



PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HAN DE REGIR EL OTORGAMIENTO DE LA CONCESIÓN DEMANIAL SOBRE TERRENOS TITULARIDAD DEL AYUNTAMIENTO DE MALAGA, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS O ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS DEDICADAS AL ALQUILER ASEQUIBLE EN LA PARCELA SITA EN LA AVDA. IMPERIO ARGENTINA.

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

1. Objeto del Pliego de Prescripciones Técnicas.

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas (en adelante, **PPT**), tiene por objeto fijar las normas técnicas específicas que regirán la concesión de dominio público sobre terrenos titularidad del Ayuntamiento de Málaga, objeto de la concesión a quien resulte adjudicatario, para la promoción de viviendas y alojamientos protegidos en alquiler asequible.

Se ejecuta la gestión de este proceso a esta Agencia Pública Administrativa Local Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la Regeneración Urbana (en adelante **IMV**), con base al acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 1 de agosto de 2025, mediante el cual se encomienda la gestión de la presente concesión demanial de parcelas dotacionales propiedad municipal.

El concesionario deberá destinar los terrenos a la construcción de viviendas protegidas o alojamientos protegidos en alquiler, de cualquiera de los regímenes de protección vigentes en la Comunidad Autónoma de Andalucía: Régimen Especial, General o de Precio Limitado. Todo ello con base a lo dispuesto en el art. 24 de la Ley de Vivienda de Andalucía, Ley 5/2025 de 16 de diciembre: Usos compatibles en los suelos calificados como equipamiento comunitario público. 1. Conforme a lo previsto en la legislación urbanística, los instrumentos de ordenación podrán establecer como uso compatible en las parcelas de equipamiento comunitario básico el uso de vivienda o alojamiento dotacional con la finalidad de atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda, destinando las mismas al alquiler o cualquier otra forma de ocupación temporal de naturaleza rotatoria. Las viviendas o alojamientos formarán parte de la dotación pública de viviendas, sin perjuicio de que su ejecución y gestión se realice mediante *fórmulas de colaboración público-privada*; su explotación, mantenimiento y conservación, conforme a las directrices señaladas en el Pliego de Condiciones Particulares (en adelante, **PCP**), y en las especificaciones mínimas contenidas en este Pliego.

El licitador deberá presentar la documentación técnica, tal como se señala en las Cláusulas del Pliego de Condiciones Particulares.

En adelante, la referencia a la **“Construcción”** englobará las viviendas protegidas o alojamientos protegidos (con sus anejos: trastero y plaza de aparcamiento en su caso); locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas a Viviendas protegidas o alojamientos protegidos, si los hubiera; y cualquier otra construcción aneja realizada sobre las parcelas objeto de concesión, así como la urbanización y ajardinamiento interior de la/s misma/s y que permanezcan adscritos al edificio. Por su parte, la referencia a las **“Viviendas protegidas o alojamientos protegidos”** o a la **“Vivienda”** incluirá también sus anejos (trastero y plaza de aparcamiento vinculada en su caso).



Código Seguro De Verificación	ACAij9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	1/26
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAij9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2. Información de los Terrenos.

Los terrenos de dominio público titularidad del Ayuntamiento de Málaga objeto de la concesión se encuentran localizados en el municipio de Málaga:

DIRECCION	SUPERFICIE M ² s	EDIFICABILIDAD Máxima M ² t	RP	FR	UTM
Avda. Imperio Argentina	11.050,62	27.184,52	12	26530	0403301UF7600S

Legenda:

GIP: Referencia a Gestión Integral Patrimonio Municipal

RP: Registro de la propiedad

FR: Finca Registral

UTM: Coordenadas catastrales o Referencia Catastral

Si bien el techo máximo edificable establecido por informe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 3 de noviembre de 2025 asciende a 27.184,52 m²t para una altura máxima de PB+6 y PB+10, a la vista de la iniciativa presentada y la resolución municipal sobre admisión a trámite de la iniciativa y su declaración de interés público, se establece la altura máxima de la edificación a Planta Baja mas 3 mas ático y un techo máximo edificable en esta actuación de 19.000 m²t.

Por este motivo es condición vinculante la aprobación de una propuesta de Ordenación de Volúmenes, debido a:

1.-El informe de oportunidad del Gerente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en base al cual se concede la aplicación del Decreto 1/2025, establecía que corresponde al Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística establecer las concretas condiciones edificatorias de la parcela objeto del informe.

2.-El ANEXO al informe del Servicio de Planificación y Ordenación urbanística incluido en la documentación fecha 3 de noviembre de 2025, establece en cuanto a la conveniencia y compatibilidad de la parcela con la planificación urbanística que la parcela se sitúa en un punto clave de cierre y transición de dicho sistema, completando el sistema de espacios libres y dotacionales que da soporte a esta parte de la ciudad con fachada al mar y al río Guadalhorce. Teniendo en cuenta este contexto, en relación a las condiciones específicas de edificación de la parcela se considera conveniente que previo a la licencia se tramite un Estudio de Ordenación de Volúmenes (art. 2.3.13 del PGOU-2011) que permita valorar los siguientes aspectos previo a la licencia:

- Definir una volumetría acorde al frente litoral.
- Incluir los condicionantes de separación de las edificaciones impuestas en el Proyecto de Delimitación de Tramo Urbano aprobado por Carreteras del Estado, la definición, formalización y regulación de dicho espacio.
- Valorar cuál debe ser el volumen máximo permitido.
- Valorar la inclusión de algunos usos dotacionales en planta baja, como medida de compensación que contribuya a mantener la capacidad de servicio público estructural prevista para esta zona.



Código Seguro De Verificación	ACAIj9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	2/26
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAIj9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Por tanto, **es condición vinculante la aprobación de una propuesta de Ordenación de Volúmenes**, que será presentada a trámite por el adjudicatario de la concesión en un plazo no superior a dos meses desde la firma del documento público de la concesión.

