



AYUNTAMIENTO DE GRIÑÓN (MADRID)

EXPTE: 1710/2022

Interesado: Mesa Contratación Ayto Griñón

Asunto: Valoración memoria técnica ofertas Asist téc Redacción 3 modificaciones puntuales NNSS

Que se emite el presente informe desde el punto de vista técnico, y con independencia de las consideraciones jurídicas que en su caso procedan y de la decisión que finalmente adopte la Corporación municipal.

Que la Mesa de Contratación permanente (creada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 15.02.2022) en sesión celebrada en fecha 14.02.2023 solicita se emita valoración de los criterios cuya ponderación depende de un juicio de valor de las memorias de trabajo incluidas en las ofertas presentadas respecto del contrato administrativo de asistencia técnica de redacción de 3 modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias del planeamiento del municipio de Griñón (Madrid).

Que en la Cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) que han de regir el contrato administrativo de servicio establece como objeto del contrato la asistencia técnica de las tres siguientes modificaciones de las Normas Subsidiarias de planeamiento:

- **REGULACIÓN DE LOS CONJUNTOS RESIDENCIALES**

Dentro de la Ordenanza Clave 3 “Colonia unifamiliar” no se establezca el concepto de “conjunto residencial” de tal forma que se permita, sin aumentar el número de unidades de vivienda por parcela mínima, ni su superficie edificable, el desarrollo de conjuntos de viviendas dentro de bolsas de parcelas grandes que no necesariamente dispusieran del frente mínimo a vía pública para cada vivienda.

La modificación puntual de las NNUU debe facilitar este concepto de conjunto edificatorio residencial para permitir la posibilidad de que se desarrollen fincas calificadas con la Clave 3º en las que actualmente, aplicando la norma de forma estricta, sólo se permite construir una o dos viviendas a pesar de disponer de varias hectáreas de terreno.





AYUNTAMIENTO DE GRIÑÓN (MADRID)

- REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DE LA CLAVE DE ORDENANZA 5 “INDUSTRIAL”.

El tejido industrial en Griñón se sitúa en 3 grandes núcleos: uno al norte, otro al sur y otro al este del municipio. Su crecimiento en los últimos años ha sido paulatino, constante y en muchos casos caótico. La realidad actual denota una clara falta de suelo industrial en suelo urbano consolidado y las necesidades de crecimiento de las industrias ya instaladas requieren contestación por parte de las diferentes figuras de planeamiento.

La modificación puntual de las NNUU debe favorecer e incentivar el desarrollo de los ámbitos y sectores que las NNSS adscriben a este uso Industrial como uso característico y que por diversos motivos no se han iniciado. También resulta necesario y urgente realizar una revisión completa de la Clave de Ordenanza 5 para mejorar su redacción y a su vez poder equiparar los parámetros urbanísticos a los núcleos industriales de los municipios colindantes como Humanes y Fuenlabrada.

- MODIFICACIÓN DE LA REGULACIÓN DE LOS PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD, OCUPACIÓN Y RETRANQUEOS.

El concepto de ocupación de parcelas (artículo 7.24 de las NNUU) y de retranqueos de fachada (Artículo 7.20 de las NNUU) se aplican de forma indistinta sobre y bajo rasante.

Estos parámetros deben de poder aplicarse de forma independiente según la actuación edificatoria esté sobre o bajo rasante, posibilitando que en zonas calificadas como Clave 1 “Casco” y Clave 2 “Ensanche” la ocupación permitida bajo rasante sea del 100% para posibilitar la ejecución de más plazas de aparcamiento.

Por otro lado el parámetro de edificabilidad no se encuentra correctamente definido en las normas, así como las posibles excepciones en su cómputo, por lo que debe darse una nueva redacción de la aplicación de este parámetro.

Para cada una de las Modificaciones Puntuales deben desarrollarse por el licitador 4 actuaciones a realizar descritas en la cláusula 1ª del pliego de prescripciones técnicas, siendo éstas:

- a) Redacción de las Modificaciones puntuales.





AYUNTAMIENTO DE GRIÑÓN (MADRID)

- b) Asesoramiento a la Corporación Municipal.
- c) Articulación de la Participación ciudadana.
- d) Digitalización de las modificaciones e implantación del sistema de "Urbanismo en Red".

Que la cláusula 15.3 del PCAP establece, como criterios sometidos a juicio de valor, hasta un total de 10 puntos, la memoria técnica que se detalla en la cláusula 7 del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT), que indica:

Deberá presentarse una Memoria que describa:

- La Metodología a emplear para la realización de los trabajos de análisis, estudio y preparación de la documentación, así como de coordinación de las diversas reuniones de trabajo con los distintos órganos de la Administración autonómica y estatal, que sean precisas para el correcto desarrollo de los trabajos, reportando al Ayuntamiento de forma inmediata, tanto de forma verbal como escrita a través del responsable del contrato, el resultado de las diversas reuniones. Extensión máxima 15 páginas.
- Plan de los trabajos a realizar, expuestos de forma clara, concisa y ordenada. Podrá incorporarse hasta 3 planos en formato DIN A 3. Extensión máxima 25 páginas.

La Memoria se redactará en DIN A-4 a una cara, escrito en "Times New Román" o equivalente, tamaño 10, interlineado sencillo.

Las puntuaciones se determinarán en el Informe Técnico que se solicite por la Mesa de Contratación, una vez realizada la apertura del sobre "B" y será motivo de exclusión la no presentación de la Memoria. Se otorgará la siguiente puntuación:

- Deficiente (0 puntos): Si el documento se limita a un simple cronograma de las actuaciones a desarrollar que no detalla los aspectos requeridos necesarios para poder valorar este criterio.
- Regular (4 puntos): Si se aporta la Memoria, pero la parte





AYUNTAMIENTO DE GRIÑÓN (MADRID)

metodológica y/o la parte técnica no se ajusta a la realidad de este contrato, o que, aunque se adapte se aporten soluciones o propuestas que a criterio del evaluador no garantizan el cumplimiento de los plazos y calidad requeridos.

- Buena (6 puntos): Si la explicación de la metodología a seguir y de los requerimientos técnicos de concreción de los trabajos es suficientemente detallada, aportando medios técnicos, humanos y tecnológicos adecuados que permitan asegurar tanto la calidad de los trabajos y el cumplimiento de los plazos previstos. Pero sin aportar compromisos adicionales, ni planteamientos de soluciones en el caso de retrasos por cualquier razón.

- Excelente (10 puntos): Si la explicación de la metodología a seguir y de los requerimientos técnicos de concreción de los trabajos es suficientemente detallada, aportando medios técnicos, humanos y tecnológicos adecuados que permitan asegurar tanto la calidad de los trabajos, como el cumplimiento de los plazos incluso si las condiciones fueran objeto de cambio por factores sobrevenidos. En este sentido la propuesta aporta compromisos adicionales para mejorar incluso los objetivos de este ayuntamiento, en cuanto a plazos y calidad de los trabajos.

Que consta en el expediente certificado de Secretaria de fecha 09.02.2023 de las siguientes proposiciones presentadas:

Nº Oferta	Licitador	CIF/OTROS	Fecha de presentación
1	CALIXTO ESCARIZ, SLU	B67974576	08-02-2023 17:17
2	FERNANDO RUIZ PEREZ	05381280Q	09-02-2023 12:49
3	OUA GESTIÓ DEL TERRITORI I URBANISME, SL	B63572267	09-02-2023 14:07**

** Presentada fuera de plazo.

Que el Acta de la Mesa de Contratación de fecha 14.02.2023 excluye del proceso de licitación a la empresa Oua Gestió del Territori i Urbanismo, SL al haber presentado





AYUNTAMIENTO DE GRIÑÓN (MADRID)

la oferta fuera de plazo conforme a la Plataforma de Contratación del Estado, y admite a las otras dos.

