



RESPUESTAS A CONSULTAS PLANTEADAS SOBRE DETERMINADOS ASPECTOS DE LOS PLIEGOS.

PREGUNTA: Respecto a la declaración del cociente entre la superficie total construida / superficie total útil uso específico se indica que la superficie útil se debe estimar con la suma de superficies de las dependencias de uso específico recogidas en el apartado I.5.2 del Anexo I del PPT. En estos cuadros aparecen muchas dependencias sin especificar superficies y no se contemplan zonas comunes demandadas como office, sala de reuniones común, cuartos de limpieza, almacenes de mantenimiento, áreas de detención, etc. Tampoco se consideran los cuartos técnicos cuya adecuado dimensionado aporta 8 de los puntos de los criterios de valoración, o las zonas de acceso general y vestíbulo general que se recogen en las normas de diseño y que son lógicamente necesarias para el correcto funcionamiento del edificio. Además, la suma de superficies de dichos cuadros está muy por debajo de la superficie construida estimada para el cálculo del PEM de referencia.

La pregunta es, en este sentido, si estrictamente se atiende a las dependencias superficiadas en los cuadros para este cálculo o a la superficie total de las áreas funcionales administrativas que la propuesta es capaz de conseguir contemplando las 7 plantas sobre rasante. Por poner un ejemplo, con el primer sistema de cálculo pueden darse situaciones tan paradójicas como que un diseño de un office de 3 m² para empleados de muchos más puntos que un office bien dimensionado, que un vestíbulo de 10 m² de mas puntos que uno de 100 m², o que un edificio muy compacto de 5 plantas con una edificabilidad considerablemente inferior a la estimada de más puntos que un edificio adecuado al nº de plantas, superficie construida y PEM de referencia. Estos aspectos parecen distar del objetivo del cociente, que es el de "conjugar calidad arquitectónica con funcionalidad y eficacia".

Respuesta: De conformidad con lo dispuesto en los artículos 145 y 146 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, los criterios de adjudicación deben formularse de manera objetiva, con pleno respeto a los principios de igualdad, no discriminación, transparencia y proporcionalidad. Asimismo, cuando se utilicen varios criterios de adjudicación, deberá darse preponderancia, siempre que sea posible, a aquellos que se refieran a características del objeto del contrato susceptibles de valoración mediante cifras o porcentajes obtenidos por la aplicación de fórmulas.

En aplicación de dicho principio, el cociente superficie total construida / superficie útil de uso específico se configura como un criterio de adjudicación evaluable mediante fórmula, cuyo propósito es valorar la eficiencia dimensional de la propuesta arquitectónica de forma automática y





comparable entre todos los licitadores, garantizando así la objetividad y homogeneidad en la evaluación.

De acuerdo con lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, para el cálculo de este cociente deberá atenderse exclusivamente a las superficies correspondientes a las dependencias de uso específico recogidas en el apartado I.5.2 del Anexo I, incluyendo asimismo aquellas estancias que figuran en los cuadros sin superficie asignada, que deberán ser consideradas con la proporción y coherencia dimensional que derive del programa funcional.

Se trata, por tanto, de un criterio cuantitativo y objetivo, cuya finalidad es disponer de un parámetro uniforme que permita comparar las propuestas en condiciones de igualdad, sin introducir interpretaciones subjetivas sobre la definición de las áreas útiles. Por ello, el cálculo debe basarse en el cuadro común de superficies previsto en el Pliego, que actúa como referencia única para todos los licitadores.

Este criterio no sustituye ni condiciona la valoración de la calidad arquitectónica o funcional del edificio, que se analiza en los criterios evaluable mediante juicio de valor (sobre nº 2). En dichos apartados —en particular, los apartados A. “Idoneidad funcional y calidad del diseño” y C. “Idoneidad de la propuesta técnica de las instalaciones”— se valorará la coherencia del dimensionado global, la calidad espacial, la adecuada dotación de zonas comunes y técnicas, y la integración funcional del conjunto, aspectos que no forman parte del cálculo objetivo del ratio pero que sí resultan determinantes para la calidad final del proyecto.

Asimismo, tal como establece el apartado 8.B del Anexo I del PCAP, “en caso de que se detectase que el cociente ofrecido por la persona licitadora resulta de datos de superficie no coincidentes con la propuesta gráfica, este apartado será valorado con 0 puntos”. Con ello se garantiza la coherencia entre la documentación gráfica y los valores declarados, así como la consistencia técnica del diseño propuesto.

En definitiva, aunque se trate de criterios valorados por vías distintas (fórmula o juicio de valor), ambos persiguen un mismo objetivo: asegurar la coherencia dimensional y la adecuación funcional del edificio, evitando que la aplicación del criterio numérico derive en soluciones que comprometan la calidad arquitectónica o funcional exigible en un edificio administrativo de la Junta de Andalucía.