



INFORME TÈCNIC CORRESPONENT A LA VALORACIÓ I PUNTUACIÓ DE LES PROPOSTES ARQUITECTÒNIQUES PRESENTADES EN EL SOBRE NUM. 2 (CRITERIS SUBJECTES A JUDICI DE VALOR), DEL PROCEDIMENT PER A L'ADJUDICACIÓ DE LES OBRES DE CONSTRUCCIÓ D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR DE 83 HABITATGES, LOCALS COMERCIALS, APARCAMENTS I 18 MESOS DE PERIODE DE POSTVENDA, AL CARRER S'AGARÓ, S/NÚM. UA3 (BLOC H), A LA TRINITAT NOVA DE BARCELONA (EXP. 25/074)

1. Antecedents

El plec de clàusules particulars del procediment anteriorment descrit preveu l'adjudicació del concurs en base a criteris d'adjudicació que obeeixen a un judici de valor (màxim de 35 punts) i criteris d'adjudicació de valoració automàtica (màxim de 65 punts). S'han presentat els següents licitadors:

- 1) **ROIG CONSTRUCCIONS I SERVEIS, S.L.**
- 2) **UTE SACYR CONSTRUCCION I SCRINSER**

2. Objectiu del present informe

L'objecte del present informe és puntuar les ofertes lliurades en el sobre número 2, *Criteris avaluable segons judici de valor*, amb un màxim de 35 punts, i segons els següents 3 subcriteris de ponderació especificats a l'Annex 4.A del plec de clàusules particulars:

2.1. Proposta d'actuació per garantir la compatibilitat d'execució de les obres d'urbanització i les de l'edifici (fins a 12 punts)

Donat que la urbanització de l'entorn de la futura obra està actualment en procés de contractació per part de l'Institut Municipal d'Urbanisme (IMU), es valorarà la capacitat d'adaptar el pla d'obres per tal de garantir la compatibilitat d'execució amb les obres d'urbanització, de tal manera que es reflecteixin mecanisme/s concrets de flexibilització del pla. Alhora caldrà coordinar la implantació d'obra en temps i espai amb l'obra colindant. Els criteris i aspectes tècnics que serviran de base per a la valoració d'aquest apartat, són els següents:

- **Capacitat d'adaptar el pla d'obres:** avaluar els mecanismes específics per flexibilitzar el pla d'obres, permetent ajustos i adaptacions concretes per garantir la compatibilitat d'execució amb les obres d'urbanització de l'IMU. (6 punts)
- **Compatibilitat d'execució de les obres d'urbanització:** explicar les propostes tècniques específiques per tal d'assegurar la simultaneïtat d'execució de les dues obres, absorbint conflictes i retards. (6 punts)

2.2. Propostes de millora i optimització (fins a 20 punts)

Es valoraran les propostes de millora i optimització, dels elements constructius, materials i instal·lacions, que hagin sigut justificades tant quantitativament (per exemple, temps d'execució, millora de l'eficiència energètica, etc) com qualitativament (per exemple, explicar les millores en durabilitat, cost de reposició, facilitat de manteniment, confort interior, etc) i siguin compatibles amb el sistema constructiu del conjunt de l'edifici.

Entre les propostes de millora, es valorarà especialment la incorporació de components complets del sistema constructiu, entesos com a elements prefabricats que resolen de manera integral un element constructiu i/o funcional, sense necessitat de capes o acabats addicionals, de manera que contribueixi en la simplificació i optimització dels processos d'instal·lació i construcció.