Que consta en el expediente la siguiente documentación de las empresas licitadoras admitidas:

- Oferta nº 1: CALIXTO ESCARIZ SLU
Documento de metodología a emplear y Plan de Trabajos, de 22 páginas.
- Oferta nº 2: FERNANDO RUIZ PEREZ
Memoria, de 11 páginas

Que una vez revisada la documentación aportada por los licitadores, se observa que:

OFERTA Nº 1: CALIXTO ESCARIZ SLU

- Refiere como metodología:
 - o Antecedentes
 - o Problemática urbanística.
 - o Medios con los que cuenta la empresa.
 - o Metodología:
 - De los trabajos.
 - De reuniones
 - De presentación
 - Notas generales
 - Documentación escrita
 - Planimetría
 - Información digital
- Plan de trabajo
 - o FASE 1: Líneas estratégicas de cada Modificación, documento de síntesis y documento ambiental.
 - Análisis del planeamiento territorial y sectorial. Análisis de las infraestructuras supramunicipales. Análisis de las diversas





AYUNTAMIENTO DE GRIÑÓN (MADRID)

vinculaciones medioambientales a tener en cuenta por la futura ordenación urbanística.

- Documento de síntesis de las vinculaciones territoriales, sectoriales, medioambientales y de los objetivos de la M.P. de las NNSS.
 - Documento de Avance
 - Exposición al público del Avance y participación ciudadana
 - Contestación de sugerencias a la exposición pública del Avance y análisis del proceso de consultas y de participación ciudadana.
 - Memoria Final del Avance
 - Adopción del acuerdo municipal fijando los criterios y objetivos que servirán de base para la redacción de la M.P. de las NNSS.
- o FASE 2: Documento para Aprobación Inicial
- Incorporación de los cambios del proceso de inicio de evaluación ambiental estratégica.
 - Elaboración de la propuesta para su aprobación inicial.
 - Contenido
 - Memoria
 - Estudio de viabilidad
 - Estudio Ambiental Estratégico
 - Planos de información
 - Planos de ordenación estructural y ordenación pormenorizada.
 - Normas urbanísticas
 - Catálogo de bienes y espacios protegidos.
- o FASE 3: Contestación a las alegaciones e informes presentados.
- o FASE 4: Documento de Aprobación Provisional/Texto Refundido.
- o FASE 5: Implantación definitiva del Sistema "Urbanismo en Red".

OFERTA Nº 2: FERNANDO RUIZ PEREZ

- Incluye antecedentes
- Incluye metodología y plan de los trabajos de cada una de las modificaciones puntuales que se proponen.





AYUNTAMIENTO DE GRIÑÓN (MADRID)

De los documentos presentados se estima que:

- El documento presentado por **CALIXTO ESCARIZ SLU** incluye una parte metodológica y/o parte técnica que se entiende que no se ajusta a la realidad de este contrato, dado que pretende incluir entre otras, un avance y estudio ambiental estratégico, indica preservar los suelos no urbanizables de protección (de su posible transformación mediante la urbanización y de su deterioro o degradación en cualquier otra forma), elabora de catálogo de bienes y espacios protegidos, etc, estimándose que se corresponden con trabajos de redacción de un planeamiento general o de sus revisiones (art. 56 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificado por la reciente Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid) más que de las modificaciones al planeamiento que el Ayuntamiento pretende tramitar. Por ello, y de acuerdo con lo establecido en la cláusula 15.3 del PCAP, se considera el documento presentado como regular.
- El documento presentado por **FERNANDO RUIZ PEREZ** explica la metodología a seguir; los requerimientos técnicos de concreción de los trabajos es suficientemente detallada, pero sin indicar los medios técnicos, humanos y tecnológicos (que permitan asegurar tanto la calidad de los trabajos y el cumplimiento de los plazos previstos) y sin aportar compromisos adicionales, ni planteamientos de soluciones en el caso de retrasos por cualquier razón. Por ello, y de acuerdo con lo establecido en la cláusula 15.3 del PCAP, se considera el documento presentado como regular.

Una vez analizados los documentos incluidos en las ofertas, se **valoran** según los conceptos definidos en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, con la siguiente puntuación.





**AYUNTAMIENTO DE GRIÑÓN
(MADRID)**

VALORACION OFERTAS EXPTE 1710/2022		
ORDINAL OFERTA	OFERTA N° 1	OFERTA N° 2
LICITADOR	CALIXTO ESCARIZ SLU	FERNANDO RUIZ PEREZ
TOTAL PUNTUACION	4,00	4,00

En Griñón, a fecha en margen
DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE

