada. Organízanse a través dun núcleo de servizos na parte central liberando as fachadas que acollen as pezas vivideiras, acadando así un bo aproveitamento da luz natural e permitindo adaptar as vivendas de forma sinxela ás necesidades dos usuarios. As estancias teñen xeometría regular o que permite un amoblamento correcto.

En canto ao cumprimento da normativa de habitabilidade e accesibilidade, detectáronse certos incumprimentos emendables sen modificar substancialmente a proposta.

Respecto a utilización por persoas con discapacidade, a proposta non reserva vivendas adaptadas e, aínda que se planifican prazas de aparcadoiro susceptibles de adaptación, en realidade non cumpren a normativa dado que o seu espazo de transferencia invade a vía de circulación

En canto os custes da promoción, o custo da promoción é menor que o prezo máximo de compravenda aplicable ao réxime xeral, e presenta custos razoables en comparación co resto das propostas.

<b>Criterio avaliable</b>	<b>Puntuación máxima</b>	<b>Puntuación obtida</b>
<b>Eficiencia enerxética e sostibilidade</b>	<b>25 puntos</b>	<b>22 puntos</b>

- Eficiencia enerxética (ata 15 puntos): 15 puntos

O licitador comprometése á construción dun edificio que na súa certificación enerxética acadase a cualificación de A no correspondente a emisións de CO<sub>2</sub> e demanda enerxética de calefacción e refrixeración. Achégase compromiso de obtención da cualificación sinalada asinado polo representante do licitador.

- Estratexias de sostibilidade (ata 10 puntos): 7 puntos

O licitador non achega compromiso de obtención para o edificio, nas fases de proxecto e construción, de certificado BREEAM que acredite unha valoración mínima de "ACCEPTABLE" segundo a metodoloxía BREEAM para vivendas, ou unha valoración similar no caso de empregar outras metodoloxías. Con todo, propoñen diversas medidas concretas relevantes que cumpren os criterios establecidos no prego.

<b>Criterio avaliable</b>	<b>Puntuación máxima</b>	<b>Puntuación obtida</b>
<b>Outros</b>	<b>10 puntos</b>	<b>10 puntos</b>

A empresa presenta unha gran definición dun sistema construtivo apropiado e achega detalle construtivo do mesmo, tamén presenta unha gran definición das instalacións e medidas concretas moi detalladas de estratexias de deseño para a redución de custos de mantemento. Toda a documentación presenta un elevado nivel de definición fronte ao resto de propostas.





#### 4. GALIVIVIENDA S. COOP.\_PARCELA Z-7 DO PARQUE OFIMÁTICO

##### Valoración da proposta de acordo co prego de bases:

Criterio avaliable	Puntuación máxima	Puntuación obtida
Proposta arquitectónica	55 puntos	31 puntos

O licitador define unha proposta para a PARCELA Z-7 do Parque Ofimático (A Coruña), cunha superficie de 908 m<sup>2</sup> e unha edificabilidade total de 1.406,34 m<sup>2</sup>, que non supera a edificabilidade permitida e se axusta ás aliñacións e alturas definidas pola normativa urbanística.

Trátase dunha promoción de 14 vivendas de 2 dormitorios, 14 rochos e 22 prazas de aparcadoiro.

En canto á calidade de deseño e espacial do edificio, da análise da proposta e imaxes achegadas, dedúcese unha boa calidade visual do inmovible e a composición e deseño das fachadas estímense correctas. Ademais, presenta aspectos xerais no uso de materiais e sistemas construtivos que evitan a deterioración prematura da edificación.

Achega información escasa ou insuficiente sobre os espazos exteriores e a súa calidade.

En relación á organización e ordenación de usos e espazos, presenta usos e espazos ben ordenados. Con todo, considerase que se poderían reducir os espazos de distribución horizontal.

En termos de aspectos funcionais, o aproveitamento desta proposta considerase correcto e cumpre co número mínimo de prazas de garaxe esixido pola normativa urbanística. A distribución interior das vivendas é clara e ordenada, aínda que un tanto ríxida dificultando a flexibilidade de utilización de gran parte das vivendas. Con todo, debido á disposición das vivendas no edificio, conséguese un bo grao de iluminación e ventilación das pezas vivadeiras en xera, destacando as amplas galerías da planta segunda. As estancias teñen xeometría regular o que permite un amoblamento correcto.

En canto ao cumprimento da normativa de habitabilidade e accesibilidade, detectáronse certos incumprimentos facilmente emendables sen modificar a proposta.

Respecto a utilización por persoas con discapacidade, a proposta non reserva vivendas nin prazas de garaxe adaptadas.

En relación aos custes da promoción, o custo da promoción é menor que o prezo máximo de compravenda aplicable ao réxime xeral. Tamén presenta custos razoables en comparación co resto das propostas.

Criterio avaliable	Puntuación máxima	Puntuación obtida
Eficiencia enerxética e sostibilidade	25 puntos	25 puntos

- Eficiencia enerxética (ata 15 puntos): 15 puntos

O licitador comprométese á construción dun edificio que na súa certificación enerxética acade a cualificación de A no correspondente a emisións de CO<sub>2</sub> e demanda enerxética de calefacción e refrixeración. Achégase compromiso de obtención da cualificación sinalada



asinado polo representante do licitador.

- Estratexias de sostibilidade (ata 10 puntos): 10 puntos

O licitador achega compromiso de obtención para o edificio, nas fases de proxecto e construción, de certificado BREEAM que acredite unha valoración mínima de "ACCEPTABLE" segundo a metodoloxía BREEAM para vivendas, ou unha valoración similar no caso de empregar outras metodoloxías. Dito compromiso está asinado polo representante do licitador.

Critério avaliable	Puntuación máxima	Puntuación obtida
Outros	10 puntos	3 puntos

A empresa presenta unha definición insuficiente ou escasa do sistema construtivo e ademais, presenta unha definición insuficiente ou escasa das instalacións e só menciona algunhas medidas de redución de custos de mantemento.

