



## Ayuntamiento de Alcalá la Real

Expte: 3236/2024

### INFORME DE VALORACIÓN

#### CRITERIOS EVALUABLES MEDIANTE JUICIOS DE VALOR

(Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, art. 145)

<b>Solicitante y dirigido a:</b>	<b>Mesa de contratación</b> constituida para el procedimiento de licitación contrato de servicios de asistencia técnica para la redacción del PEPRI correspondiente a la A.R.I. recogida en el PGOU y delimitada por la Unidad de Ejecución UE-4 – Consolación [Procedimiento abierto]
<b>Objeto del informe</b>	Valoración y baremación con asignación de puntuación [0 a 45 puntos] sobre los criterios evaluables mediante juicios de valor presentados por los licitadores de conformidad con el art. 145 de la LCSP.
<b>Presupuesto base de licitación</b>	26.577,78 € + 5.581,33 € (21% IVA) = 32.159,11 €
<b>Duración del contrato</b>	14 meses
<b>Autores del presente informe de valoración</b>	Antonio Morales Guardia Arquitecto Jefe áreas de Urbanismo, Arquitectura Patrimonio e Infraestructuras  Carlos Calvo Aguilar Arqueólogo municipal Técnico Responsable del área de Patrimonio Histórico y Arqueológico
<b>Órgano de contratación</b>	Alcaldía

Con fecha 22/05/2024 se levanta acta por la Mesa de Contratación, requiriendo informe de valoración del archivo o sobre C, el cual contiene la documentación sobre la que deben valorarse los criterios sometidos a juicio de valor, dando traslado de la documentación presentada por cada licitador, y que de acuerdo con el PCAP firmado con fecha 23/04/2024 se procede a su valoración en base a los criterios recogidos en el mismo de acuerdo con las siguientes tablas:

#### **A. DOCUMENTOS APORTADOS PARA VALORAR Y BAREMAR. CRITERIOS ESTABLECIDOS Y EMPLEADOS EN EL CÁLCULO DE LA BAREMACIÓN:**

- I. Memoria con diagnóstico de la situación existente y adecuación de los nuevos criterios de la LISTA
- II. Propuesta/s de intervención con posible ordenación y justificación de la idoneidad de la solución de cara a conseguir los objetivos planteados en el PPTP

## Ayuntamiento de Alcalá la Real

Plaza Arcipreste de Hita, 1, ALCALÁ LA REAL. 23680 (Jaén). Tfno. 953 580 000. Fax:





## Ayuntamiento de Alcalá la Real

<b>Documentos</b>	<b>Criterios establecidos para emitir el juicio de valor de los documentos presentados</b>	<b>Puntuación</b>
<b>I</b>	Tras la entrada en vigor de la nueva Ley urbanística, es de gran importancia que se valore desde un punto de vista crítico y justificado el cómo se debe afrontar el presente trabajo, diagnosticando y analizando los puntos de partida para adecuar la propuesta conforme a los nuevos criterios de la normativa de aplicación. Procedimientos administrativos a seguir, afecciones sectoriales, así como posibles incidencias a tener en cuenta de cara a afrontar la redacción del documento y posibles propuestas o soluciones planteadas con el fin de facilitar el objetivo perseguido del contrato objeto.	<b>De 0 a 10 pts.</b>
<b>II</b>	El diseño atractivo de los espacios públicos, su relación con el entorno, el lenguaje arquitectónico utilizado, la sensibilidad con el lugar y los elementos de protección, la puesta en valor de los mismos, así como la relación, cohesión y convivencia de las capas o sustratos existentes – [el arqueológico (histórico) con la actual] – y todo ello teniendo muy en cuenta la realidad física existente del ámbito – como topografía, cotas y desniveles, accesos, conexiones con la trama urbana actual, infraestructuras, etc., – así como, el haber realizado un análisis urbanístico detallado que explique y justifique la propuesta, de manera que pueda asegurarse que la misma es viable – [tanto técnica, como jurídica y económicamente] – pudiendo llevarse a cabo mediante las herramientas urbanísticas dispuestas en la normativa urbanística, y económicamente factible, siendo, además de asumible por esta Administración, rentable tanto para la misma citada, como para la propiedad del suelo, estableciendo aquel método idóneo para conseguir los objetivos propuestos que el documento establezca y recoja.	<b>De 0 a 35 pts.</b>

[Se considera de gran interés, necesidad y vital importancia por esta Administración, que la **propuesta de intervención presentada ostente la calidad necesaria de modo que refleje el grado de conocimiento del licitador, así como de las técnicas a utilizar y el grado de implicación y sensibilidad con la que este cuente a la hora de afrontar la prestación del servicio**].

