

Madrid, 20 de febrero de 2026

DIRECTOR GENERAL DE EDIFICACIÓN

DOCUMENTO INTERNO

ASUNTO: Solicitud de autorización previa para la contratación de los servicios de redacción del Proyecto de Edificación de una promoción de viviendas protegidas para alquiler asequible en la calle Santiago Rusiñol s/n, en Granada.

Los terrenos objeto de actuación se ubican en el municipio de Granada, correspondiendo a la parcela F2 del Plan Parcial Oeste 3 "Ferrocarril Chana", con frente a la calle Santiago Rusiñol.

Los terrenos correspondientes a las fincas de origen fueron adquiridos en virtud de la expropiación realizada para la ejecución de la obra Clave T-7-GR-323 "Circunvalación de Granada, 2ª Fase, P.K. 430,0 al 435,5 CN-323 de Bailén a Motril. T.M. Granada" y a la expropiación de terrenos para la rectificación del Camino de las Vacas en el término municipal de Granada.

La parcela ha sido desafectada del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible mediante Orden Ministerial de 26 de diciembre de 2024, corregida mediante Orden Ministerial de 5 de marzo de 2025, y Acta de 28 de marzo de 2025.

Con fecha de 09 de abril de 2025 se dicta la Orden de la Ministra de Hacienda que acuerda la adscripción, con transferencia de la propiedad, a la "Entidad Pública Empresarial de Suelo" (SEPES), hoy CASA47 Entidad Pública Empresarial, conforme al artículo 110 de la *Ley 31/1991, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 1992*, de la parcela urbana, denominada parcela F-2 del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial Oeste 03 Ferrocarril-Chana, término municipal de Granada, señalando que su entrega se documentaría en la correspondiente acta.

En cumplimiento de dicha Orden Ministerial, con fecha 06 de junio de 2025, se suscribe Acta de Entrega, entre la Dirección General del Patrimonio del Estado y SEPES, hoy CASA47, por la que se hace entrega en pleno dominio, de dicha parcela.

Por otra parte y conforme al Convenio suscrito el 10 de noviembre de 2022 entre el entonces Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, hoy Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, y la entonces SEPES, hoy CASA 47 Entidad Pública Empresarial, para la promoción de viviendas en régimen de alquiler asequible o social (Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible), CASA 47 se encargará de la redacción, tramitación y aprobación de los documentos técnicos necesarios para llevar a cabo las obras de edificación de las viviendas y, en su caso, de adecuación interior del solar que puedan ser necesarias, de aquellas actuaciones adscritas al citado Plan, estando prevista la adscripción de la presente actuación al mismo, sin perjuicio de que su incorporación efectiva al Programa



de Actuación y al correspondiente marco financiero deba ser acordada por la Comisión de Seguimiento del Convenio, conforme a los procedimientos previstos.

Con la ejecución del edificio residencial sobre la citada parcela se pretende dar respuesta a las necesidades de vivienda detectadas en el municipio, considerando conveniente la ampliación de la oferta de vivienda existente a precio asequible.

En este caso concreto, se propone la edificación de la siguiente parcela:

- Parcela con referencia catastral 5057412VG4155G0001TT, con una superficie de 991m².

Una vez analizada la promoción de viviendas a desarrollar en la referida parcela, considerando la necesidad de dar respuesta ágil a las necesidades de vivienda en el municipio, se plantea desarrollar un proyecto edificatorio de aproximadamente 48 viviendas en dos fases de redacción: primero la redacción del proyecto básico y posteriormente la redacción del proyecto de ejecución.

Consecuentemente, el objeto del trabajo es la redacción del proyecto de edificación (básico y de ejecución) para la construcción de un edificio de viviendas protegidas para 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.

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, 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 CASA 47.

Partiendo de las condiciones de edificabilidad del solar, los Honorarios de redacción del Proyecto de edificación obtenidos, ajustados a precios de mercado, son los siguientes:

$$H_p = 247.719 \text{ €}$$

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:

$$H_G = 14.881 \text{ €}$$

Asimismo, es precisa la realización de Trabajos complementarios de Topografía, que tampoco están incluidos en los honorarios de proyecto, por lo que el valor de dicho trabajo se ha considerado de forma independiente. A estos efectos, la estimación de honorarios facilitada por la División de Agenda Urbana y Medio Ambiente se ha calculado mediante estimaciones basadas en la información de mercado disponible, incluida la referida a adjudicaciones previas de trabajos de topografía realizadas por CASA 47. Dicha estimación asciende a:

$$H_T = 1.200 \text{ €}$$

En consecuencia, el importe total estimado de licitación asciende a 263.800,00 € (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 del Proyecto de Edificación de una promoción de viviendas protegidas para alquiler asequible en la calle Santiago Rusiñol s/n, en Granada.
- Valor estimado: 263.800,00 € (IVA excluido). El IVA a aplicar es del 21%, que asciende a 55.398,00 €.
- 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:
 - o **Proyecto Básico:** SESENTA (60) DÍAS NATURALES para presentar en CASA 47 el Proyecto Básico de edificación y los documentos técnicos complementarios para la tramitación administrativa de los mismos, a contar desde la comunicación de su inicio por parte de CASA 47 en el momento de aportación de la documentación inicial oportuna.
 - o **Proyecto de Ejecución:** SESENTA (60) DÍAS NATURALES a contar desde la comunicación de su inicio por parte de CASA 47, una vez Aprobado técnicamente el Proyecto Básico, para presentar en CASA 47 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.

o	Criterios sujetos a juicio de valor:	45 puntos
	▪ Dotación medios humanos y materiales:	3 puntos
	▪ Metodología de trabajo:	2 puntos
	▪ Calidad de la propuesta:	30 puntos
	▪ Industrialización de la construcción:	10 puntos
o	Criterios valorables mediante fórmulas o porcentajes:	55 puntos
	▪ 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 plazos parciales de ejecución contrato:	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

LA JEFA DE LA SECCIÓN DE
PROYECTOS DE EDIFICACIÓN I

Conforme:
EL JEFE DE LA DIVISIÓN DE
PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

Conforme,
Pase a la Presidenta
EL DIRECTOR GENERAL DE EDIFICACIÓN

Aprobado,
LA PRESIDENTA