Els criteris i aspectes tècnics que serviran de base per a la valoració d'aquest apartat, són els següents:

- **Millora de l'eficiència energètica:** justificar com la/les proposta/es milloren la eficiència energètica de l'edifici, amb especial atenció en l'assoliment màxim dels objectius del Protocol d'Energia (Protocol REP) definits en forma de Requeriments d'Autosuficiència Energètica (RAE), exigits per l'Agència de l'Energia de Barcelona en edificis municipals, pel que fa a la reducció de les demandes de calefacció, refrigeració, consum d'EPnR i emissions de CO2. (10 punts)
- **Millora en la durabilitat:** justificar com la/les proposta/es augmenten la durabilitat dels materials o elements constructius, incloent-hi els components complets. (5 punts)
- **Facilitat de manteniment:** detallar com la/les proposta/es, incloent l'ús de components complets, faciliten el manteniment (accés a maquinàries mitjançant registres, desmuntatges, facilitat de reposició de materials, etc), incidint en el cost de manteniment a llarg termini (5 punts)

2.3. Coherència del pla d'obres proposat (fins a 3 punts)

Es valorarà que el pla d'obres sigui coherent en terminis i treballs d'acord amb l'arquitectura de l'edifici i el sistema constructiu proposat. Els terminis del pla d'obres en cap cas poden modificar o superar els màxims establerts a la licitació.

Els criteris i aspectes tècnics que serviran de base per a la valoració d'aquest apartat, són els següents:

- **Coherència en terminis:** avaluar la coherència dels terminis proposats al pla d'obres respecte al sistema constructiu proposat (1,5 punts)
- **Adequació al sistema constructiu proposat:** avaluar com el pla d'obres s'adequa al sistema constructiu proposat assegurant que els mètodes i materials utilitzats siguin compatibles (1,5 punts)

3. Puntuació criteris avaluable segons judici de valor (màxim 35 punts)

A continuació es desenvolupa una descripció per apartats i licitador, de les propostes i la seva valoració en atenció als criteris de valoració subjectiva i a les consideracions establertes a l'Annex I. Les propostes realitzades pel licitador que finalment resulti adjudicatari, hauran de ser suficientment desenvolupades pel mateix i validades pels Serveis Tècnics de l'IMHAB.

Com s'ha especificat anteriorment, els 35 punts corresponents als criteris avaluable segons judici de valor, s'han repartit entre els següents criteris:

3.1.- Proposta d'actuació per garantir la compatibilitat d'execució de les obres d'urbanització i les de l'edifici (fins a 12 punts)

A continuació és detalla la puntuació obtinguda pels licitadors en aquest apartat:

Licitador	Puntuació
	Màx. 12 punts
ROIG CONSTRUCCIONS I SERVEIS, S.L.	8,00
UTE SACYR CONSTRUCCION I SCRINSER	10,00

En base a la sistemàtica de criteris de valoració establerta al Plec de Clàusules Administratives, la puntuació de cadascun d'ells és la següent:



<i>Proposta d'actuació per garantir la compatibilitat d'execució de les obres d'urbanització i les de l'edifici (fins a 12 punts)</i>	ROIG CONSTRUCCIONS I SERVEIS, S.L.	UTE SACYR CONSTRUCCION I SCRINSER
Capacitat d'adaptar el pla d'obres (fins a 6 punts)	4,00	5,00
Compatibilitat d'execució de les obres d'urbanització (fins a 6 punts)	4,00	5,00
TOTAL PUNTUACIÓ APARTAT	8,00	10,00

ROIG CONSTRUCCIONS I SERVEIS, S.L. (en endavant ROIG)

Capacitat d'adaptar el pla d'obres (fins a 6 punts)

En relació a la **capacitat d'adaptar el pla d'obres**, **ROIG** proposa els següents mecanismes específics per flexibilitzar el pla d'obres. En primer lloc proposa un pla d'obres com un document dinàmic segons l'estat dels vials i serveis amb la capacitat de reprogramar fronts d'excavació, estructura i façana sense alterar la ruta crítica. També proposa reunions amb la Direcció d'Obra de la urbanització per ajustar seqüències i garantir seguretat i accessibilitat, però no especifica la periodicitat. Preveu la possibilitat d'intercanviar l'ordre d'execució de sectors de façana o coberta per permetre l'avanç de treballs de vialitat i serveis soterrats. S'informa també sobre el marge de flexibilitat en lliuraments, ajustant terminis de subministraments de materials i maquinària per evitar conflicte amb moviments de terres i pavimentació. Informa sobre mecanismes específics de control i ajust, com anticipar solapaments amb tres setmanes vista, circuit logístic provisional propi amb accessos diferenciats i possibilitat d'obrir fronts alternatius. Per últim planteja la creació d'una comissió tècnica amb totes les direccions d'obra per compartir calendaris, condicionar accessos i planificar serveis provisional conjuntament.