## 5. GALIVIVIENDA S.C.\_PARCELA Z-16 DO PARQUE OFIMÁTICO

Valoración da proposta de acordo co prego de bases:

Critério avaliable	Puntuación máxima	Puntuación obtida
Proposta arquitectónica	55 puntos	26 puntos

O licitador define unha proposta para a PARCELA Z-16 do Parque Ofimático (A Coruña), cunha superficie de 817 m<sup>2</sup> e unha edificabilidade total de 3.614,27 m<sup>2</sup>, que non supera a edificabilidade permitida e se axusta ás aliñacións e alturas definidas pola normativa urbanística.

Trátase dunha promoción de 32 vivendas (16 vivendas de 1 dormitorio e 16 vivendas de 2 dormitorios), 1 local comercial, 32 rochos e 56 prazas de aparcadoiro.

En canto á calidade de deseño e espacial do edificio, da análise da proposta e imaxes achegadas do inmovible, dedúcese unha calidade visual do conxunto aceptable. No referido á composición e deseño das fachadas estímase correcta, aínda que homoxénea para as distintas orientacións e carente de dinamismo, debido a unha distribución de ocas excesivamente ríxida e repetitiva. Os materiais e sistemas construtivos son coherentes coa proposta arquitectónica. Con todo, presenta aspectos xerais no uso de materiais e sistemas construtivos que evitan a deterioración prematura da edificación.

Respecto os espazos exteriores, a proposta mostra un tratamento mínimo e deseño pouco relevante do espazo do patio interior.

Os usos e espazos están ben ordenados, con todo, presenta unha maior superficie adicada a corredores e zonas comúns fronte ao resto de propostas con 2 núcleos de comunicación vertical.

Respecto aos aspectos funcionais, presenta un aproveitamento inferior a outras propostas pero cumpre co número mínimo de prazas de garaxe esixido pola normativa urbanística. A distribución interior das vivendas é clara e ordenada, aínda que un tanto ríxida dificultando a flexibilidade de utilización de gran parte das vivendas. Con todo, debido á disposición das





vivendas no edificio, presenta ocos de ventilación e iluminación natural en todas as pezas vivadeiras das vivendas, así como na maioría dos baños. As estancias teñen xeometría regular o que permite un amoblamento correcto.

En canto ao cumprimento da normativa de habitabilidade e accesibilidade, detectáronse certos incumprimentos facilmente emendables sen modificar a proposta.

Respecto a utilización por persoas con discapacidade, a proposta non reserva vivendas nin prazas de garaxe adaptadas e non presenta melloras significativas na accesibilidade sobre os requisitos mínimos da normativa de aplicación.

No que se refire a custes dá promoción, o custo da promoción é menor que o prezo máximo de compravenda aplicable ao réxime xeral e presenta custos razoables en comparación co resto das propostas.

<b>Criterio avaliable</b>	<b>Puntuación máxima</b>	<b>Puntuación obtida</b>
<b>Eficiencia enerxética e sostibilidade</b>	<b>25 puntos</b>	<b>25 puntos</b>

- Eficiencia enerxética (ata 15 puntos): 15 puntos

O licitador comprométese á construción dun edificio que na súa certificación enerxética acade a cualificación de A no correspondente a emisións de CO<sub>2</sub> e demanda enerxética de calefacción e refrixeración. Achégase compromiso de obtención da cualificación sinalada asinado polo representante do licitador.

- Estratexias de sostibilidade (ata 10 puntos): 10 puntos

O licitador achega compromiso de obtención para o edificio, nas fases de proxecto e construción, de certificado BREEAM que acredite unha valoración mínima de "ACCEPTABLE" segundo a metodoloxía BREEAM para vivendas, ou unha valoración similar no caso de empregar outras metodoloxías. Dito compromiso está asinado polo representante do licitador.

<b>Criterio avaliable</b>	<b>Puntuación máxima</b>	<b>Puntuación obtida</b>
<b>Outros</b>	<b>10 puntos</b>	<b>3 puntos</b>

A empresa presenta unha definición insuficiente ou escasa do sistema construtivo e ademais, presenta unha definición insuficiente ou escasa das instalacións e só menciona algunha medida de redución de custos de mantemento. A documentación presenta un baixo nivel de definición fronte ao resto de propostas.

## 6. GALIVIVIENDA S. COOP.\_PARCELA Z-27 DO PARQUE OFIMÁTICO

**Valoración da proposta de acordo co prego de bases:**

<b>Criterio avaliable</b>	<b>Puntuación máxima</b>	<b>Puntuación obtida</b>
<b>Proposta arquitectónica</b>	<b>55 puntos</b>	<b>27 puntos</b>

O licitador define unha proposta para a PARCELA Z-27 do Parque Ofimático (A Coruña), cunha superficie de 2.256 m<sup>2</sup> e unha edificabilidade total de 9.746,86 m<sup>2</sup>, que non supera a edificabilidade permitida e se axusta ás aliñacións e alturas definidas pola normativa urbanística.





Trátase dunha promoción de 90 vivendas (8 vivendas de 1 dormitorio e 82 vivendas de 2 dormitorios), 6 locais comerciais, 1 local comunitario, 90 rochos e 151 prazas de aparcadoiro.

En canto á calidade de deseño e espacial do edificio, da análise da proposta e imaxes achegadas do inmovible, dedúcese unha calidade visual do conxunto aceptable. No referido á composición e deseño das fachadas estímase correcta, aínda que homoxénea para as distintas orientacións e carente de dinamismo, debido a unha distribución de ocos excesivamente rixida e repetitiva. Os materiais e sistemas construtivos son coherentes coa proposta arquitectónica. Con todo, presenta aspectos xerais no uso de materiais e sistemas construtivos que evitan a deterioración prematura da edificación.

Respecto os espazos exteriores, a proposta mostra un tratamento mínimo e deseño pouco relevante do espazo exterior.

Os usos e espazos están ben ordenados, con 4 núcleos de comunicación vertical. Con todo, presenta unha maior superficie adicada a corredores e zonas comúns fronte ao resto de propostas.

Respecto aos aspectos funcionais, presenta un aproveitamento inferior á media pero cumpre co número mínimo de prazas de garaxe esixido pola normativa urbanística. A distribución interior das vivendas é clara e ordenada, aínda que un tanto rixida dificultando a flexibilidade de utilización de gran parte das vivendas. Con todo, debido á disposición das vivendas no edificio, presenta ocos de ventilación e iluminación natural en todas as pezas vivadeiras das vivendas e nalgúns baños. As estancias teñen xeometría regular o que permite un amoblamento correcto.

En canto ao cumprimento da normativa de habitabilidade e accesibilidade, detectáronse certos incumprimentos facilmente emendables sen modificar a proposta.

Respecto a utilización por persoas con discapacidade, a proposta non reserva vivendas nin prazas de garaxe adaptadas e non presenta melloras significativas na accesibilidade sobre os requisitos mínimos da normativa de aplicación.

En canto a custes da promoción, o custo da promoción é menor que o prezo máximo de compravenda aplicable ao réxime xeral. Ademais, presenta custos razoables en comparación co resto das propostas.

<b>Criterio avaliable</b>	<b>Puntuación máxima</b>	<b>Puntuación obtida</b>
<b>Eficiencia enerxética e sostibilidade</b>	<b>25 puntos</b>	<b>25 puntos</b>

- Eficiencia enerxética (ata 15 puntos): 15 puntos

O licitador comprometése á construción dun edificio que na súa certificación enerxética acade a cualificación de A no correspondente a emisións de CO<sub>2</sub> e demanda enerxética de calefacción e refrixeración. Achégase compromiso de obtención da cualificación sinalada asinado polo representante do licitador.

- Estratexias de sostibilidade (ata 10 puntos): 10 puntos

O licitador achega compromiso de obtención para o edificio, nas fases de proxecto e construción, de certificado BREEAM que acredite unha valoración mínima de "ACCEPTABLE" segundo a metodoloxía BREEAM para vivendas, ou unha valoración similar no caso de





empregar outras metodoloxías. Dito compromiso está asinado polo representante do licitador.

<b>Criterio avaliable</b>	<b>Puntuación máxima</b>	<b>Puntuación obtida</b>
<b>Outros</b>	<b>10 puntos</b>	<b>3 puntos</b>

A empresa presenta unha definición insuficiente ou escasa do sistema construtivo e ademais, presenta unha definición insuficiente ou escasa das instalacións e só menciona algunhas medidas de redución de custos de mantemento. A documentación presenta un baixo nivel de definición fronte ao resto de propostas.

## **7. GALIVIVIENDA S. COOP.\_PARCELA Z-35 DO PARQUE OFIMÁTICO**

### **Valoración da proposta de acordo co prego de bases:**

<b>Criterio avaliable</b>	<b>Puntuación máxima</b>	<b>Puntuación obtida</b>
<b>Proposta arquitectónica</b>	<b>55 puntos</b>	<b>25 puntos</b>

O licitador define unha proposta para a PARCELA Z-35 do Parque Ofimático (A Coruña), cunha superficie de 1.600 m<sup>2</sup> e unha edificabilidade total de 6.732,15 m<sup>2</sup>, que non supera a edificabilidade permitida e se axusta ás aliñacións e alturas definidas pola normativa urbanística.

Trátase dunha promoción de 60 vivendas de 2 dormitorios, 4 locais comerciais, 1 local comunitario, 60 rochos e 106 prazas de aparcadoiro.

En canto á calidade de deseño e espacial do edificio, da análise da proposta e imaxes achegadas do inmovible, dedúcese unha calidade visual do conxunto aceptable. No referido á composición e deseño das fachadas estímase correcta, aínda que homoxénea para as distintas orientacións e carente de dinamismo, debido a unha distribución de ocos excesivamente ríxida e repetitiva. Os materiais e sistemas construtivos son coherentes coa proposta arquitectónica. Con todo, presenta aspectos xerais no uso de materiais e sistemas construtivos que evitan a deterioración prematura da edificación.

Respecto os espazos exteriores, a proposta mostra un tratamento mínimo e deseño pouco relevante do espazo exterior.

Os usos e espazos están ben ordenados, con 2 núcleos de comunicación vertical. Con todo, presenta unha maior superficie adicada a corredores e zonas comúns fronte ao resto de propostas.

Respecto aos aspectos funcionais, presenta un aproveitamento inferior á media das propostas presentadas pero contempla un número maior de prazas de aparcadoiro, cumprindo a normativa urbanística. A distribución interior das vivendas é clara e ordenada, aínda que un tanto ríxida dificultando a flexibilidade de utilización de gran parte das vivendas. Con todo, debido á disposición das vivendas no edificio, presenta ocos de ventilación e iluminación natural en todas as pezas vivadeiras das vivendas e nalgúns baños. As estancias teñen xeometría regular o que permite un amoblamento correcto.

En canto ao cumprimento da normativa de habitabilidade e accesibilidade, detectáronse







certos incumprimentos emendables sen modificar substancialmente a proposta.

Respecto a utilización por persoas con discapacidade, a proposta non reserva vivendas nin prazas de garaxe adaptadas.

En relación aos custes dá promoción, o custo da promoción é menor que o prezo máximo de compravenda aplicable ao réxime xeral. Así mesmo, presenta custos razoables en comparación co resto das propostas.

Criterio avaliable	Puntuación máxima	Puntuación obtida
<b>Eficiencia enerxética e sostibilidade</b>	<b>25 puntos</b>	<b>25 puntos</b>

• Eficiencia enerxética (ata 15 puntos): 15 puntos

O licitador comprometése á construción dun edificio que na súa certificación enerxética acadase a cualificación de A no correspondente a emisións de CO<sub>2</sub> e demanda enerxética de calefacción e refrixeración. Achégase compromiso de obtención da cualificación sinalada asinado polo representante do licitador.

• Estratexias de sostibilidade (ata 10 puntos): 10 puntos

O licitador achega compromiso de obtención para o edificio, nas fases de proxecto e construción, de certificado BREEAM que acredite unha valoración mínima de "ACCEPTABLE" segundo a metodoloxía BREEAM para vivendas, ou unha valoración similar no caso de empregar outras metodoloxías. Dito compromiso está asinado polo representante do licitador.

Criterio avaliable	Puntuación máxima	Puntuación obtida
<b>Outros</b>	<b>10 puntos</b>	<b>3 puntos</b>

A empresa presenta unha definición insuficiente ou escasa do sistema construtivo e ademais, presenta unha definición insuficiente ou escasa das instalacións e só menciona algunha medida de redución de custos de mantemento. A documentación presenta un baixo nivel de definición fronte ao resto de propostas.

## 8. GALIVIVIENDA S. COOP.\_PARCELA Z-40 DO PARQUE OFIMÁTICO

Valoración da proposta de acordo co prego de bases:

Criterio avaliable	Puntuación máxima	Puntuación obtida
<b>Proposta arquitectónica</b>	<b>55 puntos</b>	<b>25 puntos</b>

O licitador define unha proposta para a PARCELA Z-40 do Parque Ofimático (A Coruña), cunha superficie de 1.600 m<sup>2</sup> e unha edificabilidade total de 6.732,15 m<sup>2</sup>, que non supera a edificabilidade permitida e se axusta ás aliñacións e alturas definidas pola normativa urbanística.

Trátase dunha promoción de 60 vivendas de 2 dormitorios, 4 locais comerciais, 1 local comunitario, 60 rochos e 106 prazas de aparcadoiro.

En canto á calidade de deseño e espacial do edificio, da análise da proposta e imaxes achegadas do inmovible, dedúcese unha calidade visual do conxunto aceptable. No referido á





composición e deseño das fachadas estímase correcta, aínda que homoxénea para as distintas orientacións e carente de dinamismo, debido a unha distribución de ocos excesivamente ríxida e repetitiva. Os materiais e sistemas construtivos son coherentes coa proposta arquitectónica. Con todo, presenta aspectos xerais no uso de materiais e sistemas construtivos que evitan a deterioración prematura da edificación.

Respecto os espazos exteriores, a proposta mostra un tratamento mínimo e deseño pouco relevante do espazo exterior.

Os usos e espazos están ben ordenados, con 2 núcleos de comunicación vertical. Con todo, presenta unha maior superficie adicada a corredores e zonas comúns fronte ao resto de propostas.

Respecto aos aspectos funcionais, presenta un aproveitamento inferior á media das propostas presentadas pero contempla un número maior de prazas de aparcadoiro, cumprindo a normativa urbanística. A distribución interior das vivendas é clara e ordenada, aínda que un tanto ríxida dificultando a flexibilidade de utilización de gran parte das vivendas. Con todo, debido á disposición das vivendas no edificio, presenta ocos de ventilación e iluminación natural en todas as pezas vivadeiras das vivendas e nalgúns baños. As estancias teñen xeometría regular o que permite un amoblamento correcto.

En canto ao cumprimento da normativa de habitabilidade e accesibilidade, detectáronse certos incumprimentos emendables sen modificar substancialmente a proposta.

Respecto a utilización por persoas con discapacidade, a proposta non reserva vivendas nin prazas de garaxe adaptadas.

En relación aos custes dá promoción, o custo da promoción é menor que o prezo máximo de compravenda aplicable ao réxime xeral. Así mesmo, presenta custos razoables en comparación co resto das propostas.

<b>Criterio avaliable</b>	<b>Puntuación máxima</b>	<b>Puntuación obtida</b>
<b>Eficiencia enerxética e sostibilidade</b>	<b>25 puntos</b>	<b>25 puntos</b>

• Eficiencia enerxética (ata 15 puntos): 15 puntos

O licitador comprométese á construción dun edificio que na súa certificación enerxética acade a cualificación de A no correspondente a emisións de CO<sub>2</sub> e demanda enerxética de calefacción e refrixeración. Achégase compromiso de obtención da cualificación sinalada asinado polo representante do licitador.

• Estratexias de sostibilidade (ata 10 puntos): 10 puntos

O licitador achega compromiso de obtención para o edificio, nas fases de proxecto e construción, de certificado BREEAM que acredite unha valoración mínima de "ACCEPTABLE" segundo a metodoloxía BREEAM para vivendas, ou unha valoración similar no caso de empregar outras metodoloxías. Dito compromiso está asinado polo representante do licitador.

<b>Criterio avaliable</b>	<b>Puntuación máxima</b>	<b>Puntuación obtida</b>
<b>Outros</b>	<b>10 puntos</b>	<b>3 puntos</b>





A empresa presenta unha definición insuficiente ou escasa do sistema construtivo e ademais, presenta unha definición insuficiente ou escasa das instalacións e só menciona algunha medida de redución de custos de mantemento. A documentación presenta un baixo nivel de definición fronte ao resto de propostas.

## 9. CAPITALIA VIVIENDAS EN ALQUILER, S.L.\_PARCELA Z-27 DO PARQUE OFIMÁTICO

### Valoración da proposta de acordo co prego de bases:

Criterio avaliable	Puntuación máxima	Puntuación obtida
Proposta arquitectónica	55 puntos	38 puntos

O licitador define unha proposta para a PARCELA Z-27 do Parque Ofimático (A Coruña), cunha superficie de 2.256 m<sup>2</sup> e unha edificabilidade total de 10.080,00 m<sup>2</sup>, dos cales 8.485,08 m<sup>2</sup> corresponden á edificabilidade de uso residencial e 1.594,92 m<sup>2</sup> de uso comercial, polo que se supera a edificabilidade permitida para uso residencial pola normativa (8.400,00 m<sup>2</sup>), o que supón perda de programa.