En el Anexo II, se incluye una ficha de la parcela integrante, indicando datos catastrales, superficies del terreno y edificabilidad máxima, e información de las condiciones de ordenación.

CAPÍTULO II

PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

3. Condiciones de Obligado Cumplimiento

El Proyecto Básico y el Proyecto de Ejecución que el adjudicatario debe presentar para conseguir las licencias y autorizaciones pertinentes, deberán ajustarse a las siguientes Condiciones de Obligado Cumplimiento:

- Cumplimiento de los requisitos exigidos para la calificación de las viviendas protegidas o alojamientos protegidos conforme a la legislación vigente de aplicación de viviendas protegidas según el tipo de vivienda protegida que el adjudicatario disponga promover sobre las parcelas.
- Cumplimiento del programa funcional de viviendas protegidas o alojamientos protegidos descrito en el presente pliego.
- Se dotará a cada parcela con las plazas de aparcamiento que disponga el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga.
- Cumplimiento de las condiciones urbanísticas de la parcela.
- Reserva de viviendas protegidas o alojamientos protegidos adaptados: al menos el 4% de las viviendas protegidas o alojamientos protegidos de la promoción serán adaptadas para personas con discapacidad que requieran una vivienda accesible.
- Reserva de viviendas protegidas o alojamientos protegidos para familias o colectivos con dificultades de acceso a la vivienda, en concreto el colectivo jóvenes (conforme a la normativa específica de vivienda protegida en Andalucía), para el cual habrá de reservarse **un mínimo 70 %** de las viviendas o alojamientos y el resto para el colectivo de mayores y el de otros colectivos con dificultades de acceso a la vivienda como el de familias con ingresos inferiores a 5 veces el IPREM.
- Como mínimo se promoverán 200 viviendas o alojamientos protegidos y un máximo de 220, con un mínimo de un **55 % de un dormitorio** de 45 m²u admitiéndose una tolerancia de más/menos un 10 % como superficie máxima y un máximo de **un 40 % de 2 dormitorios** de 60 m²u, así como un **5 % máximo de 3 o 4 dormitorios** con 90 m²u máximo; o alojamientos protegidos, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en el artículo 18 del Plan Vive y en PGOU de Málaga. Todo ello más un 15 % mínimo de estancias y equipamientos comunes de equipamiento asociado a la promoción social, laboral, educativa, deportiva y comunitaria, que además será usada a disposición del entorno de la barriada o zona; porcentaje mínimo sobre el total de la superficie útil destinada a vivienda o alojamientos.
- Con un **techo máximo edificable de 19.000 m²t** y una **altura máxima de planta baja más tres alturas**, permitiéndose una planta de ático por encima de esta altura en caso de ser necesario para la implantación del modelo arquitectónico previsto.

Si bien el techo máximo edificable establecido por informe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 3 de noviembre de 2025 asciende a 27.184,52



Código Seguro De Verificación	ACAIj9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	3/26
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAIj9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





m²t para una altura máxima de PB+6 y PB+10, a la vista de la iniciativa presentada y la resolución municipal sobre admisión a trámite de la iniciativa y su declaración de interés público, se establece la altura máxima de la edificación a Planta Baja más 3 más ático y un techo máximo edificable en esta actuación de 19.000 m²t.

Por este motivo es condición vinculante la aprobación de una propuesta de Ordenación de Volúmenes, debido a:

1.-El informe de oportunidad del Gerente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en base al cual se concede la aplicación del Decreto 1/2025, establecía que corresponde al Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística establecer las concretas condiciones edificatorias de la parcela objeto del informe.

2.-El ANEXO al informe del Servicio de Planificación y Ordenación urbanística incluido en la documentación fecha 3 de noviembre de 2025, establece en cuanto a la conveniencia y compatibilidad de la parcela con la planificación urbanística que la parcela se sitúa en un punto clave de cierre y transición de dicho sistema, completando el sistema de espacios libres y dotacionales que da soporte a esta parte de la ciudad con fachada al mar y al río Guadalhorce. Teniendo en cuenta este contexto, en relación a las condiciones específicas de edificación de la parcela se considera conveniente que previo a la licencia se tramite un Estudio de Ordenación de Volúmenes (art. 2.3.13 del PGOU-2011) que permita valorar los siguientes aspectos previo a la licencia:

- Definir una volumetría acorde al frente litoral.
- Incluir los condicionantes de separación de las edificaciones impuestas en el Proyecto de Delimitación de Tramo Urbano aprobado por Carreteras del Estado, la definición, formalización y regulación de dicho espacio.
- Valorar cuál debe ser el volumen máximo permitido.
- Valorar la inclusión de algunos usos dotacionales en planta baja, como medida de compensación que contribuya a mantener la capacidad de servicio público estructural prevista para esta zona.

- **Calificación de viviendas o alojamientos protegidos:** El concesionario deberá destinar la promoción que se levante sobre esta parcela a la construcción de viviendas protegidas o alojamientos protegidos en alquiler, de cualquiera de los regímenes de protección vigentes en la Comunidad Autónoma de Andalucía: Régimen Especial, General o de Precio Limitado.
- Además de las instalaciones necesarias para el uso de la edificación, se deberá incluir la instalación completa de aire acondicionado o sistema de refrigeración o climatización alternativo de las viviendas protegidas o alojamientos protegidos y de los locales comunitarios, así como su adecuada integración en el edificio.
- El contenido de los proyectos se redactará de acuerdo a lo exigido por la normativa vigente de aplicación de carácter estatal, autonómico y municipal. En especial se observarán las normas dictadas por los planeamientos urbanísticos respectivos, el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (en adelante CTE), normativa en materia de vivienda protegida y normativa en materia de accesibilidad universal y supresión de barreras arquitectónicas.
- Todas aquellas exigencias impuestas por la normativa aplicable, así como el cumplimiento de los criterios de calidad de la Ley de Calidad de la Arquitectura.
- Se identificarán las promociones con una placa en la entrada principal, cuyo modelo se proporcionará por el Instituto Municipal de la Vivienda, la Rehabilitación y la



Código Seguro De Verificación	ACAij9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	4/26
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAij9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Regeneración Urbana de Málaga.