Les propostes responen a la necessitat d'incloure mecanismes per flexibilitzar el pla d'obres. ROIG incorpora accions específiques com el Look Ahead, circuits logístics independents, reprogramació de fronts, flexibilitat en lliuraments, i una comissió tècnica intercontractual. Aquestes mesures mostren una planificació dinàmica orientada a garantir compatibilitat amb la urbanització. Tot i això, la majoria són pràctiques habituals en obres amb simultaneïtat, sense aportar innovacions disruptives ni concretar accions.

Compatibilitat d'execució de les obres d'urbanització (fins a 6 punts)

En relació a la **compatibilitat d'execució de les obres d'urbanització**, **ROIG** proposa una sèrie de mesures que es poden agrupar en sis eixos principals. En primer lloc proposa delimitar els àmbits físicament amb zones intermèdies de seguretat per evitar interferències amb una seqüenciació adaptada al ritme de la urbanització. A continuació proposa una logística segregada amb circuits diferenciats per vehicles, personal i subministraments. En tercer lloc explica portar a terme una planificació conjunta amb la urbanització en relació a les instal·lacions soterrades per evitar duplicacions, optimitzant recursos i terminis. Després inclouen mesures per reduir pols, soroll i vibracions per garantir la convivència amb les obres d'urbanització. Proposen també una sèrie d'elements protectors preventius. Per últim proposen reunions quinzenals amb totes les direccions d'obra així com un pla de gestió del trànsit provisional.

En conjunt, les estratègies descrites responen a pràctiques habituals en la gestió simultània d'obres, ja que aborden aspectes essencials per evitar conflictes i retards: delimitació física, coordinació de calendaris, gestió d'accessos, protecció d'acabats i comunicació entre equips. Aquestes mesures són comunes en projectes on coincideixen treballs d'edificació i urbanització, perquè la seva aplicació és fonamental per garantir la seguretat, la qualitat i la continuïtat dels processos constructius.

UTE SACYR CONSTRUCCION I SCRINSER (en endavant UTE SACYR)**Capacitat d'adaptar el pla d'obres (fins a 6 punts)**

En relació a la **capacitat d'adaptar el pla d'obres**, l'**UTE SACYR**, presenta unes propostes basades en tres escenaris que contemplen diferents moments d'inici de les obres, amb mecanismes per flexibilitzar la planificació. Per a tots els escenaris es planteja un responsable específic per gestionar interferències, alinear informació i mantenir comunicació continuada amb la constructora de la urbanització. Explica un primer escenari consistent en l'inici previ de l'obra d'habitatges respecte a la urbanització, en el que la UTE manté la planificació original i, de manera preventiva, preveu una reunió prèvia amb la constructora de la urbanització per ajustar la implantació segons la seva planificació definitiva, sense modificacions estructurals del pla d'obres. El segon escenari que s'exposa és l'execució simultània de les dues obres. En aquest s'introdueixen mesures concretes per flexibilitzar el pla, consistents en reunions setmanals per coordinar la planificació, acta CAE específica i un equip addicional per reduir el termini d'execució d'un mes. Per finalitzar, es planteja el tercer escenari en el qual les obres d'urbanització s'inicien abans de les obres de l'edifici d'habitatges. Per aquest darrer escenari es plantegen dues adaptacions significatives: la primera avançar el lliurament del projecte executiu per iniciar murs i fonamentació abans i la segona, ajustar la geometria dels murs per reduir l'àrea d'afectació.

Les propostes responen a la necessitat d'incloure mecanismes per adaptar el pla d'obres. Incorporen accions específiques com la creació d'un agent coordinador, reunions setmanals, equips addicionals per reduir terminis, avançament de documentació i modificacions tècniques en els murs, així com diferents escenaris segons les possibles interferències en funció de la data d'inici de les obres. Aquestes mesures demostren una planificació flexible orientada a garantir la compatibilitat amb la urbanització, i tot i ser ajustos habituals en obres simultànies, es concreten diferents accions segons les interferències que es puguin produir.

Compatibilitat d'execució de les obres d'urbanització (fins a 6 punts)

En relació a la **compatibilitat d'execució de les obres d'urbanització**, **UTE SACYR** proposa una sèrie de mecanismes tècnics i organitzatius que permetin reduir interferències. Aquest mecanisme se centren en els següents quatre punts claus. En primer lloc proposa millores tècniques en la geometria dels murs perimetral, movent el mur cap a l'exterior, amb contraforts per dins, eliminant geometries irregulars, minimitzant l'àrea d'afectació sobre la urbanització. En segon planteja dos accessos independents amb la urbanització, minimitzar l'ocupació exterior i distribució d'abassegaments en tres àrees. Per últim proposa una coordinació amb la constructora de la urbanització mitjançant l'Agent Coordinador així com una validació prèvia per la DF i IMHAB i una proposta gràfica d'implantació. Tornen a analitzar tres possibles escenaris, explicant per a cada un d'ells les mesures adaptatives proposades. En el primer escenari (edifici d'habitatges abans que la urbanització), apliquen la millora de l'execució dels murs anteriorment explicada. Al segon escenari (execució simultània), prioritzen la construcció dels murs en contacte amb la zona verda i un equip addicional per accelera l'execució i coordinació amb la constructora de la urbanització. I al tercer escenari (urbanització abans) proposen avançar el lliurament del projecte executiu per iniciar murs i fonamentació dos mesos abans.

Les propostes responen concretament a la necessitat d'incloure mecanismes per adaptar el pla d'obres i assegurar compatibilitat amb la urbanització. Destaquen accions tècniques (modificació de geometria dels murs), logístiques (accessos independents, trasllat d'implantació) i organitzatives (escenaris amb mesures adaptatives, equip addicional, avanç de documentació). Tot i que són solucions habituals en obres amb simultaneïtat, la proposta aporta un nivell de detall tècnic superior, especialment en la millora estructural dels murs, que redueix interferències i riscos.

3. 2.- Propostes de millora i optimització (fins a 20 punts)

A continuació és detalla la puntuació obtinguda pel licitador en aquest apartat:



Licitador	Puntuació
	Màx. 20 punts
ROIG CONSTRUCCIONS I SERVEIS, S.L.	8,00
UTE SACYR CONSTRUCCION I SCRINER	16,50

En base a la sistemàtica de criteris de valoració establerta al Plec de Clàusules Administratives, la puntuació de cadascun d'ells és la següent:

<i>Propostes de millora i optimització (fins a 20 punts)</i>	ROIG CONSTRUCCIONS I SERVEIS, S.L.	UTE SACYR CONSTRUCCION I SCRINER
Millora de l'eficiència energètica (fins a 10 punts)	3,00	8,50
Millora en la durabilitat (fins a 5 punts)	2,50	4,00
Facilitat de manteniment (fins a 5 punts)	2,50	4,00
TOTAL PUNTUACIÓ APARTAT	8,00	16,50

ROIG CONSTRUCCIONS I SERVEIS, S.L.

Millora de l'eficiència energètica (fins a 10 punts)

En relació a la **millora de l'eficiència energètica**, **ROIG** presenta una conjunt de mesures orientades a assolir els objectius del Protocol d'Energia (REP). Les actuacions que proposen es poden agrupar en cinc blocs. El primer enfocat en l'optimització de l'envolupant tèrmica, incrementant el gruix de l'aïllament amb materials de millor conductivitat, aplicant un tractament reflectant a la coberta i millorant l'estanquitat amb cintes expansives. La segona proposta se centra en la reducció de la demanda de refrigeració, aplicant un tractament reflectant a la coberta i l'optimització de la ventilació natural en habitatges de doble orientació revisant la disposició de les obertures i reixetes de ventilació natural. Al tercer bloc proposa millores en els sistemes actius i aportació renovable, instal·lant termòstats programables, monitorització per integració en plataforma energètica municipal, diverses millores en la il·luminació com la substitució de lluminàries convencionals per LED amb sensors de presència i programació horària, enllumenat adaptatiu. També proposen mesures d'estalvi d'aigua, comptadors de frigories/calories i temporitzadors horaris en ventilació mecànica de zones comuns. A continuació proposa millores incorporant sistemes de monitorització i gestió energètica mitjançant dispositius de lectura digital i la integració d'una passarel·la local amb informes periòdics. Per últim, proposa una auditoria energètica i un protocol específic de control d'execució i termografies així com formació tècnica del personal.

La justificació inclou actuacions orientades a reduir les demandes tèrmiques, com ara la millora dels aïllaments tèrmics i l'optimització de la ventilació natural. Paral·lelament, es proposen mesures addicionals per incrementar l'eficiència en el consum d'aigua, la il·luminació i la ventilació. Tanmateix, aquestes actuacions ja formen part dels estàndards de l'IMHAB i, en alguns casos, estan implementades en el projecte original, com l'ús d'aïllaments tèrmics adequats, sistemes d'il·luminació LED i dispositius d'estalvi d'aigua. Cal destacar que no s'hi fa referència explícita als requeriments essencials del Protocol d'Energia, com ara la incorporació d'energies renovables, ni es concreten suficientment, en algun cas, les mesures a implementar per poder avaluar-les adequadament.

Si bé s'aporten diverses propostes a nivell d'instal·lacions, aquestes no tenen un impacte important sobre l'eficiència energètica a nivell dels objectius del protocol REP de l'AEB, i algunes d'elles o bé són genèriques o

bé no son idònies per un edifici d'habitatges com el del projecte, generant una major complexitat de gestió i manteniment.

Millora en la durabilitat (fins a 5 punts)

En relació a la **millora en la durabilitat**, **ROIG** se centra en augmentar la vida útil dels components i reduir patologies futures. El primer bloc de millores se centren en la protecció contra humitat i filtracions mitjançant la incorporació additius específics en el formigó i la incorporació d'una membrana impermeable en zones humides. El segon bloc informa sobre la utilització de formigons amb distintiu oficialment reconegut i l'execució del recrescut amb arlita. El tercer bloc de millores se centra en incorporar proteccions anticorrosives i millores de l'adherència per unions en les instal·lacions. A continuació informa sobre un paquet de millores relatives a incrementar el bon comportament mecànic de les instal·lacions d'aigua i energètic de la instal·lació de telecomunicacions i climatització. Seguidament proposa uns acabats i tractaments en paviments i arrebossats per a la millora de la resistència i seguretat. Per finalitzar, menciona incorporar uns protocols de col·locació i segellat per garantir la qualitat constructiva.

Les propostes responen adequadament a l'objectiu de millorar la durabilitat dels materials i elements constructius. Cal remarcar que algunes d'aquestes mesures ja són habituals en projectes similars (com l'ús de formigons amb distintius oficialment reconeguts o membranes impermeables), o que estan més relacionades amb processos de posta en obra, que si bé poden influir en els terminis o costos, no necessàriament aporten més durabilitat que les solucions contemplades en el projecte (com els accessoris per desencofrar el fossat d'ascensor). En conjunt, la justificació és coherent amb l'objectiu de durabilitat, però no aporta propostes que es puguin considerar millores considerables respecte als estàndards de qualitat i durabilitat dels sistemes ja contemplats en el projecte.

Facilitat de manteniment (fins a 5 punts)

En relació a les **millores per facilitar el manteniment**, **ROIG** proposa les següents mesures basades en cinc punts clau. La primera mesura preveu col·locar registres estratègicament col·locats i de fàcil obertura per accedir a les instal·lacions. La segona mesura té en compte la instal·lació de sistemes de tancaments desmuntables amb perfil·laria modular i plaques intercanviables. També proposa la col·locació de materials estandarditzats de fàcil reposició. A continuació informa sobre la realització d'un traspàs i posta en marxa a l'empresa de manteniment, verificat i prèviament formada. Per últim, proposa realitzar una identificació i inventari d'equips amb la integració en un sistema GMAO per optimitzar el manteniment.

