

Madrid, 03 de febrero de 2026

DIRECTOR GENERAL DE URBANIZACIÓN  
Y AGENDA URBANA

### DOCUMENTO INTERNO

**ASUNTO: Solicitud de autorización previa para el inicio de la contratación de los servicios de Actualización del Proyecto de Urbanización "La Florida" en el Puerto de Santa María (Cádiz).**

La actuación se origina en virtud del Convenio Marco de colaboración para el desarrollo de Actuaciones Residenciales entre SEPES (actualmente CASA 47) y EPSA Empresa Pública de Suelo de Andalucía, firmado el 28 de octubre de 2008. Con fecha 14 de diciembre de 2009 se firma la primera Adenda al Convenio Marco para el desarrollo de la Actuación PP-1 La Florida, cuyo objeto es impulsar el desarrollo de la actuación y acordar la forma de colaboración entre SEPES (actualmente CASA 47) y EPSA.

Tras la aplicación de Decreto 217/2011 de 28 de junio, la adecuación de diversas entidades de Derecho Público a las previsiones de la ley 9/2007 de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía, la empresa pública EPSA pasa a convertirse en AVRA (Agencia de Vivienda y rehabilitación de Andalucía).

Cabe destacar que, en el momento de la firma del convenio, el ámbito ya contaba con los siguientes trámites administrativos realizados:

- Aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanística PAU NO2, con fecha de 25 de febrero de 2003 (en la que se delimitan los sectores PP-1 y PP-2).
- Plan Parcial de Ordenación del sector P.P.1-PAU NO2 "La Florida", aprobado definitivamente con fecha 13 de noviembre 2008.
- Proyecto de Reparcelación, aprobado definitivamente con fecha 3 de septiembre de 2009. Proyecto de Urbanización, con aprobación definitiva en fecha 29 de octubre de 2009.

Conforme al estado de tramitación alcanzado y el estatus jurídico de los terrenos, el convenio estipula la adquisición por parte de SEPES (actualmente CASA 47) del 50% de aprovechamiento de todas las parcelas lucrativas, excepto las adjudicadas al Ayuntamiento de El Puerto de Santa María en calidad de Administración actuante, es decir, el 10%, y a su vez asume el compromiso de hacerse cargo del 50% de los gastos de urbanización tanto realizados como pendientes de ejecutar. Además, SEPES (actualmente CASA 47) se obliga a contratar las obras de urbanización y cuantos



servicios se hagan necesarios para la completa ejecución de las determinaciones del planeamiento parcial y general.

Con posterioridad SEPES (actualmente CASA 47) realizó un Proyecto de Actualización y Adaptación del Proyecto de Urbanización, que fue aprobado técnicamente el 22/12/2010, e informado favorablemente por el Ayuntamiento el 4/04/2011 y fue declarado exento de trámite ambiental por la Consejería de Medioambiente el 19/10/2010. No obstante, debido al tiempo transcurrido hasta la actualidad, el Proyecto deberá actualizarse nuevamente para ajustarse tanto a la legislación como a los precios ahora en vigor.

La actuación ocupa los terrenos del Plan Parcial 1 la Florida. Este ámbito queda definido por un terreno localizado al Norte del Puerto de Santa María, limitada al este por el Camino de la Florida, al oeste por la avenida de Valencia, Norte por la Autovía de Circunvalación de El Puerto de Santa María en su variante de Rota y al Sur por la Ronda Urbana Prevista por el PGOU que discurre paralela a la Autovía de Circunvalación de Este a Oeste y denominada S-3. Los terrenos ocupan una superficie de 49,77 Ha de suelo urbanizable de uso residencial y terciario.

Para continuar con el desarrollo de la actuación resulta imprescindible contar con un proyecto de urbanización adaptado a la normativa vigente, así como la actualización económica y de los diferentes capítulos a los nuevos requerimientos tecnológicos y medioambientales más sostenibles.

De igual modo y dado el tamaño de la actuación se propone realizar dentro de los trabajos que se contratan la elaboración de una separata de una primera etapa, al sur de la actuación, que sea totalmente funcional e independiente al resto y que permita que la actuación se vaya desarrollando de forma parcial y paulatina, permitiendo así una mejor adecuación a las necesidades de vivienda en la zona.

Asimismo, el objeto del contrato incluye la asistencia técnica durante la tramitación del proyecto de urbanización hasta la obtención de la correspondiente aprobación.

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 Dirección de Urbanización y Agenda Urbana en tiempo y forma.

A efectos de la estimación de los honorarios para la redacción del proyecto que, debida a la especificidad y naturaleza del trabajo, debe basarse necesariamente en el proyecto ya existente, no se han encontrado en los colegios profesionales tarifas de referencia para trabajos similares. Teniendo en consideración el alcance del trabajo, la documentación de base disponible y la naturaleza de las adaptaciones necesarias en cuanto a normativa vigente e incluso la realización de una separata de una primera



etapa totalmente funcional, se estima que los honorarios máximos por el trabajo propuesto ascenderían a 110.000 €, IVA excluido.

Para la determinación de los honorarios de los trabajos de topografía y geotecnia se establecen unos criterios de valoración en base a trabajos de igual similitud licitados en Sepes (actualmente CASA 47)

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 20% 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			110.000 €
Asistencia Técnica a la tramitación.	AT= H x 0,20	AT =110.000 x 0,20	22.000 €
Topografía	Referencias SEPES (actualmente CASA 47)		12.000 €
Estudio Geotécnico	Referencias SEPES (actualmente CASA 47)		17.000 €
<b>HONORARIO TOTALES</b>			<b>161.000 €</b>

En consecuencia, se establece el valor de licitación de los honorarios de servicios de redacción del Proyecto de Urbanización "La Florida" en el Puerto de Santa María (Cádiz), en 161.000 € (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 "La Florida" en el Puerto de Santa María (Cádiz).
- Valor estimado: 161.000 € (IVA excluido). El IVA a aplicar es del 21%, lo que asciende a 33.810,00 €.
- 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, momento en el que se dará el contrato por finalizado.
- Plazos Parciales de ejecución:
  - CIENTO TREINTA Y CINCO (135) DÍAS NATURALES para presentar en CASA 47 el Proyecto de Urbanización y los documentos técnicos complementarios que sean exigibles para la tramitación administrativa de los mismos, con



tados desde la comunicación de los servicios técnicos de SEPES de poder comenzar el trabajo.

- Procedimiento: ABIERTO, 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 General de Urbanización y  
Agenda Urbana

Aprobado,  
LA PRESIDENTA