- Para poder obtener financiación con cargo a las ayudas de los programas que tanto el Plan Estatal o el Autonómico puedan convocar, los edificios que se construyan deberán tener como mínimo un consumo de energía primaria no renovable inferior a los valores límite incluidos en la tabla adjunta, en función de la zona climática en la que se ubique el edificio. Según la clasificación climática del Código Técnico de la Edificación, Málaga se encuentra en la zona climática A, subzona A3. Estos valores límite suponen una reducción del 20 % con respecto a los establecidos en la sección HE0 del Documento Básico DB HE de Ahorro de energía del CTE, para edificios nuevos destinados a uso residencial vivienda. Es por tanto exigible calificación energética A como mínimo, tanto en emisiones de CO₂ como en consumo de EPNR.

Tabla Valor Límite Cep,nren,lim.

	Cep,nren,lim [kWh/m ² -año]					
	α	A	B	C	D	E
Territorio peninsular	≤ 16,0	≤ 20,0	≤ 22,4	≤ 25,6	≤ 30,4	≤ 34,4

- En los edificios objeto de este programa se deben cumplir los siguientes requisitos:
 - a) El proyecto incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición que se desarrollará posteriormente en el correspondiente plan de gestión de residuos de construcción y demolición, conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, donde se cumplirán las siguientes condiciones:
 1. Al menos el 70 % (en peso) de los residuos de construcción y demolición no peligrosos (excluyendo el material natural mencionado en la categoría 17 05 04 en la Lista europea de residuos establecida por la Decisión 2000/532 /EC) generados en el sitio de construcción se preparará para su reutilización, reciclaje y recuperación de otros materiales, incluidas las operaciones de relleno utilizando residuos para sustituir otros materiales, de acuerdo con la jerarquía de residuos y el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE.
 2. Los operadores deberán limitar la generación de residuos en los procesos relacionados con la construcción y demolición, de conformidad con el Protocolo de gestión de residuos de construcción y demolición de la UE y teniendo en cuenta las mejores técnicas disponibles y utilizando la demolición selectiva para permitir la eliminación y manipulación segura de sustancias peligrosas y facilitar la reutilización y reciclaje de alta calidad mediante la eliminación selectiva de materiales, utilizando los sistemas de clasificación disponibles para residuos de construcción y demolición. Asimismo, se establecerá que la demolición se lleve a cabo preferiblemente de forma selectiva y la clasificación se realizará de forma preferente en el lugar de generación de los residuos.
 - b) Los diseños de los edificios y las técnicas de construcción apoyarán la circularidad y, en particular, demostrarán, con referencia a la ISO 20887 u otras normas para evaluar la capacidad de desmontaje o adaptabilidad de los edificios, cómo están diseñados para ser más eficientes en el uso de recursos, adaptables, flexibles y desmontables para permitir la reutilización y reciclaje.
 - c) Retirar del edificio o ámbito de actuación aquellos productos de construcción que



Código Seguro De Verificación	ACAij9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	5/26
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAij9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



contengan amianto. La retirada deberá realizarse conforme a lo establecido en el Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto, por una empresa legalmente autorizada. La gestión de los residuos originados en el proceso deberá realizarse conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

4. Programa funcional de viviendas protegidas o alojamientos protegidos.

El programa funcional de viviendas protegidas o alojamientos protegidos deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- El número, tamaño y tipologías de viviendas protegidas o alojamientos protegidos deberán cumplir con la normativa de vivienda protegida y la normativa urbanística aplicable.
- Cada vivienda podrá tener vinculados un trastero y una plaza de aparcamiento, no así los alojamientos. No se podrá vincular más de una plaza y un trastero a cada vivienda o alojamiento, en su caso.
- Cada vivienda o alojamiento se compondrá como mínimo de las siguientes estancias y superficies mínimas que se recogen en el Artículo 12.2.35. Superficies útiles mínimas y condiciones de distribución del Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga.

En el Anexo II, se incluye una relación de aspectos técnicos para que puedan servir de referencia con respecto a la funcionalidad y sostenibilidad de las propuestas y que podrán tenerse en cuenta en las ofertas presentadas, sin perjuicio de que los licitadores puedan mejorarlos.

5. Condiciones generales para la elaboración de proyectos.

La redacción de cualquiera de los proyectos necesarios para llevar a cabo la presente Concesión contendrá todos aquellos extremos legalmente exigibles y se ajustará a los criterios de formalización de su contenido y de medición de superficies que se detallan a continuación.

Criterios de medición de superficies

A efectos de vivienda protegida, la medición de superficies útiles y construidas de las viviendas protegidas o alojamientos protegidos y sus anexos vinculados se efectuará de acuerdo con lo establecido en la legislación de vivienda protegida, si bien se establece para este expediente la siguiente relación entre m² construidos (m²c) y m² útiles (m²u): **1m²u = 1,25 m²c.**

La medición de superficies edificadas, para la solicitud de la licencia municipal, serán las reguladas por las correspondientes Ordenanzas Municipales.

Formalización de los proyectos

La documentación relativa a todos los trabajos se entregará en formato digital editable. Los archivos de texto en MS Word "doc" o similar, planos en ficheros de dibujo formato "dwg" (Autocad) o "dxf" (formato de intercambio de dibujos), las imágenes en formato "tiff", el programa de trabajo en Microsoft Project "mpp" y el presupuesto y mediciones en formato de intercambio estándar de mediciones "bc3" o en Excel "xls".

Código Seguro De Verificación	ACAij9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	6/26
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAij9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Además, deberá presentarse toda la documentación en formato "pdf", distinguiendo los siguientes archivos: Memoria, Planos, Mediciones, Presupuesto y Anexos.

Además de los planos as-built referentes al Proyecto de Ejecución a entregar a la finalización de las obras, se aportará el modelo BIM.