Trátase dunha promoción de 105 vivendas (10 estudos, 25 vivendas de 1 dormitorio, 60 vivendas de 2 dormitorios e 10 vivendas de 3 dormitorios), 5 locais comerciais, 1 local comunitario, 108 rochos e 110 prazas de aparcadoiro.

En canto á calidade de deseño e espacial do edificio, da análise da proposta e imaxes achegadas, dedúcese unha boa calidade visual do inmovible. No que se refire ao deseño e composición da fachada considérase bastante acertada. A proposta mostra unha volumetría coidada e emprega recursos de composición nas fachadas, nas que se engaden terrazas a partir da segunda planta que destacan polo material de revestimento fronte ao resto da envolvente da edificación. Tamén presenta aspectos concretos relevantes no uso de materiais e sistemas construtivos que evitan a deterioración prematura da edificación.

A proposta presenta un deseño moi coidado do espazo exterior no que se definen espazos de estancia diferenciados tendo en conta o soleamiento.

En relación á organización e ordenación de usos e espazos, presenta usos e espazos ordenados e conta cunha menor superficie adicada a corredores e zonas comúns fronte ao resto das propostas presentadas, con 7 núcleos de comunicación vertical.

Respecto aos aspectos funcionais, esta proposta presenta un aproveitamento inferior á media e contempla un menor número de prazas de garaxe, incumprindo a normativa urbanística. A distribución interior das vivendas é clara e ordenada, con espazos ben artellados e un bo aproveitamento da luz natural con todas as pezas vivideiras exteriores. Ademais, agás nos estudos, os salóns sitos a partir da segunda planta contan con terraza. As estancias teñen xeometría regular o que permite un amoblamento correcto.

En canto ao cumprimento da normativa de habitabilidade e accesibilidade, detectáronse incumprimentos que modifican substancialmente a proposta. No caso das vivendas tipo E o salón-cociña non ten a superficie mínima esixida e o acceso ao cuarto de baño obrigatorio e ao almacenamento xeral realizase dende a estancia maior, implicando ditos incumprimentos a inviabilidade destas vivendas.





En relación a utilización por persoas con discapacidade, a proposta reserva 4 vivendas e 4 prazas de aparcadoiro adaptadas.

En canto aos custes da promoción, o custo da promoción é menor que o prezo máximo de compravenda aplicable ao réxime xeral. Ademais, presenta custos razoables en comparación co resto das propostas.

Criterio avaliable	Puntuación máxima	Puntuación obtida
<b>Eficiencia enerxética e sostibilidade</b>	<b>25 puntos</b>	<b>25 puntos</b>

- Eficiencia enerxética (ata 15 puntos): 15 puntos

O licitador comprométese á construción dun edificio que na súa certificación enerxética acadase a cualificación de A no correspondente a emisións de CO<sub>2</sub> e demanda enerxética de calefacción e refrixeración. Achégase compromiso de obtención da cualificación sinalada asinado polo representante do licitador.

- Estratexias de sostibilidade (ata 10 puntos): 10 puntos

O licitador achega compromiso de obtención para o edificio, nas fases de proxecto e construción, de certificado BREEAM que acredite unha valoración mínima de "ACCEPTABLE" segundo a metodoloxía BREEAM para vivendas, ou unha valoración similar no caso de empregar outras metodoloxías. Dito compromiso está asinado polo representante do licitador.

Criterio avaliable	Puntuación máxima	Puntuación obtida
<b>Outros</b>	<b>10 puntos</b>	<b>4 puntos</b>

A empresa presenta unha definición insuficiente ou escasa do sistema construtivo e igualmente insuficiente ou escasa das instalacións pero presenta medidas xerais de estratexias de deseño para a redución de custos de mantemento. A documentación presenta un nivel medio de definición fronte ao resto de propostas.

## 10. CAPITALIA VIVIENDAS EN ALQUILER, S.L.\_PARCELA Z-35 DO PARQUE OFIMÁTICO

**Valoración da proposta de acordo co prego de bases:**

Criterio avaliable	Puntuación máxima	Puntuación obtida
<b>Proposta arquitectónica</b>	<b>55 puntos</b>	<b>35 puntos</b>

O licitador define unha proposta para a PARCELA Z-35 do Parque Ofimático (A Coruña), cunha superficie de 1.600 m<sup>2</sup> e unha edificabilidade total de 6.944,39 m<sup>2</sup>, polo que se supera a edificabilidade permitida pola normativa urbanística (6.912,00 m<sup>2</sup>).

Trátase dunha promoción de 75 vivendas (10 estudos, 15 vivendas de 1 dormitorio e 50 vivendas de 2 dormitorios), 3 locais comerciais, 1 local comunitario, 79 rochos e 93 prazas de aparcadoiro.

En canto á calidade de deseño e espacial do edificio, da análise da proposta e imaxes achegadas, dedúcese unha boa calidade visual do inmovible. No que se refire ao deseño e composición da fachada considérase bastante acertada. A proposta mostra unha volumetría





coidada e emprega recursos de composición nas fachadas, nas que se engaden terrazas a partir da segunda planta que destacan polo material de revestimento fronte ao resto da envolvente da edificación. Tamén presenta aspectos concretos relevantes no uso de materiais e sistemas construtivos que evitan a deterioración prematura da edificación.

A proposta mostra un deseño coidado do espazo exterior.

En relación á organización e ordenación de usos e espazos, presenta usos e espazos ordenados e conta cunha menor superficie adicada a corredores e zonas comúns fronte ao resto das propostas presentadas, con 5 núcleos de comunicación vertical.