Les propostes responen de manera concreta a l'objectiu de facilitar el manteniment i reduir costos a llarg termini. Les mesures combinen accessibilitat física, facilitat de reposició, gestió tècnica i formació. Cal destacar que algunes solucions són pràctiques habituals en edificis de l'IMHAB, i en algun cas ja estan contemplades en el projecte, com els registres i la modularitat, sense que es concreti suficientment com per poder valorar adequadament si és efectivament o no, una millora respecte a allò ja previst en el projecte. Respecte a la proposta de posta en marxa i identificació de tots els equips en un inventari, a través d'un sistema GMAO, s'ha de dir que aquesta proposta és correspon més amb la gestió d'equips d'un equipament que no pas amb l'actual gestió dels equips en els edificis d'habitatges de l'IMHAB, i que la posta en marxa de les instal·lacions no es pot considerar com una millora, al ja estar contemplat en el projecte.

UTE SACYR CONSTRUCCION I SCRINSER

Millora de l'eficiència energètica (fins a 10 punts)

En relació a la **millora de l'eficiència energètica**, **UTE SACYR** se centra en substituir sistemes tradicionals per solucions més eficients i sostenibles. El primer bloc d'actuacions que proposen es compon en substituir el sistema de calefacció amb caldera de gas, per climatització amb bomba de calor per fred i calor, canviar el sistema de producció d'ACS (amb la mateixa caldera mixta de la calefacció) per aerotèrmia amb equip independent del clima, i substituir el sistema higrorregulable per autoregulable. El segon bloc d'actuacions



presenta un conjunt de millores enfocades a optimitzar el comportament tèrmic de l'edifici. Aquestes són: canviar el sistema de façana ventilada per un sistema amb SATE, ajustar les obertures del pati interior reduint les superfícies envidriades, redefinir mides i tipologies de fusteries i incrementar les zones opaques en façana i caixes d'escala. Per finalitzar, proposen substituir les banyeres per dutxes.

Les propostes responen clarament als objectius de millora d'eficiència energètica, redueixen la demanda tèrmica (SATE continu, proteccions solars, ajustos en obertures), disminueixen el consum d'energia primària no renovable (substitució del gas per aerotèrmia), redueixen emissions de CO₂ i simplifiquen el manteniment. Algunes de les propostes no es consideren millores en l'eficiència energètica -malgrat ho puguin ser en altres aspectes- com la ventilació autoregulable, l'eliminació de la consideració de paraments de formigó amb qualitat vista, o el fet de que els banys siguin industrialitzats. Cal destacar que algunes mesures són habituals en edificis d'habitatges (com el SATE, que de fet ja està contemplat parcialment en el projecte), i que el canvi de caldera de gas per un sistema de climatització i ACS amb bombes de calor, aporta un valor diferencial clar, alineant el projecte amb les directrius europees i el CTE DB-HE. La combinació amb adaptacions de façana i optimització de buits són propostes coherents amb els objectius del CTE i el Protocol d'Energia.

Millora en la durabilitat (fins a 5 punts)

En relació a la **millora en la durabilitat**, UTE SACYR tenen com a objectiu incrementar la vida útil dels components, reduir patologies i minimitzar costos de manteniment. Proposen canviar les proteccions solars per persianes alicantines reduint la degradació de les fusteries a la vegada que ofereix un control solar passiu. Per altra banda proposen redefinir les fusteries per sistemes mes estancs i components normalitzats. També proposen substituir paviments de pedra a les zones comuns per gres i fusta laminada AC5 als habitatges. Per últim proposen incorporar banys industrialitzats amb l'objectiu de reduir patologies futures associades a treballs in situ.

En general, les propostes responen adequadament a l'objectiu de millorar la durabilitat dels materials i elements constructius. Si bé algunes mesures poden ser habituals en projectes d'habitatges (com l'ús de PVC o paviments AC5), aquestes no es poden considerar millores respecte a allò ja previst en el projecte i/o l'Annex I, mentre que altres aporten un valor afegit clar, com la incorporació de persianes alicantines o la industrialització dels banys, que suposen una millora clara en el control d'execució i la qualitat constructiva resultant, amb un increment evident de la durabilitat. En conjunt, la justificació és coherent amb els objectius de sostenibilitat i manteniment a llarg termini.