De cada uno de los ficheros relativos a los documentos de la Memoria, Planos, Mediciones, Presupuesto y Anexos, se realizará un índice paginado con la información del contenido de cada uno de los, en formato MS Word o similar.

Durante la fase de licitación la documentación que se requiera, se presentará conforme a lo establecido en las cláusulas del PCP. Si la documentación enviada precisara restaurarse a partir de un "backup" o descomprimirse, se incluirá nota explicativa junto con el programa de restauración o descompresión correspondiente.

CAPÍTULO III

DOCUMENTACION DE LA OFERTA TECNICA

6. Propuesta de intervención arquitectónica.

6.1.- Como parte de la oferta técnica, el licitador deberá presentar una descripción de su propuesta de intervención arquitectónica de las obras de construcción para la parcela, tal y como recoge el Pliego de Condiciones Particulares (PCP) a nivel de Anteproyecto en cuanto a su contenido documental y definición de la actuación arquitectónica.

En el Anexo II del presente Pliego, se incluye la información básica de las parcelas objeto de la Concesión, con la descripción de la situación jurídica y urbanística de las mismas.

6.2.- La propuesta de Intervención Arquitectónica es un documento de carácter preliminar, se realizará a nivel de Anteproyecto Arquitectónico, que contendrá la propuesta de: planteamiento urbanístico, definición de volumetría, definición de criterios tipológicos, eficiencia energética, accesibilidad y coherencia funcional y los principios que inspirarán el proyecto arquitectónico.

La Propuesta de intervención arquitectónica, que se realizará a nivel de Anteproyecto Arquitectónico, deberá expresar los criterios que van a regir el proyecto arquitectónico en caso de ser adjudicatario de la licitación, detallado para la parcela.

6.3.- La documentación técnica del Propuesta de intervención arquitectónica que tendrá que aportar el licitador contendrá los siguientes documentos obligatorios como mínimo:

- Memoria.
- Documentación gráfica, planos, fotos y vídeos obligatorios
- Documentación sobre eficiencia energética
- Resumen de instalaciones comunitarias

6.4.- **Memoria**, compuesta por:

- Memoria descriptiva de la propuesta del planteamiento urbanístico, volumetría, criterios tipológicos, eficiencia energética, accesibilidad y coherencia funcional. Memoria de calidades de la edificación y de la urbanización especificando las características técnicas significativas sobre la calidad de los materiales y productos a emplear.



Código Seguro De Verificación	ACAij9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	7/26
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAij9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- Resumen de presupuesto de ejecución de obra y otros equipamientos.

6.5.- **Documentación gráfica obligatoria.** Servirá para ilustrar la estrategia arquitectónica y urbanística, y deberá estar compuesta por infografías o ilustraciones que muestren la imagen exterior del conjunto, y aquellas que resulten significativas de la propuesta arquitectónica. Siendo el contenido mínimo el expresado en el Anexo VI.

6.6.- **Documentación sobre Eficiencia energética** que defina las medidas pasivas adoptadas que contribuyen a la eficiencia y ahorro energético y las características de las instalaciones, así como el tipo de clasificación que se obtendrá en el certificado energético del edificio, conforme al Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

Asimismo, el licitador indicará otros elementos adicionales que contribuyan a la sostenibilidad como la provisión de tomas eléctricas para vehículos en las plazas de aparcamiento, etc.

6.7.- **Resumen de las Instalaciones comunitarias** de la urbanización para el uso de los inquilinos, indicando en su caso superficie de las zonas comunitarias y zonas ajardinadas, pistas deportivas, salas comunitarias, y otros espacios e instalaciones de uso comunitario.

7. Propuesta de Plan de Trabajo.

7.1.- El licitador, en su oferta técnica, deberá presentar una Propuesta del Plan de Trabajo relativa a la Fase de Ejecución de las Obras que comprenderá la documentación necesaria para la adecuada definición de la programación, en el que se reflejen claramente los hitos.

7.2.- La Propuesta del Plan de Trabajo deberá contener los siguientes apartados:

- Plazo de ejecución de las obras.
- Memoria descriptiva.

7.3.- **Plazo de ejecución de las obras.** El licitador deberá indicar el plazo de ejecución de las obras desde la expedición de la licencia de obras hasta la firma del Certificado Final de Obra. **Este plazo no podrá ser superior a 30 meses.**

Todo ello se recogerá en un Diagrama de Gantt o Diagrama de Barras con el desarrollo de los plazos a escala mensual.

7.4.- **Memoria Descriptiva.** Describirá de forma clara y concisa la metodología para conseguir cumplir los plazos de entrega de las viviendas protegidas o alojamientos protegidos, y las medidas correctoras en caso de observar desviaciones.

Indicará los métodos de construcción que se prevén emplear en la construcción de las obras, y en su caso los sistemas de prefabricación que se contemplan en la propuesta de intervención arquitectónica.

El licitador justificará las ventajas que supongan los métodos de construcción empleados en la seguridad para los empleados, calidad y sostenibilidad de la edificación, reducción del plazo de ejecución y beneficios para el medio ambiente en la fase de construcción del edificio.



Código Seguro De Verificación	ACAij9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	8/26
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAij9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



8. Propuesta de Plan de Explotación

8.1.- El licitador presentará una Propuesta de Plan de Explotación y Plan de Intervención social, educativa y formativa, que comprenderá la documentación necesaria para la adecuada definición del programa de gestión de la explotación, que garantice el buen uso, limpieza, mantenimiento y conservación de la Construcción, así como la calidad del servicio, y las herramientas de información que faciliten la correcta supervisión por el IMV sobre la gestión de la explotación.

Además deberá contener un plan de intervención social, educativa y de formación de las personas que habitarán el edificio con el objeto de añadir un valor estratégico al destino de estos alojamiento o viviendas, de manera que las familias que lo integren puedan crecer formativa, educativa y laboralmente en el periodo de residencia en este edificio, lo que les beneficiará en el momento de tener que abandonar las viviendas o alojamiento tras el periodo de arrendamiento al cual están acogido este inmueble.

