

Madrid, 30 de septiembre de 2024

Dirección de Proyectos y Obras

DOCUMENTO INTERNO

ASUNTO: Solicitud de autorización previa para la contratación de los servicios de Redacción del Proyecto de Urbanización "Parque de Artillería" en Valencia y asistencia técnica hasta su aprobación administrativa.

Con fecha 20 de noviembre de 2008 se suscribe entre SEPES y la Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Defensa (GIED) un convenio para la enajenación de suelos de titularidad de Defensa susceptibles de ser destinados a la construcción de vivienda pública. El 26 de febrero de 2010 se firma el Convenio de Colaboración entre la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia y Sepes para el desarrollo de las actuaciones residenciales Parque Central de Ingenieros (UE A.4-2) y Parque y Maestranza de Artillería (UE A.4-3).

La actuación "Parque de Artillería" cuenta con un Plan Especial de Reforma Interior (PRI) aprobado definitivamente el 6 de marzo de 2007 por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda.

De conformidad a la legislación urbanística valenciana, se redactó y remitió a trámite en 2010 el Programa de Actuación Integrada de la actuación (PAI), entre cuyos contenidos se incluye el Proyecto de Urbanización. Una vez iniciados los trabajos de redacción del Proyecto de Urbanización se detectaron diversas deficiencias en el PRI aprobado que llevarían a la tramitación de un expediente de corrección de errores del mismo, aprobado definitivamente el 8 de enero de 2018.

Sepes remite al Ayuntamiento de Valencia el Proyecto de Urbanización con fecha 26 de octubre de 2022, contemplando las observaciones al Proyecto de Urbanización tramitado como parte del PAI, a fin de obtener la debida conformidad técnica municipal. Ante la inacción por parte del Ayuntamiento, Sepes reitera su petición de conformidad remitiendo nuevamente el Proyecto el 15 de febrero de 2024.

Con fecha 13 de agosto se reciben los informes emitidos por los Servicios Municipales en materia de obras de urbanización, así como el de la Sección de Obras de Urbanización del Servicio de Asesoramiento Urbanístico y Programación del Ayuntamiento de Valencia, solicitando se aporte, por parte de Sepes, la documentación corregida del Proyecto de Urbanización del Programa de actuación A.4-3 Parque de Maestranza Artillería, ajustada a lo requerido en dichos informes.

Los informes emitidos contemplan diversas observaciones, entre las que se encuentra la inclusión de una propuesta relativa a la planta viaria conforme a nuevos criterios municipales que supone importantes modificaciones del proyecto presentado, tanto a nivel de pavimentación y ajuste del trazado como de disposición de las infraestructuras de servicios.

Adicionalmente se requieren por parte de la Sección de Arqueología una serie de estudios y proyectos específicos vinculados a elementos catalogados o de interés patrimonial existentes en el ámbito de actuación, que deberá incorporar el proyecto de urbanización:

- Estudio arqueológico de la Chimenea calle Mossen Ferrer (BRL 09.03.03), evaluación de necesidad de intervención sobre la misma (en cuanto a conservación e integración en la urbanización) y Proyecto de intervención.
- Proyecto de actuación e integración del refugio antiaéreo que incluya propuesta de Puesta en valor de este Bien de Relevancia Local (BRL).
- Estudio de evaluación y análisis del estado de conservación del edificio "Casa Feliu".

Para continuar con el desarrollo de la actuación resulta imprescindible contar con un proyecto de urbanización ajustado a los nuevos criterios municipales de diseño, que incorpore además el resto de observaciones municipales, así como los estudios y proyectos específicos requeridos.

El proyecto objeto de esta solicitud de autorización previa es un documento que requiere un alto grado de especialización y dotación de medios técnicos y humanos suficientes, por lo que su redacción no puede ser abordada con efectivos propios de la División de Proyectos y Espacio Urbano, dada la carga de trabajo de esta División y la carencia de medios técnicos y humanos para la realización de los estudios y proyectos específicos señalados.

