

Madrid, 17 de septiembre de 2025

DIRECTOR DE URBANIZACIÓN Y
AGENDA URBANA

DOCUMENTO INTERNO

ASUNTO: Solicitud de autorización previa para el inicio de la contratación de los servicios de redacción del Proyecto de Urbanización y Programa de Ejecución, hasta su aprobación definitiva, de la actuación "Prado de las mulas" en Plasencia (Cáceres).

Hay consenso generalizado en la sociedad acerca de los desajustes en el mercado de la vivienda que padecen amplias zonas del país, provocando a numerosas personas y colectivos una gran dificultad para el acceso a este bien básico, en especial en régimen de alquiler, entre otros factores a causa de la escasez de oferta y el consecuente incremento de precios. Para paliar esta situación, el Gobierno de España trabaja en políticas transversales aplicadas a través de las competencias de diferentes Ministerios. Por su relevancia en relación con sus atribuciones, el Ministerio de Vivienda desarrolla varias de esas acciones, algunas de ellas a través de SEPES Entidad Pública Empresarial de Suelo, cuyo principal objetivo es el incremento del parque público de vivienda para ponerla a disposición de la ciudadanía a precios asequibles.

En ese contexto, el Consejo de Ministros, en reunión de 9 de mayo de 2023, aprobó el Acuerdo por el que encomienda a los Ministerios de Defensa, de Hacienda y Función Pública y de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, la tramitación de los instrumentos jurídicos necesarios para potenciar el desarrollo urbanístico y la promoción de vivienda destinada a políticas sociales de diversas propiedades de titularidad del Ministerio de Defensa, a través del correspondiente contrato de compraventa o negocio jurídico que proceda, por un importe máximo de 622.265.566,67 euros, previa valoración de su idoneidad, que viene determinada por la edificabilidad residencial que el ámbito sea susceptible de albergar, por la inversión total necesaria para materializar dicha edificabilidad y por el plazo en que tales aprovechamientos urbanísticos puedan ponerse a disposición de la ciudadanía. La propuesta elevada al Consejo de Ministros encomendó a los citados Ministerios el estudio de 50 ámbitos distribuidos por todo el territorio nacional y que se encuentran en distintos grados de desarrollo.

Uno de esos ámbitos es el "Prado de las mulas" que, tras el oportuno análisis y constatación de sus condiciones de adecuación al fin pretendido, fue adquirido por SEPES formalizándose la escritura de compraventa con fecha 30 de abril de 2025. Se encuentra en la calle Diego García de Paredes 22 y se trata de un suelo calificado como urbano no consolidado, conforme al PGM de Plasencia. El ámbito tiene una superficie de 9.600 m², con una edificabilidad de 10.260 m² sobre una parcela de 2.052 m², una superficie para zonas verdes de 1.704,46 m², una superficie para equipamiento de 5.006,24 m² y una superficie viaria de 837,30 m².

El sistema de actuación previsto es mediante la Actuación Urbanizadora de Reforma Interior que desarrollará mediante un Programa de Ejecución conforme a la LEY 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura, Art. 109 y siguientes, y el Reglamento General de la referida Ley, Art. 131 y siguientes del DECRETO 143/231 por el que se aprueba dicho Reglamento.

Además del Proyecto de Urbanización y del Programa de Ejecución epigrafiados, el objeto del contrato incluye la topografía de detalle necesaria y la asistencia técnica durante la tramitación, del Proyecto de Urbanización y del Programa de Ejecución, hasta la obtención de la correspondiente aprobación.

El Proyecto de Urbanización y el Programa de Ejecución del 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 Dirección de Urbanización y Agenda Urbana en tiempo y forma.

A efectos de la estimación de los honorarios, se utiliza como base para su cálculo el Baremo orientativo de honorarios del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos por la naturaleza del proyecto y su situación en el territorio. Para la determinación de los trabajos de topografía y asistencia técnica se establecen unos criterios en base a trabajos de igual similitud licitados en Sepes.

$$\text{Honorarios} = \text{PEMR} \times \text{Ca} \times \text{Cb}$$

Siendo PEMR el Presupuesto de Ejecución Material Reducido (498.784 €), Ca el coeficiente por tipo de trabajo y que en este caso por redacción de Proyecto es igual a 1 y Cb el coeficiente por tipo de obra para obras de urbanización, que teniendo en cuenta el factor de escala del proyecto se ha optado por la modificación del índice pasando de 0,04 a 0,06 ya que gran parte de la documentación a redactar (parte de anejos, cuadros de precios, pliego de condiciones, estudios de seguridad y salud y gestión de residuos) requieren prácticamente el mismo grado de dedicación independientemente del presupuesto de las obras de urbanización.

Para los trabajos requeridos del Programa de Ejecución, es de aplicación la fórmula $H=75 \times Fp \times S$, donde el factor Fp es 16 y la superficie S es 0,96.

Por otra parte, el contrato comprende la asistencia técnica durante la tramitación tanto urbanística como medioambiental. Atendiendo a la localización de las obras en un medio urbano, con uso residencial en las proximidades, se opta por un coeficiente del 35% sobre los honorarios de redacción.

El desglose de honorarios (con redondeo a unidad de euro) es el siguiente:

Honorarios de servicios a contratar			
Redacción de proyecto	$H = \text{PEMR} \times \text{Ca} \times \text{Cb}$	$H = 498.784 \times 1 \times 0,06$	29.927 €
Asistencia técnica	$AT = 0,35 \times H$	$AT = 0,35 \times 29.927$	10.474 €
Topografía	Referencias SEPES		9.000 €
Programa de Ejecución	$\text{HPAU} = 75 \times Fp \times S$	$\text{HPAU} = 75 \times 16 \times 0,96$	1.152 €
HONORARIOS TOTALES			50.553 €

En consecuencia, se establece el valor de licitación de los honorarios de redacción del Proyecto de Urbanización, del Programa de Ejecución y de la asistencia técnica durante su tramitación de la actuación "Prado de las mulas" en Plasencia (Cáceres), en 50.553 € (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 Urbanización, Programa de Ejecución, levantamiento topográfico, tramitación ambiental y asistencia técnica a la tramitación hasta su aprobación definitiva, de la actuación "Prado de las mulas" en Plasencia (Cáceres).
- Valor estimado: 50.553 € (IVA excluido). El IVA de aplicación es el 21%, lo que asciende a 10.616 €.
- Plazo total de ejecución: VEINTICUATRO (24) 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, momento en el que se dará el contrato por finalizado.
- Plazos Parciales de ejecución:
 - CIENTO VEINTE (120) DÍAS NATURALES para presentar en SEPES el Proyecto de Urbanización, el Programa de Ejecución y los documentos técnicos complementarios que sean exigibles 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: 18 puntos
 - Metodología: 18 puntos
 - Dotación de medios materiales: 8 puntos

- Criterios valorables mediante fórmulas o porcentajes: **56 puntos**
 - Precio del contrato: 48 puntos
 - Certificados de calidad: 4 puntos
 - Inscripción en el Registro de huella carbono: 4 puntos

UNIDAD PROPONENTE DEL
CONTRATO
Jefe de División de Agenda
Urbana y Medio Ambiente

Visto Bueno:
EL RESPONSABLE DEL CONTRATO
Director de Urbanización y Agenda Urbana

Aprobado,
LA DIRECTORA GENERAL