8.2.- La Propuesta del Plan de Explotación deberá contener los siguientes apartados:

- Memoria descriptiva.
- Programa para el uso, mantenimiento y conservación de la Construcción.
- Programa de gestión del arrendamiento de los inmuebles y herramientas de información y comunicación a los arrendatarios e intervención social, educativa y de formación comunitaria de los inquilinos.
- Programa de prestación de los Servicios mínimos y complementarios.
- Estructura y herramientas de gestión.

8.3.- **Memoria descriptiva.** En ella se describirán de forma clara y concisa, la metodología y políticas que aseguren la adecuada gestión de la explotación.

- Políticas y compromisos relativos al mantenimiento y conservación de la Construcción.
- Políticas y compromisos relativos a la gestión de alquiler de los inmuebles, selección de los inquilinos: bases de las convocatorias que han de regir el proceso de selección de inquilinos y listas de espera, así como las herramientas de información y comunicación con los arrendatarios.
- Políticas y compromisos relativos a la prestación de los Servicios mínimos y complementarios. El licitador deberá indicar en su oferta que servicios mínimos y complementarios se compromete a ofrecer en cada una de las promociones.
- Políticas y compromisos sobre la estructura y las herramientas de gestión internas de la Sociedad Concesionaria.
- Compromiso de aceptación de las condiciones de explotación de la Construcción. Se detallarán las condiciones de explotación de la Construcción teniendo en cuenta las especificaciones del presente Pliego, del PCP, y de la normativa vigente.

8.4.- **Programa para el Uso, Mantenimiento y Conservación de la Construcción.** El licitador deberá presentar un Plan con las políticas para el Uso, Mantenimiento y Conservación de la Construcción.

El Licitador podrá utilizar el Anexo III donde se indican unas normas mínimas para el Programa para el Mantenimiento de la Concesión, como base para desarrollar su Plan de Mantenimiento y Conservación de la Construcción.



Código Seguro De Verificación	ACAij9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	9/26
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAij9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Dentro del programa de uso, mantenimiento y conservación de la construcción incluirá un plan medioambiental con las medidas propuestas que minimice el impacto medioambiental de la explotación indicando la metodología de sostenibilidad utilizada.

El licitador podrá utilizar en su elaboración las recomendaciones incluidas en el Anexo II del presente Pliego.

8.5.- Programa de gestión de alquiler de los inmuebles y herramientas de información y comunicación a los arrendatarios. El licitador deberá presentar un plan con las políticas de gestión de alquiler de los inmuebles, y con las herramientas de información y comunicación con los arrendatarios.

Comunicación con los arrendatarios. El licitador deberá presentar, en su oferta, las políticas de comunicación que vaya a mantener con los arrendatarios. Estas políticas de comunicación deberán recoger, al menos:

- o Medios de comunicación posibles entre el concesionario y los arrendatarios: (teléfono, correo electrónico, tablón, web, buzón...)
- o Sistemas de comunicación de incidencias (averías, cortes de suministro,...).
- o Sistemas de comunicación de avisos individualizados.
- o Sistemas de comunicación de consumos individualizados en su caso (agua caliente sanitaria).
- o Sistemas de comunicación de los arrendatarios con el concesionario, por el que puedan comunicar sugerencias y quejas al Concesionario.

Igualmente deberá presentar una amplia propuesta de intervención social, educativa y de formación y de convivencia para los inquilinos, siendo este aspecto especialmente relevante en la valoración de las propuestas de desarrollo de esta actuación.

8.6.- Estructura y herramientas de gestión. El licitador presentará un avance de la estructura y políticas de gestión de las herramientas de gestión de la comunicación e información de la explotación con el IMV.



9. Resumen

El licitador presentará un resumen en el que se citarán y justificarán las medidas de sostenibilidad propuestas:

- a. Medidas de sostenibilidad en la propuesta de intervención arquitectónica a nivel de anteproyecto.
- b. Medidas de sostenibilidad en la Propuesta del Plan de Trabajo (durante la ejecución de la obra).
- c. Medidas de sostenibilidad en la Propuesta del Plan de Explotación.

CAPÍTULO IV

PERIODO DE CONSTRUCCIÓN

10. Fase de redacción de proyecto.

10.1.- En caso de ser adjudicatario el licitador deberá elaborar, y en su caso completar, la documentación necesaria para llevar a cabo las fases de redacción de proyecto, de ejecución de las obras y de actuaciones previas a la explotación de la Concesión, en los plazos determinados en el PCP.

Código Seguro De Verificación	ACAIj9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	10/26
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAIj9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





10.2.- Para llevar a cabo el objeto del presente Pliego, será necesario redactar los documentos legalmente exigibles para la autorización y construcción de la edificación y urbanización de las Viviendas protegidas o alojamientos protegidos en los terrenos objeto de la Concesión. Para ello, el concesionario deberá elaborar los Proyectos Básicos, Proyectos de Ejecución y documentación complementaria, así como la justificación del cumplimiento del PCP y PPT.

El adjudicatario deberá presentar el Proyecto Básico y el Proyecto de Ejecución completo y Visado, así como el Plan de Trabajo y una propuesta de cartel de obra, en los plazos que se establecen en el PCP.

El concesionario deberá incluir en ambas fases del Proyecto una Acreditación del Cumplimiento de las medidas propuestas en su oferta, no obstante, podrá modificar o sustituir alguna de las medidas propuestas en el Propuesta de intervención arquitectónica siempre que demuestre que el cambio supone un beneficio mayor o igual que el que se obtendría por la puesta en marcha de las medidas propuestas en la licitación.

10.3.- El Proyecto Básico deberá reunir la definición suficiente para poder comprobar que las soluciones propuestas cumplen las exigencias básicas del CTE, y demás normativa aplicable que permite solicitar la Licencia de Obras, así como el cumplimiento de los requisitos exigidos para la calificación de viviendas protegidas o alojamientos protegidos.