La valoración de los criterios indicados anteriormente se realizará mediante la baremación recogida en el cuadro plasmado a continuación, todo ello de conformidad con lo recogido en el PCAP recogido en la licitación:

<b>Valoración en atención a los criterios recogidos de la tabla anterior</b>	<b>Puntuación</b>	<b>Puntuación</b>
	<b>I. Memoria con diagnóstico</b>	<b>II. Propuesta/s de intervención</b>
<b>Idónea</b> [Aquellas descripciones muy detalladas, con indicación de los medios asignados y coherentes, y cuya aplicación se considere de gran importancia para esta Administración]	<b>De 7,50 a 10 pts.</b>	<b>De 25 a 35 pts.</b>
<b>Adecuada</b> [Aquellas descripciones que no se adapten a las previsiones anteriores en alguna de sus partes o no alcancen el nivel de detalle anterior, y/o cuya implantación se considere adecuada para esta Administración]	<b>De 5,01 a 7,49 pts.</b>	<b>De 15 a 24,99 pts.</b>
<b>Suficiente.</b> [Escasa descripción de los aspectos que aquí se valoran, sin un análisis adecuado, y/o cuya aplicación apenas tenga relevancia para esta Administración]	<b>De 2,01 a 5 pts.</b>	<b>De 8,01 a 14,99 pts.</b>
<b>Inadecuada.</b> [La falta de datos, la escasa o errónea descripción de estos procesos y/o cuya aplicación no tenga importancia alguna para esta Administración]	<b>0,00 a 2 pts.</b>	<b>0,00 a 8 pts.</b>

## Ayuntamiento de Alcalá la Real

Plaza Arcipreste de Hita, 1, ALCALÁ LA REAL. 23680 (Jaén). Tfno. 953 580 000. Fax:





## Ayuntamiento de Alcalá la Real

Dicho lo cual, se procede al cómputo de la puntuación – *adjuntándose a continuación tabla resumen de las valoraciones y las puntuaciones totales obtenidas tras la valoración de los documentos aportados por los licitadores que han sido admitidos en el presente procedimiento de licitación* – recogiendo a continuación de la citada tabla las en base a los mismos por los que se ha baremado, derivando finalmente en la **puntuación recogida en la siguiente citada tabla resumen:**

Licitadores	Valoración / Puntuación	Valoración / Puntuación	PUNTUACIÓN TOTAL
	Memoria con diagnóstico	Documentación gráfica – Propuesta de intervención	
Pablo Montes Medialdea	Adecuada	Adecuada	31,97
	7,35	24,62	
Almazán y Asociados Arquitectos, S.L.P	Suficiente	Suficiente	12,29
	2,91	9,38	

### B. DESCRIPCIÓN DE LAS APRECIACIONES Y COMENTARIOS JUSTIFICATIVOS QUE DERIVAN EN EL DICTAMEN DE LA PUNTUACIÓN FINAL OBTENIDA.

A continuación, se detallan las apreciaciones, así como los comentarios justificativos sobre el dictamen final de los documentos valorados y baremados:

#### I. Memoria con diagnóstico:

##### 1) El licitador Pablo Montes Medialdea, presenta una memoria con el siguiente contenido:

[  
MEMORIA DE INFORMACIÓN  
STUACIÓN ACTUAL  
Características Geográficas y socioeconómicas  
Planeamiento urbanístico de aplicación  
Aspectos que puedan condicionar el uso del suelo  
Aspectos que puedan determinar el uso del suelo  
Análisis de la malla urbana existente  
CONTEXTO URBANÍSTICO Y TERRITORIAL  
Ordenación Territorial  
Ordenación Urbanística  
ANÁLISIS DE LAS AFECCIONES SECTORIALES  
PROBLEMÁTICA EXISTENTE  
Falta de actividad urbana en la zona  
Falta de incentivos residenciales  
Falta de dotaciones que atraigan población  
DIAGNÓSTICO Y OBJETIVOS  
Diagnóstico General  
Objetivos Propuestos  
Avance de propuestas  
ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN VIGENTE  
Legislación de aplicación

## Ayuntamiento de Alcalá la Real

Plaza Arcipreste de Hita, 1, ALCALÁ LA REAL. 23680 (Jaén). Tfno. 953 580 000. Fax:





## Ayuntamiento de Alcalá la Real

*RDL 7/2015, Ley 7/2021 y Decreto 550/2022 en materia urbanística  
Ley 14/2007 y Decreto 168/2003 en materia ambiental  
Ley 7/2007 y Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental Estratégica  
Ley 16/2011 y Decreto 169/2014 en materia de Salud  
Adecuación a la Ley 7/2021 y su Reglamento General  
Régimen de suelo vigente de la UE 4 Consolación  
Los nuevos instrumentos de ordenación detallada.  
Procedimiento y competencias  
Documentación  
Mecanismos de ejecución urbanística en ATU en Suelo Urbano  
Dotaciones locales y generales  
El porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías ]*

La memoria presentada por este licitador se encuentra suficientemente estructurada, en la que se realiza un recorrido – desde el punto de vista del marco histórico como desde el análisis territorial y urbanístico – desde un ámbito general del territorio hasta lo particular focalizándose en la trama urbana objeto de la delimitación recogida en la unidad de ejecución. Analiza las edificaciones históricas de interés y a proteger, tanto desde el punto de vista de las diferentes etapas históricas por las que pasan y sus transformaciones, como desde la consideración de herramienta establecer protecciones e ideas de implantación.

Por otro lado, realiza un análisis arqueológico, poniendo en valor el yacimiento actual y relacionándolo con la ampliación futura que saldrá a la luz, según se desprenden de los datos obtenidos por la prospección no invasiva mediante georradar. Utiliza además dicho patrimonio arqueológico como una de las ideas directrices de la propuesta de implantación. Utiliza un lenguaje coherente y una idea unitaria.

Realiza un análisis urbanístico bastante completo, planteándose varias cuestiones respecto a los usos permitidos y asignados, la cuantía de aprovechamientos urbanísticos que establece la unidad de ejecución, etc., haciendo un análisis respecto a las preceptivas cesiones, así como la viabilidad y pasos a seguir para la eliminación del uso global y principal residencial con el fin de establecer otros usos (terciario, ...) relacionando todo ello con toda la normativa urbanística vigente tanto a nivel autonómico como estatal.

Realiza un análisis del modelo de implantación de la propuesta, así como un diagnóstico urbanístico, aunque a nivel mínimo – tal y como se expone en la memoria y pliegos que forman parte del actual expediente de licitación – incorpora **una valoración bastante acertada desde un punto de vista crítico y justificado, de cómo se debe afrontar el presente trabajo, diagnosticando y analizando los puntos de partida para adecuar la propuesta conforme a los nuevos criterios de la LISTA** – tales como por ejemplo, procedimientos, actuaciones y decisiones que faciliten la aprobación del documento –, así como análisis de posibles afecciones sectoriales y/o posibles incidencias que puedan suponer algún obstáculo para la correcta tramitación del mismo, etc., y que deban ser tenidas en cuenta de cara a afrontar la redacción del documento, junto a posibles propuestas o soluciones planteadas con el fin de facilitar la aprobación del documento de forma satisfactoria y en un plazo razonable.





## Ayuntamiento de Alcalá la Real

Por todo ello, la memoria la consideramos **ADECUADA**, considerando que la misma contiene descripciones coherentes y con un lenguaje y discurso significativo, estableciendo pautas para la elección de la implantación, que aunque no alcancen el nivel de detalle deseado para poder valorarlas de idóneas, al menos contiene un análisis y diagnóstico, así como el lenguaje y directriz coherente de implantación, considerándose además el diagnóstico y propuesta reflejada adecuada, **BAREMANDO Y OBTENIENDO<sup>1</sup> la cantidad de 7,35 PUNTOS.**

2) El licitador **Almazán y Arquitectos Asociados, S.L.P.**, presenta una memoria con el siguiente contenido:

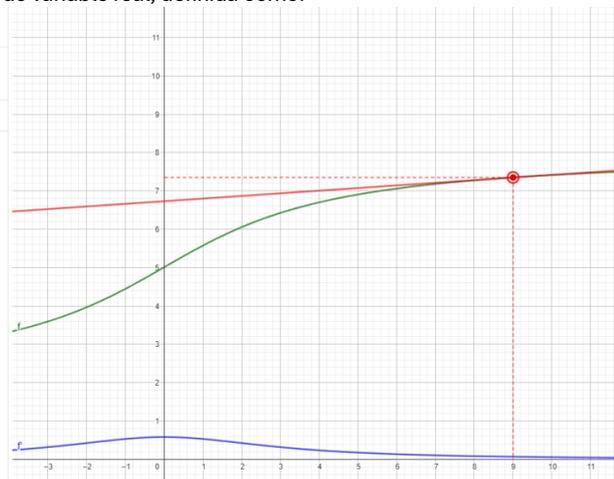
[  
MEMORIA HISTÓRICA. ANÁLISIS HISTÓRICO  
IGLESIA DE CONSOLACIÓN.  
CLAUSTRO DEL TORIL  
INFORMACIÓN URBANÍSTICA  
ESTADO ACTUAL.  
ANÁLISIS  
Eje Llanillo.  
Eje Real-Juego Pelota  
DEFINICIÓN DE USOS  
JUSTIFICACIÓN CRITERIOS LISTA  
ALTERNATIVAS  
Alternativa 01  
Alternativa 02  
CONCLUSIÓN. ]

La memoria se basa en una descripción en el marco de la historia del municipio en general, y sobre el ámbito delimitado en particular, reflejando algunas pinceladas históricas, así como las costumbres y usos de la zona más relevantes, exponiendo de forma esquemática ciertos hitos temporales de acontecimientos, tras los cuales, se han producido o han supuesto debido a los mismos alteraciones o modificaciones en las edificaciones históricas con protección, como a los diferentes usos que se le han ido dando a esos terrenos delimitados en el citado ámbito.

<sup>1</sup> Valor obtenido por interacciones [1-9] calculadas en base a los valores límites inferior y superior establecidos para la valoración asignada y bajo los criterios publicados, mediante transformación lineal, asimilando su crecimiento mediante función cuadrática diferenciable, de variable real, definida como:

$$f(x) = 5.01 + \frac{3x}{\sqrt{x^2 + 10} + 2}$$
$$f'(x) = \frac{3}{\sqrt{x^2 + 10} + 2} - 3 \cdot \frac{x^2}{\sqrt{x^2 + 10} (\sqrt{x^2 + 10} + 2)^2}$$

+ Entrada...



Intervalo Puntos

x	y(x)	Derivada
9.0036	7.3501	0.0686

## Ayuntamiento de Alcalá la Real

Plaza Arcipreste de Hita, 1, ALCALÁ LA REAL. 23680 (Jaén). Tfno. 953 580 000. Fax:





## Ayuntamiento de Alcalá la Real

---

Desde el punto de vista del marco arqueológico, solamente se limita a citar las ruinas existentes tras la prospección arqueológica realizada, dejándolas en un segundo plano o de considerándolas como un elemento residual; tanto en propia existencia de ellas, como en la utilización como criterio para establecer una implantación y ordenación del ámbito de estas.

Por otro lado, define brevemente las dos propuestas presentadas – totalmente anacrónicas y opuestas una de la otra – exponiendo que la primera se ideó hace ya bastantes años, como solución de ordenación, para esta Administración, con un enfoque y análisis totalmente distinto a la segunda que presenta.

Esta primera propuesta carece de valor con los criterios fijados tanto en la memoria justificativo de la licitación como la recogida en el PPTP; siendo el mismo licitador el que se inclina por la segunda propuesta presentada, exponiendo que no tiene sentido la ordenación de la primera; dejando claro que la misma no aporta nada, y parece ser presentada con mero y único objetivo de presentar varias propuestas en lugar de una sola; o quizás exponer el punto de partida totalmente opuesto en el que se quiere posicionar.

Básicamente se trata de una memoria que enmarca históricamente el ámbito y expone de forma sucinta algunos hitos que han modificado la trama y edificaciones históricas de interés y/o a proteger existentes en la actualizad, aunque **no avanza ni profundiza, en la justificación de la elección del criterio y/o determinaciones de protección de estas, así como, del criterio de implantación respecto a la ordenación.**

Cabe decir también, que no contiene un diagnóstico urbanístico; tan solo reproduce la información urbanística que el actual PGOU vigente establece, limitándose a repetir y/o copiar las determinaciones contenidas en el mismo.

Tampoco realiza un análisis del modelo de implantación de la propuesta ni así como un diagnóstico urbanístico, al nivel mínimo tal y como se expone en la memoria y pliegos que forman parte del actual expediente de licitación; donde se establecía la importancia de **realizar una valoración** – tras la entrada en vigor de la nueva Ley urbanística – **desde un punto de vista crítico y justificado, de cómo se debe afrontar el presente trabajo, diagnosticando y analizando los puntos de partida para adecuar la propuesta conforme a los nuevos criterios de la LISTA** – tales como por ejemplo, procedimientos, actuaciones y decisiones que faciliten la aprobación del documento –, así como análisis de posibles afecciones sectoriales y/o posibles incidencias que puedan suponer algún obstáculo para la correcta tramitación del mismo, etc., y que deban ser tenidas en cuenta de cara a afrontar la redacción del documento, junto a posibles propuestas o soluciones planteadas con el fin de facilitar la aprobación del documento de forma satisfactoria y en un plazo razonable.





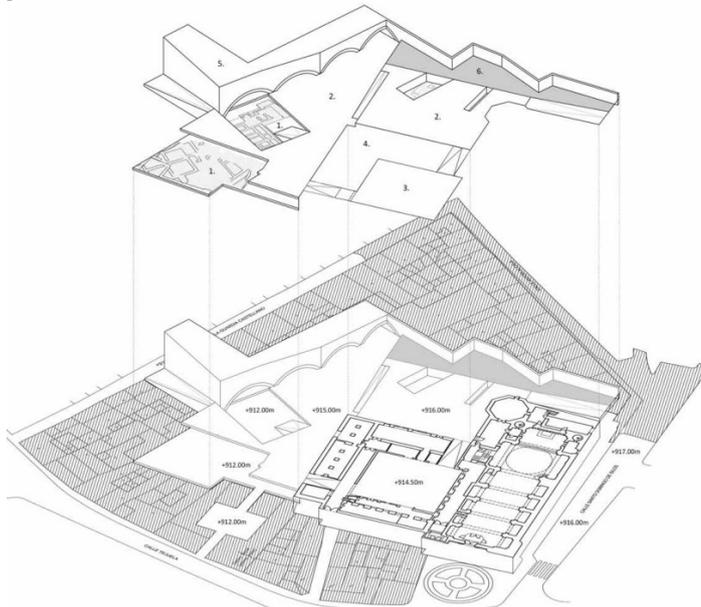
## Ayuntamiento de Alcalá la Real

Por todo ello, la memoria la consideramos **SUFICIENTE**, considerando que contiene escasa descripción de aquellos aspectos realmente importantes a ser valorados, ni contiene un análisis adecuado, cuya aplicación apenas tiene relevancia para la toma de decisiones, no aportando un hilo o idea significativa justificada para afrontar la redacción del documento, **BAREMANDO Y OBTENIENDO<sup>2</sup> la cantidad de 2,91 PUNTOS.**

### II. Documentación gráfica – Propuesta/s de intervención

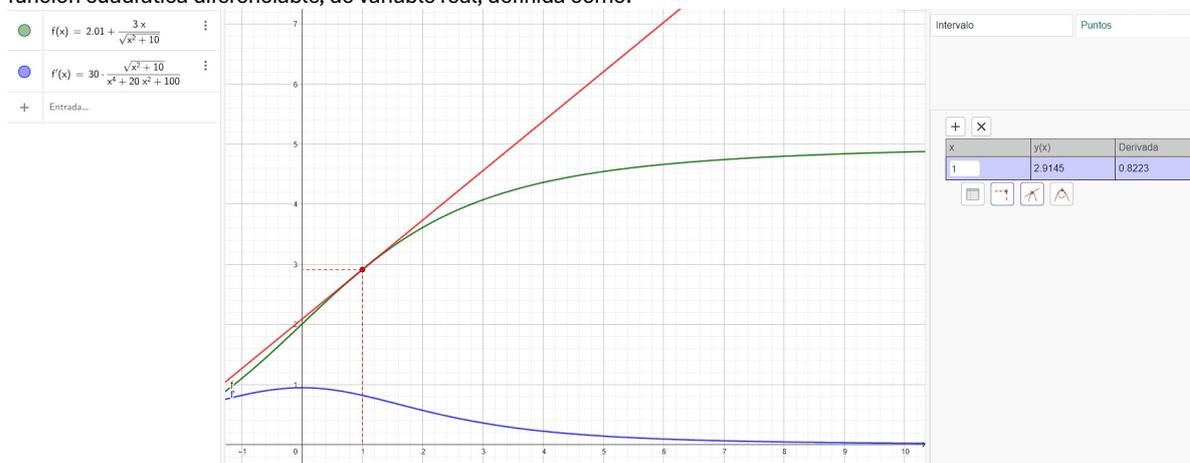
- 1) El licitador **Pablo Montes Medialdea**, presenta una propuesta coherente y amable con el entorno, teniendo en cuenta los diferentes niveles de cota respecto a la topografía que denota una reflexión del sistema de implantación en el lugar.

[



]

<sup>2</sup> Valor obtenido por interacciones [1-9] calculadas en base a los valores límites inferior y superior establecidos para la valoración asignada y bajo los criterios publicados, mediante transformación lineal, asimilando su crecimiento mediante función cuadrática diferenciable, de variable real, definida como:



## Ayuntamiento de Alcalá la Real

Plaza Arcipreste de Hita, 1, ALCALÁ LA REAL. 23680 (Jaén). Tfno. 953 580 000. Fax:



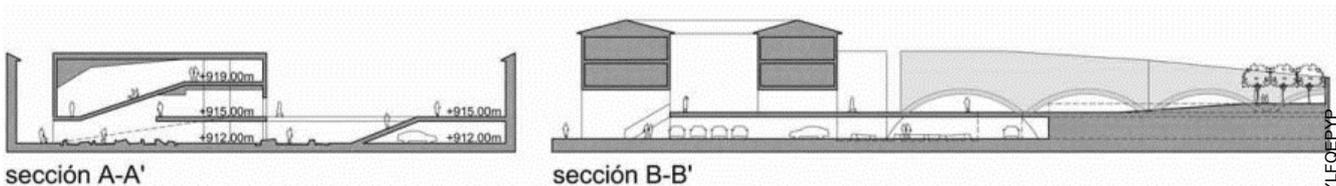


## Ayuntamiento de Alcalá la Real

La propuesta presentada es bastante interesante – a pesar de encontrarse a nivel de detalle poco desarrollada y con imágenes quizás poco acertadas que no reflejan correctamente lo que la planimetría sí expresa:



Propone que sea el propio lugar, con su historia y sus elementos, el que abrigue los nuevos usos que se establece, siendo estos terciarios, de equipamiento, público, etc., así como que sean los espacios libres los protagonistas de la ordenación y directriz de la implantación. Una ordenación a través del vacío en lugar del lleno.



Se propone de una piel, basada en el ladrillo, utilizando el lenguaje “romano”, proponiendo un muro de fábrica como forma de reinterpretar el aparejo que lo conforma en su ejecución y utilizando el lenguaje de los sistemas adintelados para la sujeción de cargas y apertura de huecos, dando protagonismo al arco y su sistema de dovelas, realizando una interpretación del mismo en las diferentes tipologías que en el mundo romano se utilizaron (medio punto, medio punto rebajado...).

## Ayuntamiento de Alcalá la Real

Plaza Arcipreste de Hita, 1, ALCALÁ LA REAL. 23680 (Jaén). Tfno. 953 580 000. Fax:



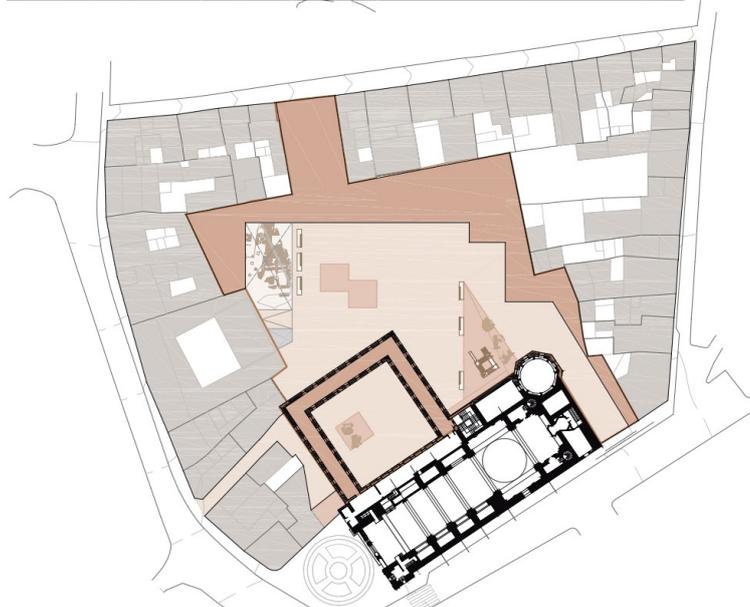
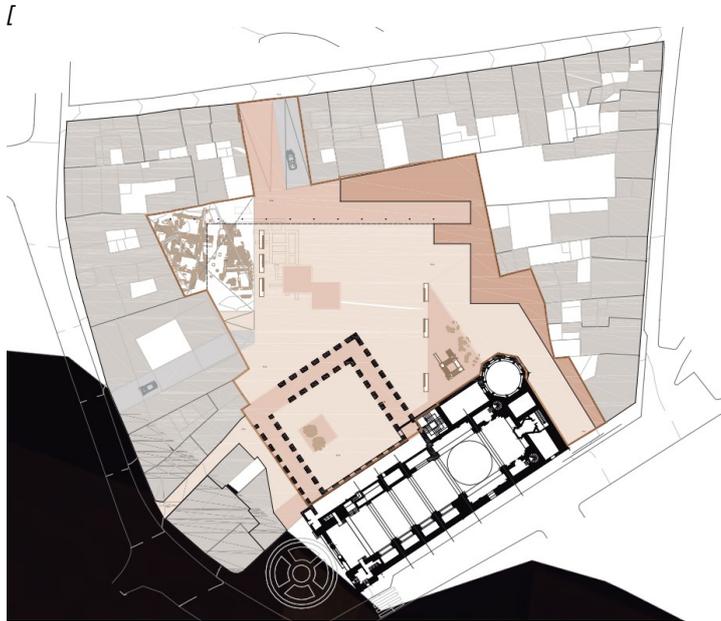




## Ayuntamiento de Alcalá la Real

- 2) El licitador **Almazán y Arquitectos Asociados, S.L.P.**, presenta dos propuestas de implantación y ordenación de las cuales la primera no es valorable o se valora en 0 ptos., en tanto en cuanto no es acorde a lo que se buscaba tal y como se reflejaba en los pliegos y memoria que forman parte del presente expediente de contratación.

Respecto a la segunda propuesta, se trata de una propuesta inerte, correcta en cuanto a su funcionamiento estándar, pero no se considera adaptada ni amable con el entorno; ya que, entre otros motivos, se plantea todo el espacio como uno único sobre una plataforma al mismo nivel de cota, que genera problemas sobre las conexiones que se plantean. Así como tampoco plantea un lenguaje director, urbano y arquitectónico, coherente y justificativo de su diseño en relación al entorno y como resultado de una reflexión del sistema de implantación en el lugar.



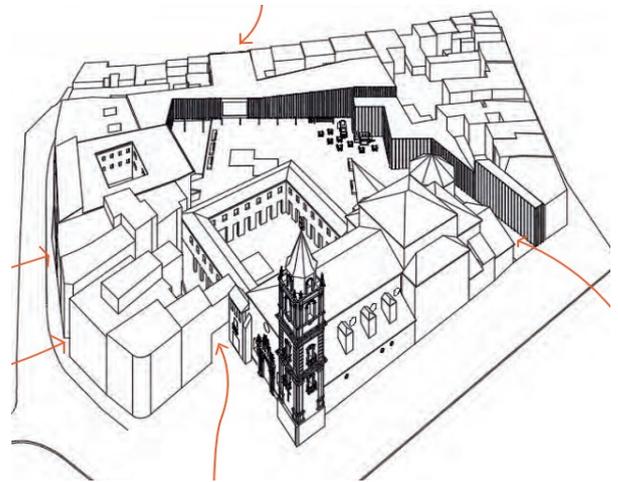


## Ayuntamiento de Alcalá la Real

La propuesta no aporta nada novedoso y su diseño no se encuentra impregnado del lugar. Se trata de una ordenación estándar, funcional, pudiendo ubicarse en cualquier otro ámbito sin que desentonase.

Respecto a la edificación planteada de uso no residencial, los m<sup>2</sup> de superficie construida planteados se considera excesivos, así como tampoco se encuentra definido ni justificado el concepto utilizado para el acabado de la fachada consistente en unas lamas verticales que no aportan nada al lugar. Además, se plantean algunos espacios en dicha edificación con morfologías obtusas, raras y complicadas, en algunos puntos con anchos inadecuados, corriendo el riesgo de ser inutilizables.

Por otro lado, la relación del espacio libre en una misma cota, con la zona arqueológica es residual, limitándose únicamente a un espacio a modo de patio inglés, sin plantear su relación con el mismo, ni poniendo en valor dicho patrimonio.



## Ayuntamiento de Alcalá la Real

Plaza Arcipreste de Hita, 1, ALCALÁ LA REAL. 23680 (Jaén). Tfno. 953 580 000. Fax:





## Ayuntamiento de Alcalá la Real

Se considera una propuesta inerte, que no establece una idea global de implantación en el entorno; que plantea, por un lado, múltiples conexiones de acceso para generar permeabilidad, y por otro lado, sin embargo, se posiciona en una plataforma única a una sola cota, convirtiendo así la propuesta con un alto porcentaje de inviabilidad; así como un diseño del equipamiento construido sin que se emplee un lenguaje arquitectónico impregnado del lugar y con una línea o directriz acorde al mismo.

En resumen, se considera una propuesta inerte, sin una reflexión profunda, y sin que proponga una puesta en valor del patrimonio existente, por lo que no alcanza el nivel exigido.

Por todo ello, la propuesta la consideramos **SUFICIENTE**, considerando que contiene escasa descripción de aquellos aspectos realmente importantes a ser valorados, ni contiene un análisis adecuado, cuya aplicación apenas tiene relevancia para la toma de decisiones, no aportando un hilo o idea significativa justificada para afrontar la redacción del documento, **BAREMANDO Y OBTENIENDO<sup>4</sup> la cantidad de 9,38 PUNTOS.**

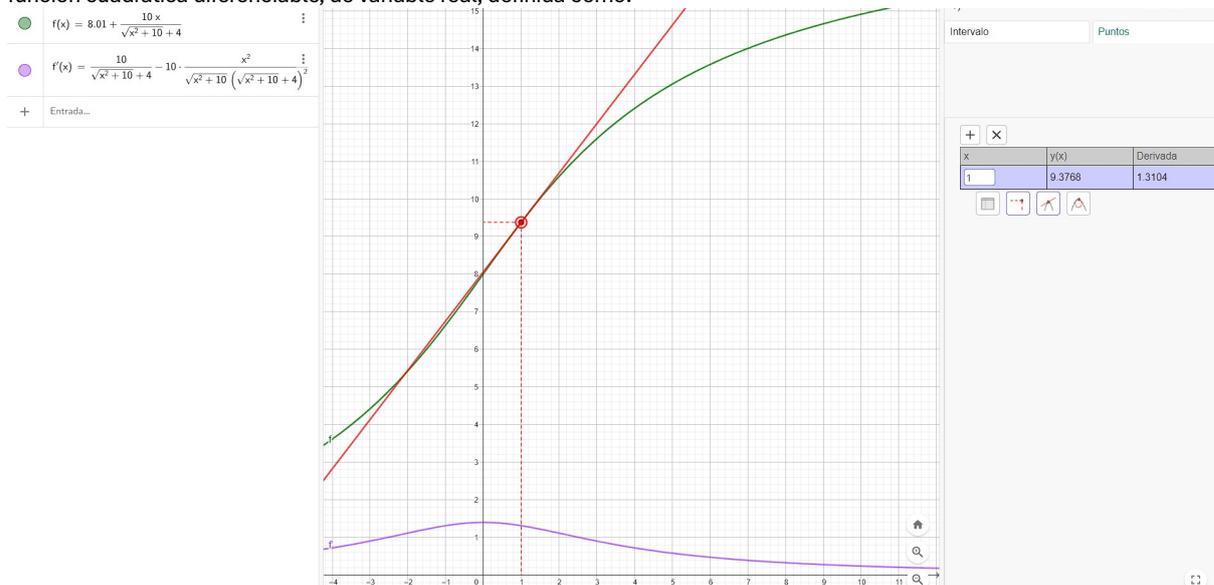
*Lo que se informa por los que suscriben el presente, elevándolo junto con la valoración y puntuación obtenida a la mesa de contratación responsable de la continuación del proceso de licitación.*

ANTONIO MORALES GUARDIA  
ARQUITECTO

JEFE URBANISMO, PATRIMONIO, ARQUITECTURA E INFRAESTRUCTURAS  
(*fechado y firmado digitalmente*)

CARLOS CALVO AGUILAR  
ARQUEÓLOGO MUNICIPAL  
(*fechado y firmado digitalmente*)

<sup>4</sup> Valor obtenido por interacciones [0-10] calculadas en base a los valores límites inferior y superior establecidos para la valoración asignada y bajo los criterios publicados, mediante transformación lineal, asimilando su crecimiento mediante función cuadrática diferenciable, de variable real, definida como:



## Ayuntamiento de Alcalá la Real

Plaza Arcipreste de Hita, 1, ALCALÁ LA REAL. 23680 (Jaén). Tfno. 953 580 000. Fax:

