

Madrid, 19 de septiembre de 2025

**Dirección de Edificación**

**DOCUMENTO INTERNO**

**ASUNTO:** **Solicitud de autorización previa para la contratación de los servicios de redacción de los Proyectos de Edificación para la promoción de dos edificios de vivienda protegida para alquiler asequible situados en las parcelas 2.4.1 y 2.4.2 de la actuación “Regimiento de Artillería” de Sevilla.**

La actuación residencial “Regimiento de Sevilla” se inicia en virtud del Convenio suscrito entre SEPES y la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (actualmente INVIED), del Ministerio de Defensa, el 20 de noviembre de 2008, para la enajenación a SEPES de los terrenos ocupados por el antiguo Regimiento de Artillería Daoíz y Velarde, enclavados en el Distrito de Bella Vista-Palmera, con el fin de destinar dichos terrenos a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección. Además, es de aplicación por subrogación el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Sevilla de fecha 16 de abril de 2007.

El ámbito se corresponde con el Área de Reforma Interior denominada ARI-DBP-07 del PGOU de Sevilla, constituyendo un sector de Suelo Urbano No Consolidado de 14,21 ha cuyo desarrollo está previsto en la ficha del PGOU mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI). Dicho Plan, que establece la ordenación pormenorizada del ámbito, fue aprobado definitivamente 24 de enero de 2020 y contempla la creación de zonas verdes y ajardinadas, equipamientos para usos de servicios de interés público, social y deportivo, así como una red viaria de diferentes tipos de intensidad. Dentro de los suelos lucrativos, el uso residencial es el dominante, con capacidad para 948 viviendas, de las cuales 486 deberán ser protegidas. El resto está destinado a servicios terciarios.

En desarrollo del PERI, la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Sevilla aprobó, con fecha 26 de abril de 2024, el Proyecto de Urbanización del sector ARI.DBP-07 “Regimiento de Artillería”.

Igualmente, SEPES ha redactado el proyecto de reparcelación y lo ha remitido al Ayuntamiento para su tramitación, encontrándose por el momento pendiente de aprobación.

Con fecha 29 de abril de 2025 se formalizó el contrato de obras de urbanización del ámbito con la empresa UTE SOLIDO OBRAS Y MANTENIMIENTO, S.L.-SARDALLA ESPAÑOLA, S.A.-INGENIERÍA DIGITAL ELÉCTRICA, S.L. En la actualidad, las obras prosiguen sin contratiempos, estando prevista su finalización a finales de abril de 2027, lo que permite avanzar en la redacción de los proyectos de edificación de las parcelas resultantes.

Por otra parte, esta actuación quedó adscrita al Plan de viviendas para el alquiler asequible (PVAA) desde el inicio del mismo, reflejándose tal circunstancia en el convenio suscrito entre SEPES y el MITMA (actualmente MIVAU), de fecha 10 de noviembre de 2022. Mediante este Plan, SEPES se encargará de la redacción, tramitación y aprobación de los documentos técnicos necesarios para llevar a cabo las obras de urbanización y edificación de las viviendas y, en su caso, de adecuación interior del solar, que puedan ser necesarias.

Con la ejecución de los edificios residenciales sobre los citados solares se pretende dar respuesta a las necesidades de vivienda detectadas en el municipio, considerando conveniente la ampliación de la oferta de vivienda existente en alquiler a precio asequible. En este caso concreto, se propone la edificación de las siguientes parcelas:

- Parcela 2.4.1 de la actuación “Regimiento de Artillería” de Sevilla, actualmente en urbanización, limitada por los futuros viales V2 y VC2 y colindante con la parcela 2.4.2, con una superficie total de 2.553 m<sup>2</sup> de suelo.
- Parcela 2.4.2 de la actuación “Regimiento de Artillería” de Sevilla, limitada por los futuros viales V2, V6 y VC2 y colindante con la parcela 2.4.1, con una superficie total de 2.512 m<sup>2</sup> de suelo.