10.4- El Proyecto de Ejecución desarrollará el Proyecto Básico conformado por el IMV y definirá las obras en su totalidad sin que en él puedan rebajarse las prestaciones declaradas, ni alterarse los usos y condiciones bajo los que, en su caso, se otorgaron la licencia municipal de obras y las concesiones u otras autorizaciones administrativas necesarias, salvo en aspectos legalizables.

El concesionario se compromete a poner en práctica las medidas de sostenibilidad medioambiental incluidas en su oferta, a aportar los respectivos Certificados de Eficiencia Energética.



Para la verificación del cumplimiento mínimo de la normativa de accesibilidad se aportarán las Fichas de Comprobación de la Accesibilidad en Edificios de Uso Privado contenida en la normativa vigente y la justificación gráfica de su cumplimiento en el Proyecto.

Asimismo, deberá presentarse en el IMV copia tanto de la concesión como de la expedición de la licencia municipal de obra.

11. Fase de ejecución de las obras.

11.1.- Duración

Esta fase comprende la ejecución de las obras, con inicio al día siguiente de la firma del Acta de Comprobación del Replanteo y finalización con el Certificado Fin de Obras, momento en el que se hace efectiva la puesta en marcha de la explotación;

11.2.- Condiciones mínimas de ejecución y calidad de la Construcción

Las exigencias básicas de calidad, seguridad y habitabilidad que deberá cumplir la Construcción y sus instalaciones serán, como mínimo, las reguladas por el CTE, la normativa de vivienda protegida y demás normativa aplicable. Estas exigencias básicas deberán cumplirse en la redacción de proyecto, la construcción, el mantenimiento y la conservación de la Construcción.

Código Seguro De Verificación	ACAIj9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	11/26
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAIj9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



La ejecución de las obras de la Construcción se llevará a cabo sujetándose al Proyecto de Ejecución conformado por el IMV. En el caso de producirse modificaciones, deberán ajustarse a la legislación aplicable y las normas de la buena práctica constructiva, y ser aprobadas previamente por la Dirección Facultativa y por el IMV.

11.3.- Dirección Facultativa y Organismo de Control Técnico

El Concesionario deberá nombrar y comunicar al IMV, la Dirección Facultativa y el Coordinador de Seguridad y Salud, de cada una de las obras sobre los terrenos objeto de concesión, así como el Organismo de Control Técnico (en adelante OCT) contratado que de forma independiente al Concesionario supervisará la construcción de las obras.

Las parcelas objeto de la concesión se entregan urbanizados, por tratarse de suelos urbanos con la condición de solar. El concesionario deberá a su costa ejecutar las obras necesarias de urbanización y de dotación de infraestructuras de suministro eléctrico, abastecimiento de agua, saneamiento, pluviales y demás infraestructuras que tanto las compañías suministradoras como los servicios municipales que gestionan las infraestructuras requieran para que la parcela pueda destinarse al uso previsto.

12. Materiales y productos

Todos los materiales, equipos y productos que se incorporen con carácter temporal o permanente a la Construcción, cumplirán el CTE, y demás normativa aplicable en función del uso previsto.

Los materiales y productos a incorporar en la obra serán los detallados en el Proyecto de Ejecución, manteniendo las calidades prescritas, y cumplirán las condiciones de recepción en obra de productos, equipos y sistemas del CTE. Cualquier otro que no haya sido especificado y que sea necesario realizar deberá ser aprobado por la Dirección Facultativa.

Los materiales y acabados no especificados en el Proyecto de Ejecución deberán elegirse de forma que garanticen la máxima duración y mínima necesidad de mantenimiento posible, teniendo en cuenta el sistema de mantenimiento descrito en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas.

Siempre que la Dirección Facultativa lo estime necesario, serán efectuados por cuenta de la contrata las pruebas y análisis que permitan apreciar las condiciones de los materiales y productos a emplear.

13. Plan de trabajo y seguimiento de la obra

13.1.- Seguimiento de la obra

El Concesionario deberá recoger la información relevante a lo largo de la ejecución de las obras. Para ello realizará reportajes fotográficos que reflejen la realidad de la Construcción.

El concesionario será supervisado por un Organismo de Control Técnico (OCT), contratado con una empresa externa e independiente que estará compuesta por técnicos con titulación académica y profesional habilitante de arquitecto, arquitecto técnico, ingeniero o ingeniero técnico, según corresponda, capacitados para realizar labores de control de calidad del proyecto y de la ejecución de las obras así como de auditoría de estructuras e instalaciones, y que servirá como apoyo técnico a la Dirección Facultativa.

Código Seguro De Verificación	ACAi j9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	12/26
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAi j9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





El IMV podrá dirigirse directamente al Organismo de Control Técnico (OCT) y a la Dirección Facultativa para solicitar cualquier informe o documentación referidos al proyecto y/o a la ejecución de las obras.

13.2.- Plan de Trabajo

El concesionario, habrá de someter a la conformidad por el IMV, el Plan de Trabajo para la fase de ejecución de las obras.

Dicho Plan de Trabajo deberá desarrollar la Propuesta del Plan de Trabajo ofertado por el licitador. Deberá contener el grado de definición necesario y adecuado de cada una de sus partes para poder llevar a cabo la ejecución de las obras:

- Memoria descriptiva y metodología
- Programa de Trabajo
- Sistema de Gestión de la Calidad
- Seguridad y Salud Laboral
- Sistema de Gestión Medioambiental

13.3.- Memoria descriptiva y metodología

Describirá de forma clara y concisa todos los medios humanos y materiales, así como la metodología, el programa de trabajo, y los sistemas constructivos y de seguridad a emplear para la ejecución de cada una de las obras elementales detalladas en el Programa de Trabajo, que permitan la correcta organización de la obra adecuándose a la complejidad de la misma. Se indicarán expresamente las obras ejecutadas por terceros o empresas vinculadas. Se tendrán en cuenta las acometidas de las instalaciones de los servicios públicos y las posibles afecciones que la obra pueda ocasionar al entorno urbano.

Afecciones al entorno urbano. Se estudiará y describirán las posibles afecciones de las obras tanto a vías públicas como a edificaciones o servicios provisionales, especificando, en su caso, las medidas correctoras o de reposición que sean necesarias adoptar.

13.4.- Programa de Trabajo

El Programa de Trabajo se realizará mediante un Diagrama de Gantt o de Barras con detalle mensual de las certificaciones parciales y acumuladas en tanto por ciento y en cantidad.

Describirá la planificación general de la obra con el desglose pormenorizado de actividades, detallando las relaciones entre ellas, sus plazos y la asignación de recursos incluyendo su valoración.

Las actividades comprenderán todas las unidades de obra previstas agrupadas de acuerdo con la lógica constructiva de la obra y se incluirán además el resto de actuaciones necesarias para la ejecución de la obra como son, la gestión documental, los medios auxiliares, los plazos de contratación, los plazos de suministro, los plazos de fabricación, etc.

Se establecerán los hitos parciales oportunos para el seguimiento y control de los plazos totales de la fase de ejecución de la obra.

Se identificarán las tareas que supongan camino crítico cuyo retraso supondría el retraso del final de obra.

13.5.- Sistema de Gestión de la Calidad



Código Seguro De Verificación	ACAi j9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	13/26
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAi j9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





En el Plan de Control de Calidad para la ejecución de las obras, se describirán todas las medidas a adoptar, materiales empleados y los procesos constructivos y programa de puntos de inspección en relación con lo planteado en el Proyecto de ejecución.

El contenido documental del Plan de Control de Calidad deberá ajustarse, como mínimo, a lo prescrito por el Código Técnico de la Edificación y en él deberán detallarse al menos los siguientes controles:

- Control de recepción en obra de productos, equipos y sistemas.
 - o Control de documentación de suministros.
 - o Control de recepción mediante distintivos de calidad y evaluaciones de idoneidad técnica.
 - o Control de recepción mediante ensayos. El laboratorio que ejecute los trabajos de control deberá estar debidamente inscrito en el Registro General del CTE, conforme a la normativa aplicable.
- Control de la ejecución de la Obra.
- Control de la obra terminada.

13.6.- Plan de Seguridad y Salud

El Plan de Seguridad y Salud contendrá la relación comprensiva de los medios y elementos de seguridad y salud laboral que deban emplearse para dar cumplimiento al Estudio de Seguridad y Salud del Proyecto en adaptación a sus medios propios y a la normativa aplicable (Ley 31/1995 de 8 de noviembre de Prevención de Riesgos Laborales, Real Decreto 1627/1997 de 24 de octubre y demás normativa de desarrollo).

Se someterá a informe del Coordinador de Seguridad y Salud y será aprobado para su posterior presentación ante la autoridad competente con carácter previo a la apertura del Centro de trabajo.

13.7.- Sistema de Gestión Medioambiental

La documentación relativa a la gestión medioambiental de la obra contendrá la siguiente información:

- Plan de Gestión de Residuos de la Construcción basado en el Estudio de Gestión de Residuos del Proyecto, según Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, sobre la base de la realidad de la obra, con estimación de la cantidad, expresada en toneladas y metros cúbicos.
- Manual de Prácticas Medioambientales que garantice una metodología y un seguimiento del comportamiento medioambiental de la construcción de la edificación y urbanización con: estudios de impacto, requisitos legales aplicables, medidas correctoras, elaboración de la agenda de seguimiento medioambiental, etc.
- En materia de idoneidad de materiales, suministros y equipos, el licitador incluirá una relación de las fuentes de suministro de materiales, productos y elementos prefabricados o manufacturados y definirá en un cuadro las especificaciones o características técnicas correspondientes y las relativas a los sistemas, procesos constructivos e instalaciones principales de producción y equipos.

13.8.- Conformidad del Plan de Trabajo por el IMV.

El IMV resolverá sobre el Plan de Trabajo, pudiendo introducir las modificaciones que estime convenientes y/o el cumplimiento de determinadas prescripciones siempre que no contravengan las cláusulas de la Concesión.

Código Seguro De Verificación	ACAij9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	14/26
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAij9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





El concesionario desarrollará todos los apartados del Plan de Trabajo ofertado de acuerdo a la normativa de aplicación con el grado de definición necesario para la correcta ejecución de las obras en cumplimiento de la calidad y plazos previstos u ofertados.

14. Informes, Auditorias e Inspecciones en la fase de construcción

14.1.- El Concesionario presentará de forma semestral un informe al IMV, sobre el estado de las obras. No obstante, en caso de que éste considere necesario, podrá solicitar al Concesionario informe sobre el estado de las obras con periodicidad mensual.

14.2.- El Concesionario deberá remitir al IMV, el Acta de replanteo e inicio de obra, el Acta de recepción de las obras, el Certificado Final de Obra, y los documentos de concesión y expedición de la licencia de obras.

14.3.- El Concesionario a la finalización de las obras contratará a su coste una Auditoría sobre la Eficiencia Energética de los Edificios, debiendo alcanzar el nivel de eficiencia energética comprometido en su oferta.

La Auditoría de Eficiencia Energética deberá ser llevada a cabo por una empresa homologada independiente de reconocido prestigio. De forma previa a su contratación, el Concesionario comunicará el nombre de la empresa auditora al IMV, por si decidiese presentar alguna objeción o incluso el rechazo de la misma.

14.4.- El IMV podrá realizar inspecciones periódicas a las obras, levantando acta para verificar la correcta ejecución de las obras, y el cumplimiento de los plazos de construcción.

15. Documentación final de la obra

Documentación que el Concesionario debe presentar ante el IMV con carácter previo a la recepción de la obra.