Facilitat de manteniment (fins a 5 punts)

En relació a les **millores per facilitar el manteniment**, UTE SACYR proposa les següents mesures basades en cinc punts clau. La primera mesura preveu la incorporació de fulles practicables que permeten la neteja segura des de l'interior. També proposen col·locar persianes alicantines amb l'objectiu de reduir mecanismes i, per tant reduir avaries i manteniment. A continuació proposa incorporar banys industrialitzats per tal de reduir patologies. Per últim proposa suprimir sistemes d'estintolament o mènsoles per tal de reduir patologies.

Les propostes responen adequadament a l'objectiu de facilitar el manteniment, amb mesures concretes que milloren accessibilitat. Algunes solucions són habituals en projectes d'habitatges (com fusteries practicables), mentre que altres aporten un valor diferencial clar, com la industrialització dels banys i la incorporació de persianes alicantines, que garanteixen una gestió més eficient i sostenible del manteniment. En conjunt, aquestes actuacions contribueixen a reduir costos a llarg termini i millorar la durabilitat global de l'edifici.

3. 3.- Coherència del pla d'obres proposat (fins a 3 punts)

A continuació es detalla la puntuació obtinguda pel licitador en aquest apartat:

Licitador	Puntuació
	Màx. 3 punts
ROIG CONSTRUCCIONS I SERVEIS, S.L.	2,50
UTE SACYR CONSTRUCCION I SCRINSER	3,00

En base a la sistemàtica de criteris de valoració establerta al Plec de Clàusules Administratives, la puntuació de cadascun d'ells és la següent:

<i>Propostes de millora i optimització (fins a 3 punts)</i>	ROIG CONSTRUCCIONS I SERVEIS, S.L.	UTE SACYR CONSTRUCCION I SCRINSER
Coherència en terminis (fins a 1,5 punts)	1,50	1,50
Adequació al sistema constructiu proposat (fins a 1,5 punts)	1,00	1,50
TOTAL PUNTUACIÓ APARTAT	2,50	3,00

ROIG CONSTRUCCIONS I SERVEIS, S.L.

Coherència en terminis (fins a 1,5 punts)

A continuació s'informa en relació al pla d'obres presentat per **ROIG en relació a la coherència dels terminis** reflectits respecte al sistema constructiu proposat. Presenta en aquest apartat la planificació d'obra proposada en tres configuracions mitjançant un resum de la planificació i dos diagrames de Gantt. La planificació de les obres es presenta de manera ordenada, respectant el flux constructiu habitual i preveient que els treballs d'urbanització finalitzin abans d'iniciar els treballs d'estructura sobre rasant.

En conjunt, l'estructura temporal de la planificació d'obra respon a una pràctica habitual, seguint un ordre constructiu progressiu i demostra una adaptació realista entre el calendari i el sistema constructiu. Com a peculiaritat integra marges de coordinació amb les obres d'urbanització.

Adequació al sistema constructiu proposat (fins a 1,5 punts)

El pla d'obres presentat per **ROIG**, en termes generals **s'adequa al sistema constructiu proposat**. A continuació s'informa en quant als punts claus exposats. En primer lloc el pla segueix un lògica constructiva convencional. Les durades parcials s'han definit segons rendiments reals de processos com formigonat, muntatge de façanes i instal·lació de tancaments lleugers. Es contempla una fase prèvia per a una possible adequació del projecte i inclou marges de coordinació amb les obres d'urbanització. Al resum del pla d'obra s'incorporen quadres amb els equips d'obra assignats per a cada fase d'obra i diagrames de l'evolució. També explica de forma gràfica la implantació de l'obra situant en planta els accessos, la zona d'abassegament de materials, la zona de punts verds, les casetes d'obra i les grues torre. Incorpora un organigrama d'execució d'obra que en termes generals és correcte amb la peculiaritat d'oferir un coordinador amb les obres d'urbanització i els habitatges propers.

El pla d'obres s'adequa al sistema constructiu proposat, ja que respecta la seqüència tècnica. Algunes mesures són habituals en planificacions d'obres similars, mentre que d'altres aporten valor afegit, com la integració anticipada d'elements industrialitzats i la previsió de marges per coordinació amb urbanització. En conjunt, la proposta és coherent i realista.



UTE SACYR CONSTRUCCION I SCRINSER

Coherència en terminis (fins a 1,5 punts)

A continuació s'informa en quant al pla d'obres presentat per **UTE SACYR en relació a la coherència dels terminis** respecte al sistema constructiu proposat. Es presenta una explicació del sistema proposat, de manera ordenada i respectant el flux constructiu habitual i preveient els tres escenaris possibles.

En conjunt, l'estructura temporal de la planificació d'obra respon a una pràctica habitual, seguint un ordre constructiu progressiu i demostra una adaptació realista entre el calendari i el sistema constructiu. Com a peculiaritat integra els tres escenaris possibles amb les obres d'urbanització i la integració al pla d'obra dels banys industrialitzats, aprofitant la prefabricació per reduir terminis i millorar la qualitat.

Adequació al sistema constructiu proposat (fins a 1,5 punts)

El pla d'obres presentat per **UTE SACYR**, en termes generals **s'adequa al sistema constructiu proposat**. A continuació es destaquen els punts claus. En primer lloc, la UTE SACYR indica que posarà en pràctica l'escenari més adient en funció de l'estat d'avanç de les obres d'urbanització, garantint la compatibilitat entre actuacions. També preveu un període inicial d'adaptació del projecte executiu i la realització d'un anàlisi detallat dels amidaments, assignant equips i aplicant rendiments mitjans reals per cada partida. Per ajustar les durades amb la màxima precisió, s'aplicaran coeficients correctors que consideren condicionants tècnics, meteorològics i singulars. La proposta incorpora flexibilitat en la planificació per assegurar el compliment del termini global establert. A més, s'adjunta documentació gràfica amb explicacions sobre la implantació de l'obra i la compatibilitat amb les obres d'urbanització. Aquestes representacions inclouen la disposició en planta dels accessos, zones d'abassegament de materials, gestió de residus, casetes d'obra, tancament perimetral, control d'accés i ubicació de grues torre. La UTE SACYR també informa sobre les adaptacions previstes segons l'evolució de l'obra i els condicionants de l'entorn (parades d'autobús, contenidors, arbrat), així com els criteris de disseny de la implantació. Es presenten esquemes de planificació per cadascun dels tres escenaris plantejats i, finalment, es grafia la proposta d'ajustament de la geometria dels murs perimetrals, destacant-ne els avantatges. D'altra banda, s'inclou un resum gràfic amb les millores proposades, que afecten diversos elements: murs de contenció, mènsules estructurals, façana, fusteries exteriors, proteccions solars, tancaments de zones comunes, sistemes de climatització, producció d'ACS, ventilació i banys industrialitzats.

En conclusió, el pla d'obres respecta la seqüència tècnica pròpia del sistema constructiu proposat. Algunes mesures són habituals en planificacions similars, mentre que altres aporten un valor afegit clar, com la integració anticipada d'elements industrialitzats (banys) i la consideració dels tres escenaris possibles per compatibilitzar amb les obres d'urbanització.

4. Classificació de les propostes lliurades i proposta d'adjudicació

Una vegada ponderats els criteris d'adjudicació establerts en el plec que regeix el present concurs, resulta la següent puntuació:

Licitador	Puntuació
	Màx. 35 punts
ROIG CONSTRUCCIONS I SERVEIS, S.L.	18,50
UTE SACYR CONSTRUCCION I SCRINSER	29,50

I per a que així consti, signa aquest informe,

Montserrat Haro Jiménez
Tècnica Departament de Projectes i Obres

Olga Barrabés Carrera
Cap del Departament de Projectes i Obres

Juan Carlos Melero Sánchez
Director de Serveis Tècnics
Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona

Barcelona, 16 de gener de 2026