Respecto aos aspectos funcionais, esta proposta presenta un aproveitamento inferior á media e contempla un menor número de prazas de garaxe, incumprindo a normativa urbanística. A distribución interior das vivendas é clara e ordenada, con espazos ben artellados e un bo aproveitamento da luz natural con todas as pezas vivadeiras exteriores. Ademais, agás nos estudos, os salóns sitos a partir da segunda planta contan con terraza. As estancias teñen xeometría regular o que permite un amoblamento correcto.

En canto ao cumprimento da normativa de habitabilidade e accesibilidade, detectáronse incumprimentos que modifican substancialmente a proposta. No caso das vivendas tipo E o salón-cociña non ten a superficie mínima esixida e o acceso ao cuarto de baño obrigatorio e ao almacenamento xeral realizase dende a estancia maior, implicando ditos incumprimentos a inviabilidade destas vivendas.

En relación a utilización por persoas con discapacidade, a proposta reserva 3 vivendas e 3 prazas de aparcadoiro adaptadas.

En canto aos custes da promoción, o custo da promoción é menor que o prezo máximo de compravenda aplicable ao réxime xeral. Ademais, presenta custos razoables en comparación co resto das propostas.

<b>Criterio avaliable</b>	<b>Puntuación máxima</b>	<b>Puntuación obtida</b>
<b>Eficiencia enerxética e sostibilidade</b>	<b>25 puntos</b>	<b>25 puntos</b>

• Eficiencia enerxética (ata 15 puntos): 15 puntos

O licitador comprométese á construción dun edificio que na súa certificación enerxética acade a cualificación de A no correspondente a emisións de CO<sub>2</sub> e demanda enerxética de calefacción e refrixeración. Achégase compromiso de obtención da cualificación sinalada asinado polo representante do licitador.

• Estratexias de sostibilidade (ata 10 puntos): 10 puntos

O licitador achega compromiso de obtención para o edificio, nas fases de proxecto e construción, de certificado BREEAM que acredite unha valoración mínima de "ACCEPTABLE" segundo a metodoloxía BREEAM para vivendas, ou unha valoración similar no caso de empregar outras metodoloxías. Dito compromiso está asinado polo representante do licitador.

<b>Criterio avaliable</b>	<b>Puntuación máxima</b>	<b>Puntuación obtida</b>
<b>Outros</b>	<b>10 puntos</b>	<b>4 puntos</b>





A empresa presenta unha definición insuficiente ou escasa do sistema construtivo e igualmente insuficiente ou escasa das instalacións pero presenta medidas xerais de estratexias de deseño para a redución de custos de mantemento. A documentación presenta un nivel medio de definición fronte ao resto de propostas.

## 11. CAPITALIA VIVIENDAS EN ALQUILER, S.L.\_PARCELA Z-40 DO PARQUE OFIMÁTICO

### Valoración da proposta de acordo co prego de bases:

Criterio avaliable	Puntuación máxima	Puntuación obtida
Proposta arquitectónica	55 puntos	35 puntos

O licitador define unha proposta para a PARCELA Z-40 do Parque Ofimático (A Coruña), cunha superficie de 1.600 m<sup>2</sup> e unha edificabilidade total de 6.944,39 m<sup>2</sup>, polo que se supera a edificabilidade permitida pola normativa urbanística (6.912,00 m<sup>2</sup>).

Trátase dunha promoción de 75 vivendas (10 estudos, 15 vivendas de 1 dormitorio e 50 vivendas de 2 dormitorios), 3 locais comerciais, 1 local comunitario, 79 rochos e 93 prazas de aparcadoiro.

En canto á calidade de deseño e espacial do edificio, da análise da proposta e imaxes achegadas, dedúcese unha boa calidade visual do inmovible. No que se refire ao deseño e composición da fachada considérase bastante acertada. A proposta mostra unha volumetría coidada e emprega recursos de composición nas fachadas, nas que se engaden terrazas a partir da segunda planta que destacan polo material de revestimento fronte ao resto da envolvente da edificación. Tamén presenta aspectos concretos relevantes no uso de materiais e sistemas construtivos que evitan a deterioración prematura da edificación.

A proposta mostra un deseño coidado do espazo exterior.

En relación á organización e ordenación de usos e espazos, presenta usos e espazos ordenados e conta cunha menor superficie adicada a corredores e zonas comúns fronte ao resto das propostas presentadas, con 5 núcleos de comunicación vertical.

Respecto aos aspectos funcionais, esta proposta presenta un aproveitamento inferior á media e contempla un menor número de prazas de garaxe, incumprindo a normativa urbanística. A distribución interior das vivendas é clara e ordenada, con espazos ben artellados e un bo aproveitamento da luz natural con todas as pezas vivadeiras exteriores. Ademais, agás nos estudos, os salóns sitos a partir da segunda planta contan con terraza. As estancias teñen xeometría regular o que permite un amoblamento correcto.

En canto ao cumprimento da normativa de habitabilidade e accesibilidade, detectáronse incumprimentos que modifican substancialmente a proposta. No caso das vivendas tipo E o salón-cociña non ten a superficie mínima esixida e o acceso ao cuarto de baño obrigatorio e ao almacenamento xeral realizase dende a estancia maior, implicando ditos incumprimentos a inviabilidade destas vivendas.

En relación a utilización por persoas con discapacidade, a proposta reserva 3 vivendas e 3 prazas de aparcadoiro adaptadas.

En canto aos custes da promoción, o custo da promoción é menor que o prezo máximo de





compravenda aplicable ao réxime xeral. Ademais, presenta custos razoables en comparación co resto das propostas.

Critério avaliable	Puntuación máxima	Puntuación obtida
<b>Eficiencia enerxética e sostibilidade</b>	<b>25 puntos</b>	<b>25 puntos</b>

- Eficiencia enerxética (ata 15 puntos): 15 puntos

O licitador comprométese á construción dun edificio que na súa certificación enerxética acadase a cualificación de A no correspondente a emisións de CO<sub>2</sub> e demanda enerxética de calefacción e refrixeración. Achégase compromiso de obtención da cualificación sinalada asinado polo representante do licitador.

- Estratexias de sostibilidade (ata 10 puntos): 10 puntos

O licitador achega compromiso de obtención para o edificio, nas fases de proxecto e construción, de certificado BREEAM que acredite unha valoración mínima de "ACCEPTABLE" segundo a metodoloxía BREEAM para vivendas, ou unha valoración similar no caso de empregar outras metodoloxías. Dito compromiso está asinado polo representante do licitador.

Critério avaliable	Puntuación máxima	Puntuación obtida
<b>Outros</b>	<b>10 puntos</b>	<b>4 puntos</b>

A empresa presenta unha definición insuficiente ou escasa do sistema construtivo e igualmente insuficiente ou escasa das instalacións pero presenta medidas xerais de estratexias de deseño para a redución de custos de mantemento. A documentación presenta un nivel medio de definición fronte ao resto de propostas.

## 12. A LUZADA, S. COOP. GALEGA DE VIVENDAS\_PARCELA Z-16 DO PARQUE OFIMÁTICO

**Valoración da proposta de acordo co prego de bases:**

Critério avaliable	Puntuación máxima	Puntuación obtida
<b>Proposta arquitectónica</b>	<b>55 puntos</b>	<b>42 puntos</b>

O licitador define unha proposta para a PARCELA Z-16 do Parque Ofimático (A Coruña), cunha superficie de 817 m<sup>2</sup> e unha edificabilidade total de 3.780,12 m<sup>2</sup>, que non supera a edificabilidade permitida e se axusta ás aliñacións e alturas definidas pola normativa urbanística.

Trátase dunha promoción de 32 vivendas (16 vivendas de 2 dormitorios e 16 vivendas de 3 dormitorios), 2 locais comerciais, 2 locais comunitarios, 32 rochos e 67 prazas de aparcadoiro.

En canto á calidade de deseño e espacial do edificio, da análise da proposta e imaxes achegadas, dedúcese unha alta calidade visual do inmovible. No referente á composición e deseño das fachadas considérase unha das mellores propostas neste aspecto. A proposta mostra unha volumetría moi coidada que evita a rixidez no ritmo dos ocios mediante o uso de distintos recursos compositivos e achega dinamismo á súa composición. Ademais, presenta aspectos concretos relevantes no uso de materiais e sistemas construtivos que





evitan o deterioro prematuro da edificación.

Respecto aos espazos exteriores, achega información escasa ou insuficiente sobre o tratamento do espazo do patio interior.

Presenta usos e espazos ordenados e moi ben aproveitados e ten unha menor superficie adicada a corredores e zonas comúns fronte ao resto de propostas con 2 núcleos de comunicación vertical.

Respecto aos aspectos funcionais, esta proposta mostra un aproveitamento superior á media e contempla un número maior de prazas de aparcadoiro, cumprindo a normativa urbanística.. A distribución interior das vivendas é clara e ordenada. Organízanse a través dun núcleo de servizos na parte central liberando as fachadas que acollen as pezas vivideiras, acadando así un bo aproveitamento da luz natural e permitindo adaptar as vivendas de forma sinxela ás necesidades dos usuarios. Ademais, a partir da segunda planta, todos os salóns contan con terraza. As estancias teñen xeometría regular o que permite un amoblamento correcto.

En canto ao cumprimento da normativa de habitabilidade e accesibilidade, detectáronse certos incumprimentos emendables sen modificar substancialmente a proposta.

Respecto a utilización por persoas con discapacidade, a proposta non reserva vivendas adaptadas pero si contempla 4 prazas de aparcadoiro adaptadas.

No que se refire aos custes da promoción, segundo a documentación achegada, a proposta supera comparativamente en custos ás do resto dos licitadores.

<b>Criterio avaliable</b>	<b>Puntuación máxima</b>	<b>Puntuación obtida</b>
<b>Eficiencia enerxética e sostibilidade</b>	<b>25 puntos</b>	<b>22 puntos</b>

- Eficiencia enerxética (ata 15 puntos): 15 puntos

O licitador comprometése á construción dun edificio que na súa certificación enerxética acade a cualificación de A no correspondente a emisións de CO<sub>2</sub> e demanda enerxética de calefacción e refrixeración. Achégase compromiso de obtención da cualificación sinalada asinado polo representante do licitador.

- Estratexias de sostibilidade (ata 10 puntos): 7 puntos

O licitador non achega compromiso de obtención para o edificio, nas fases de proxecto e construción, de certificado BREEAM que acredite unha valoración mínima de "ACCEPTABLE" segundo a metodoloxía BREEAM para vivendas, ou unha valoración similar no caso de empregar outras metodoloxías. Con todo, propoñen diversas medidas concretas relevantes que cumpren os criterios establecidos no prego.

<b>Criterio avaliable</b>	<b>Puntuación máxima</b>	<b>Puntuación obtida</b>
<b>Outros</b>	<b>10 puntos</b>	<b>9 puntos</b>

A empresa presenta unha gran definición dun sistema construtivo apropiado e achega o detalle construtivo do mesmo, tamén presenta unha gran definición das instalacións e medidas xerais de estratexias de deseño para a redución de custos de mantemento. A proposta presenta un grao de definición elevado.







### 13. XESTIÓN DE AUTOMOPROMOCIÓN, S.L.\_PARCELA Z-27 DO PARQUE OFIMÁTICO

#### Valoración da proposta de acordo co prego de bases:

Criterio avaliable	Puntuación máxima	Puntuación obtida
Proposta arquitectónica	55 puntos	47 puntos

O licitador define unha proposta para a PARCELA Z-27 do Parque Ofimático (A Coruña), cunha superficie de 2.256 m<sup>2</sup> e unha edificabilidade total de 10.037,00 m<sup>2</sup>, que non supera a edificabilidade permitida e se axusta ás aliñacións e alturas definidas pola normativa urbanística.

Trátase dunha promoción de 70 vivendas de 3 dormitorios, 3 locais comerciais, 2 locais comunitarios, 74 rochos e 151 prazas de aparcadoiro.

En canto á calidade de deseño e espacial do edificio, da análise da proposta e imaxes achegadas, dedúcese unha calidade visual moi coidada e apréciase o dinamismo das fachadas, polo que se considera unha das mellores propostas neste aspecto. Ademais, presenta aspectos xerais no uso de materiais e sistemas construtivos que evitan o deterioro prematuro da edificación.

A proposta presenta un deseño moi coidado do espazo exterior no que se propón a creación de hortas urbanas no interior da parcela, para o aproveitamento do espazo verde.

Respecto aos aspectos funcionais, esta proposta mostra un aproveitamento superior á media, aínda que contempla un menor número de prazas de garaxe, incumprindo a normativa urbanística. A distribución interior das vivendas é clara e ordenada, cun bo artellamento dos espazos. Organízanse a través dun núcleo de servizos na parte central liberando as fachadas que acollen as pezas vivideiras, acadando así un bo aproveitamento da luz natural. Ademais, a partir da segunda planta, todos os salóns contan con terraza. As estancias teñen xeometría regular o que permite un amoblamento correcto.

En canto ao cumprimento da normativa de habitabilidade e accesibilidade, non se detectáronse incumprimentos.

Respecto a utilización por persoas con discapacidade, a proposta reserva 2 vivendas e 4 prazas de aparcadoiro adaptadas.

En relación aos custes da promoción, o custo da promoción é menor que o prezo máximo de compravenda aplicable ao réxime xeral, presentando custos razoables en comparación co resto das propostas.

Criterio avaliable	Puntuación máxima	Puntuación obtida
Eficiencia enerxética e sostibilidade	25 puntos	14 puntos

- Eficiencia enerxética (ata 15 puntos): 7 puntos

Achégase compromiso de que o edificio que se constrúa terá un consumo de enerxía primaria non renovable inferior a 25,6 kWh/m<sup>2</sup>•año, sendo a zona climática na que se localiza o edificio a C, segundo a clasificación climática do CTE. O que supón unha redución





do 20% con respecto aos valores establecidos na sección HEO do Documento Básico DB HE de Aforro de enerxía do CTE, para edificios novos destinados a uso residencial vivenda.

• Estratexias de sostibilidade (ata 10 puntos): 7 puntos

O licitador non achega compromiso de obtención para o edificio, nas fases de proxecto e construción, de certificado BREEAM que acredite unha valoración mínima de "ACCEPTABLE" segundo a metodoloxía BREEAM para vivendas, ou unha valoración similar no caso de empregar outras metodoloxías. Con todo, propoñen diversas medidas concretas relevantes que cumpren os criterios establecidos no prego.

Critério avaliable	Puntuación máxima	Puntuación obtida
Outros	10 puntos	8 puntos

A empresa presenta unha gran definición dun sistema construtivo apropiado e achega o detalle construtivo do mesmo, tamén presenta unha gran definición das instalacións e só presenta algunha medida de redución de custos de mantemento. A proposta presenta un grao de definición elevado.

## F. PUNTUACIÓN

Tendo en conta todo o anterior, a puntuación alcanzada por cada licitador é a que se recolle nas seguintes táboas.

PARCELA P Z-7				
EMPRESA	Proposta arquitectónica máx. 55 pts	Eficiencia enerxética e sostibilidade máx. 25	Outros máx. 10 pts	PUNTUACIÓN TOTAL máx. 90 pts
GALIVIVIENDA	31	25	3	59

PARCELA P Z-16				
EMPRESA	Proposta arquitectónica máx. 55 pts	Eficiencia enerxética e sostibilidade máx. 25	Outros máx. 10 pts	PUNTUACIÓN TOTAL máx. 90 pts
GALIVIVIENDA	26	25	3	54
A LUZADA	42	22	9	73

PARCELA P Z-27				
EMPRESA	Proposta arquitectónica máx. 55 pts	Eficiencia enerxética e sostibilidade máx. 25	Outros máx. 10 pts	PUNTUACIÓN TOTAL máx. 90 pts
ATALAYA DE MATOGRANDE	42	22	10	74
GALIVIVIENDA	27	25	3	55
CAPITALIA VIVIENDAS EN ALQUILER	38	25	4	67
XESTIÓN DE AUTOMOPROMOCIÓN	47	14	8	69





<b>PARCELA P Z-35</b>				
EMPRESA	Proposta arquitectónica máx. 55 pts	Eficiencia enerxética e sostibilidade máx. 25	Outros máx. 10 pts	<b>PUNTUACIÓN TOTAL</b> máx. 90 pts
ATALAYA DE MATOGRANDE	43	22	10	<b>75</b>
GALIVIVIENDA	25	25	3	<b>53</b>
CAPITALIA VIVIENDAS EN ALQUILER	35	25	4	<b>64</b>

<b>PARCELA P Z-40</b>				
EMPRESA	Proposta arquitectónica máx. 55 pts	Eficiencia enerxética e sostibilidade máx. 25	Outros máx. 10 pts	<b>PUNTUACIÓN TOTAL</b> máx. 90 pts
ATALAYA DE MATOGRANDE	43	22	10	<b>75</b>
GALIVIVIENDA	25	25	3	<b>53</b>
CAPITALIA VIVIENDAS EN ALQUILER	35	25	4	<b>64</b>

Santiago de Compostela, data da sinatura electrónica  
A arquitecta do Servizo de Planificación e Ordenación de Solo do IGVS

Ana María Díaz Rivera