En virtud del Convenio suscrito con INVIED para la enajenación de los terrenos ocupados por el antiguo Regimiento de Artillería Daoíz y Velarde, ambas parcelas deben ser destinadas a viviendas sujetas a algún tipo de protección oficial, con independencia de que el planeamiento establezca la calificación para vivienda libre en la parcela 2.4.1.

Una vez analizada las promociones a desarrollar en las referidas parcelas, considerando la necesidad de dar respuesta ágil a las necesidades de vivienda en el municipio, se plantea desarrollar un proyecto edificatorio en cada una de ellas en dos fases de redacción: primero la redacción del proyecto básico y posteriormente la redacción del proyecto de ejecución con un máximo total de 146 viviendas protegidas, de acuerdo con el siguiente desglose:

- Parcela 2.4.1: máximo 78 viviendas
- Parcela 2.4.2: máximo 68 viviendas

Consecuentemente, el objeto del trabajo es la redacción de los proyectos de edificación (básico y de ejecución) para la construcción de dos edificios de viviendas, ambos protegidos, destinadas a alquiler asequible y de todos aquellos documentos técnicos complementarios legalmente necesarios para la obtención de la oportuna licencia de obras por parte del Ayuntamiento. Asimismo, el objeto del trabajo incluye las tareas de seguimiento durante la tramitación administrativa, la emisión de cuantos informes sean requeridos, la corrección de observaciones detectadas y demás trabajos necesarios para la correcta tramitación del proyecto.

Teniendo en cuenta que los servicios de redacción de los proyectos no tienen entre sí un vínculo operativo y su ejecución puede llevarse a cabo de forma independiente, de manera que la ejecución de cualquiera de ellos no está condicionada por el otro, ni individual ni colectivamente, se proponen DOS LOTES diferenciados para facilitar la concurrencia de licitadores a dichos servicios.

Por ello, el objeto de este contrato puede dividirse en los siguientes lotes diferenciados:

- **Lote 1:** Servicios de redacción del Proyecto de Edificación de un edificio de vivienda protegida para alquiler asequible en la parcela 2.4.1 de la actuación “Regimiento de Artillería” de Sevilla.
- **Lote 2:** Servicios de redacción del Proyecto de Edificación de un edificio de vivienda protegida para alquiler asequible en la parcela 2.4.2 de la actuación “Regimiento de Artillería” de Sevilla.

Los trabajos objeto de esta solicitud de autorización previa son documentos que requieren un alto grado de especialización y su redacción no puede ser abordada con efectivos propios de

la División de Proyectos de Edificación, al no contarse con el equipo técnico que reúna las condiciones necesarias para elaborar proyectos de esta naturaleza.

A efectos del cálculo de los honorarios de cada uno de los lotes previstos, se ha realizado una estimación de los mismos a tanto alzado, en base a precios de servicios de licitaciones de características similares publicadas en la Plataforma de Contratación del Sector Público, tanto de ámbito local como nacional, así como de las licitaciones previas recientes realizadas desde SEPES.

Partiendo de las condiciones de edificabilidad de los solares, los Honorarios de redacción de Proyectos de edificación obtenidos para cada uno de los lotes previstos, ajustados a precios de mercado, son los siguientes:

- **Lote 1:**

$$H_{P1} = 361.096 \text{ €}$$

Por otra parte, la redacción de dicho proyecto exige la realización de un Estudio geotécnico de la parcela, trabajo complementario no incluido en los honorarios de proyecto, por lo que el valor de dicho trabajo se ha estimado de forma independiente.

Para la estimación de honorarios del Estudio Geotécnico de la parcela se han previsto de forma desglosada los trabajos a realizar en el ámbito concreto, presupuestando dichos trabajos a partir del Cuadro de precios del MITMA (actualmente Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible). El coste estimado del Estudio Geotécnico asciende a:

$$H_{G1} = 16.850 \text{ €}$$

Por tanto, el importe total estimado de licitación de este lote asciende a 377.946,00 € (IVA excluido).