A efectos del cálculo de los honorarios de los trabajos, dadas las características del proyecto, se toma como referencia orientativa a efecto del cálculo de los honorarios el Baremo orientativo de honorarios del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos Canales y Puertos para trabajos con presupuesto, cuyo cálculo es el siguiente:

$$\text{Honorarios} = \text{PEMR} \times C_a \times C_b$$

Conforme al apartado 2 del citado baremo, el valor de PEMR asciende a 4.834.325 €; los valores aplicables para los coeficientes son de 1 para el coeficiente C_a , y de 0,04 para el coeficiente C_b , al que se le debe aplicar un coeficiente reductor de 0,8 por ser la urbanización completa.

En consecuencia, los honorarios de proyecto ascienden a:

$$\text{Honorarios} = 4.834.325 \text{ €} \times 1 \times 0,04 \times 0,8 = 154.698,4 \text{ €}$$

Dado que se trata de la modificación y adaptación de un Proyecto de Urbanización ya redactado procede efectuar un descuento por el trabajo realizado y que resulta de aprovechamiento, este descuento se estima en un 35% por lo que los honorarios finales resultan:

$$\text{Honorarios} = 154.698,4 \text{ €} \times 0,65 = 100.554 \text{ €}$$

Estos honorarios no comprenden los estudios y proyectos específicos requeridos en informe municipal al tratarse de un ámbito incluido en un Área de Protección Arqueológica que cuenta con la presencia añadida de diversos bienes patrimoniales protegidos. Por ello, se ha procedido a realizar la valoración de los mismos considerando contratos de similares características realizados por SEPES con anterioridad, conforme al siguiente cuadro:

Descripción	Importe €
Estudio arqueológico de la chimenea calle Mossen Ferrer, evaluación de necesidad de intervención sobre la misma y Proyecto de Intervención	7.500
Proyecto de actuación e integración del refugio antiaéreo, y propuesta de Puesta en valor	4.500
Estudio de evaluación y análisis del estado de conservación del edificio "Casa Feliu"	4.750
TOTAL	16.750

Por otra parte, el trabajo comprende la asistencia técnica durante la tramitación. En este caso, el citado baremo indica que este tipo de trabajos se valoren conforme al apartado 7.1, en el que se establecen los honorarios en base a la siguiente expresión:

$$H = 1\% \text{ del PERM}$$

La aplicación de esta fórmula arroja los siguientes honorarios para la asistencia técnica:

$$\text{Honorarios} = 0,01 \times 4.834.325 \text{ €} = 48.343 \text{ €}$$

Considerando el estado en que se encuentra la tramitación del Proyecto de Urbanización se estima que queda por realizar un 35% de la tramitación del mismo de lo que resultarían unos honorarios por tramitación de:

$$\text{Honorarios} = 48.343 \text{ €} \times 0,35 = 16.920 \text{ €}$$

La suma de todos los conceptos anteriores asciende a la cantidad de:

$$\text{Honorarios Totales} = 100.554 + 16.750 + 16.920 = 134.224 \text{ €}$$

En consecuencia, se establece el valor de licitación de los honorarios de Redacción del proyecto de Urbanización "Parque de Artillería" en Valencia, en 134.224 € (IVA excluido).

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

- Denominación: Redacción del Proyecto de Urbanización "Parque de Artillería" en Valencia y asistencia técnica hasta su aprobación administrativa.
- Valor estimado: 134.224,00 € (IVA excluido). El IVA a aplicar es el 21%, que asciende a 28.187,04 €.
- Plazo total de ejecución: TREINTA (30) MESES. 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:
 - NOVENTA (90) DÍAS NATURALES para presentar en SEPES el Proyecto de urbanización y los documentos técnicos complementarios para la tramitación administrativa de los mismos.

- Procedimiento: ABIERTO SIMPLIFICADO, con varios criterios de adjudicación.
 - Criterios sujetos a juicio de valor: **44 puntos**
 - Dotación medios humanos: 16 puntos
 - Metodología: 16 puntos
 - Dotación de medios materiales: 8 puntos
 - Responsabilidad social corporativa: 4 puntos
 - Criterios valorables mediante fórmulas o porcentajes: **56 puntos**
 - Precio del contrato: 50 puntos
 - Certificados de calidad y gestión medioambiental: 6 puntos

LA JEFA DE LA SECCIÓN
DE PROYECTOS

Conforme,
EL JEFE DE LA DIVISIÓN DE
PROYECTOS Y ESPACIO URBANO

Conforme,
EL DIRECTOR DE PROYECTOS Y OBRAS

Aprobado,
LA DIRECTORA GENERAL