

Madrid, 15 de diciembre de 2025

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 asequibles en la calle Zacarías Martínez nº10 de Huesca.

Los terrenos objeto de actuación se ubican en el municipio de Huesca, en la parcela situada en la calle Zacarías Martínez nº10, en su confluencia con la calle Valencia.

Esta actuación es fruto del Acuerdo del Consejo de Ministros de fecha 14 de octubre de 2025 por el que se autorizó la reasignación de activos inmobiliarios estatales a fin de posibilitar su aplicación a las actuaciones desarrolladas por la entonces SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, hoy CASA 47 Entidad Pública Empresarial (en adelante CASA 47), en el marco de la política de generación de vivienda asequible y por el que se revisa el Plan de Amortización y Creación de Establecimientos Penitenciarios (PACEP). Dicho Acuerdo contemplaba el traspaso de determinados activos inmobiliarios que eran titularidad de la Sociedad de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios y de la Seguridad del Estado S.M.E., S.A (SIEPSE), aprobando la integración de tales inmuebles en el patrimonio de la entonces SEPES. Entre ellos se encuentra la antigua cárcel provincial de Huesca, sita en la Avenida Ramón y Cajal nº65.

Dicho ámbito se corresponde con el Área de Planeamiento Específico A.P.E. 14-02, denominada "Antigua Penitenciaría", del vigente Texto Refundido de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Huesca, constituyendo un área de suelo urbano no consolidado de 10.905 m²s de superficie y uso característico residencial. El ámbito ha sido objeto de un Estudio de Detalle posterior que modificó la ordenación de volúmenes establecida.

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 de la entonces SEPES, hoy CASA 47, para la promoción de viviendas en régimen de alquiler asequible o social (Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible), esta actuación queda adscrita al citado Plan, mediante el cual CASA 47 se encargará de la redacción, tramitación y aprobación de los documentos técnicos necesarios para llevar a cabo las obras urbanización y edificación de las viviendas y, en su caso, de adecuación interior del solar, que puedan ser necesarias.

Así, la Comisión de Seguimiento del mencionado Convenio relativo al Plan de Viviendas para el Alquiler Asequible acordó, en su sesión celebrada el 1 de diciembre de 2025, la actualización del Programa de Actuación, incorporando esta actuación y asignando los fondos necesarios.

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 en alquiler a precio asequible.

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

- Parcela con referencia catastral 5388703YM1658G0000WS, con una superficie de 774 m².

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 50 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 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.

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 contar 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 esta Entidad.

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

$$H_p = 274.405 \text{ €}$$

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:

$$H_G = 16.518 \text{ €}$$

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 esta Entidad. Dicha estimación asciende a 1.200 €, IVA excluido:

$$H_T = 1.200 \text{ €}$$

Por tanto, el importe total estimado de licitación asciende a 292.193,00 € (IVA excluido).

Por todo ello y atendiendo a la instrucción recibida, se solicita autorización previa para la contratación del siguiente trabajo:

- Denominación: Servicios de redacción del Proyecto de Edificación de una promoción de viviendas para alquiler asequible en la calle Zacarías Martínez nº10, municipio de Huesca.

- Valor estimado: 292.123,00 € (IVA excluido). El IVA a aplicar es del 21%, que asciende a 61.345,83 €.
- 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:
 - **Proyecto Básico:** SETENTA Y CINCO (75) 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 firma del contrato.
 - **Proyecto de Ejecución:** SETENTA Y CINCO (75) DÍAS NATURALES a contar desde la conformidad técnica de CASA 47 al 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.

| | |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| ○ 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 |
| ○ 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 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 Presidenta
EL DIRECTOR GENERAL DE
EDIFICACIÓN

Aprobado,
LA PRESIDENTA