- **Lote 2:**

$$H_{P2} = 342.864 \text{ €}$$

Por otra parte, la redacción de dicho proyecto exige la realización de un Estudio geotécnico de la parcela, trabajo complementario no incluido en los honorarios de proyecto, por lo que el valor de dicho trabajo se ha estimado de forma independiente.

Para la estimación de honorarios del Estudio Geotécnico de la parcela se han previsto de forma desglosada los trabajos a realizar en el ámbito concreto, presupuestando dichos trabajos a partir del Cuadro de precios del MITMA (actualmente Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible). El coste estimado del Estudio Geotécnico asciende a:

$$H_{G2} = 16.850 \text{ €}$$

Por tanto, el importe total estimado de licitación de este lote asciende a 359.714,00 € (IVA excluido).

En consecuencia, el valor estimado del contrato es el siguiente:

Valor total estimado LOTE 1: 377.946,00 € (IVA excluido)

Valor total estimado LOTE 2: 359.714,00 € (IVA excluido)

Valor de todos los LOTES (valor estimado del contrato): 737.660,00 € (IVA excluido).

Por todo ello y atendiendo a la instrucción recibida, se solicita autorización previa para la contratación de los siguientes trabajos:

- Denominación: Servicios de redacción de los Proyectos de Edificación para la promoción de dos edificios de vivienda protegida para alquiler asequible situados en las parcelas 2.4.1 y 2.4.2 de la actuación "Regimiento de Artillería" de Sevilla.
- Valor estimado: 737.660,00 € (IVA excluido). El IVA a aplicar es del 21%, que asciende a 154.908,60 €.
- Plazo total de ejecución: TREINTA (30) MESES desde la firma del contrato correspondiente. Este plazo tiene la consideración de plazo máximo para la ejecución del contrato, pudiendo ser inferior si se alcanza la aprobación definitiva en vía administrativa por los organismos competentes del proyecto objeto de contrato, momento en el que se dará el contrato por finalizado.
- Plazos Parciales de ejecución para el Lote 1 y para Lote 2:
  - **Proyecto Básico:** SETENTA Y CINCO (75) DÍAS NATURALES para presentar en SEPES el Proyecto Básico de edificación y los documentos técnicos complementarios para la tramitación administrativa de los mismos, a contar desde la firma del contrato.
  - **Proyecto de Ejecución:** SETENTA Y CINCO (75) DÍAS NATURALES a contar desde la conformidad técnica de SEPES al Proyecto Básico, para presentar en SEPES el Proyecto de Ejecución y los documentos técnicos complementarios para la tramitación administrativa de los mismos.
- Procedimiento: ABIERTO, sujeto a regulación armonizada, con varios criterios de adjudicación.
  - Criterios sujetos a juicio de valor:
    - Dotación medios humanos y materiales: 3 puntos
    - Metodología de trabajo: 2 puntos
    - Calidad de la propuesta: 30 puntos
    - Industrialización de la construcción: 10 puntos
  - Criterios valorables mediante fórmulas o porcentajes:
    - Reducción del consumo de energía no renovable: 10 puntos
    - Ventilación natural transversal de las viviendas: 6 puntos
    - Ratio de optimización de la potencialidad del solar: 8 puntos
    - Reducción del plazo de ejecución de obra: 4 puntos

- Reducción de los plazos parciales: 4 puntos
- Certificación en Metodología BIM: 2 puntos
- Cálculo de la huella de carbono: 5 puntos
- Presentación de infografías: 1 punto
- Precio del contrato: 15 puntos

EL JEFE DE LA DIVISIÓN DE  
PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Conforme,  
Pase a la Directora General  
EL DIRECTOR DE EDIFICACIÓN

Aprobado,  
LA DIRECTORA GENERAL