Con carácter previo a la recepción de las obras, el Concesionario aportará la documentación relacionada a continuación, que refleje la realidad de la obra ejecutada:



- Libro del Edificio
 - Proyecto de Ejecución, con la documentación final que recoja las obras realmente ejecutado/as, así como las modificaciones autorizadas durante su ejecución, incluyendo toda la documentación que se haya elaborado para reflejar el resultado del proceso constructivo. De tal modo que se pueda conocer, tras su conclusión y con el debido detalle, cuantos datos sean precisos para poder llevar a cabo posteriormente los trabajos de mantenimiento, conservación y, en su caso, de reparación. Deberán incluirse, al menos, los siguientes documentos:
 - o Memoria de Calidades de las obras de Edificación y Urbanización, y descripción de las unidades construidas, así como las garantías que emitan los constructores y sus proveedores o suministradores sobre la calidad de sus actividades y materiales.
 - o Memoria de las instalaciones ejecutadas, con los planos del conjunto y de detalle que definan perfectamente la obra ejecutada.
 - o Presupuesto detallado con definición de precios simples y unitarios, contradictorios y descompuestos, mediciones recogidas en obra ejecutada, con la descripción completa de unidades y las calidades utilizadas.
 - o Relación de todas las empresas y profesionales que hubieran intervenido en la construcción y de los documentos legalmente exigibles o que hubiese requerido la dirección facultativa, con los que se acredite la calidad de los procesos constructivos, materiales, instalaciones o cualquier otro elemento o parte de la obra.

Código Seguro De Verificación	ACAIj9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	15/26
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAIj9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- Manual de uso y mantenimiento de las Viviendas protegidas o alojamientos protegidos y de las zonas y elementos comunes, con las normas e instrucciones sobre uso, conservación y mantenimiento que contenga el proyecto, completadas, en su caso, con las que la dirección facultativa considere necesarias, y con las que hubieren establecido los proveedores o suministradores de materiales o instalaciones específicas. Dicho manual deberá dar respuesta a lo establecido en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas protegidas o alojamientos protegidos con el objeto de facilitar el buen uso de la Construcción.
- Normas de Actuación en caso de siniestro o en situaciones de emergencia que puedan producirse durante la vida de la Construcción.
- Acta de Recepción de las Obras.
- Aprobación del Plan de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- Traslado de las anotaciones del Libro de Órdenes, Libro de Incidencias (con las oportunas diligencias de la Inspección de Trabajo) y Libro de Asistencias y/o Actas de Obra significativas para el conocimiento, descripción, conservación, así como mantenimiento de lo realmente ejecutado.
- Cuadro de superficies útiles y construidas de todos los elementos privativos y comunes, que sirvan de base para la comprobación de la Escritura de Obra Nueva y, en su caso, de la División Horizontal, y la documentación gráfica que defina las variaciones, si las hubiera.
- Certificado Final de Obra.
- Registro Industrial de las instalaciones.
- Proyectos legales de las instalaciones.
- Informes finales emitidos por la OCT.
- Documentación relativa a la realización de las pruebas efectuadas en las instalaciones y servicios y su resultado.
- En los municipios incluidos en el Apéndice B del DB HS 6 Protección frente a la exposición al radón, documentación relativa a las pruebas efectuadas en el edificio respecto a los sistemas de protección implementados.
- Certificación de Eficiencia Energética, del Proyecto y Edificio terminado registrado.
- Copia de la Licencia de Obras.
- Título habilitante para 1º Ocupación.
- Copia de la Licencia de Funcionamiento del Garaje, si procede.
- Documentos acreditativos del pago de los derechos de acometida y enganche de los servicios de alcantarillado, energía eléctrica, abastecimiento de agua y gas canalizado.



El concesionario entregará la documentación en soporte informático debiendo entregarse tanto en los ficheros originales como en pdf, con un índice paginado de estos últimos distinguiendo un archivo pdf por cada apartado como mínimo. De forma adicional a los planos as-built, se entregará el modelo BIM de las edificaciones.

Código Seguro De Verificación	ACAIj9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	16/26
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAIj9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





CAPÍTULO V

PERIODO DE EXPLOTACIÓN

16. Explotación de la concesión.

16.1.- Fase de Explotación de la Concesión

La fase de Explotación comienza cuando sea efectiva la puesta en explotación de todos los elementos que componen la Construcción (ocupación de las Viviendas protegidas o alojamientos protegidos por los usuarios), a partir del Certificado Fin de Obras. Para ello será necesario, entre otras cosas, que se haya finalizado la Construcción y se hayan otorgado todas las licencias, autorizaciones pertinentes y demás trámites administrativos necesarios para ocupar las Viviendas protegidas o alojamientos protegidos por los usuarios.

16.2.- Plan de Explotación

El concesionario deberá presentar el Plan de Explotación de la Concesión y un Plan de Intervención Social, Educativa y Formativa para las familias residentes, que llevará a cabo y que será el desarrollo de la Propuesta del Plan de Explotación ofertado. El citado Plan deberá contener las especificaciones necesarias y procedimientos para el correcto mantenimiento, limpieza, conservación y gestión de la Construcción, así como para la adecuada gestión de la oferta y asignación de Viviendas protegidas o alojamientos protegidos, locales comerciales y plazas de aparcamiento no vinculadas.

16.3.- Estructura y sistemas de gestión de la Concesionaria

Como parte del Plan de Explotación, el Concesionario presentará para la gestión de la concesión, un Organigrama Funcional, que describa de forma clara y concisa todos los medios materiales y humanos, así como la metodología y programa de trabajo que permitan la adecuada organización de la gestión de la explotación.



17. Mantenimiento y Conservación de la Concesión.

17.1.- El Concesionario deberá presentar, con base al Proyecto de Ejecución, un Manual de Uso, Conservación y Mantenimiento del Edificio conforme CTE y a la Ley Calidad de la Edificación, en el que se detallen las condiciones que para tal fin se desarrollaran durante el periodo de la concesión.

El Concesionario deberá presentar un análisis del ciclo de vida de las instalaciones a lo largo de la concesión y un Plan de reposición de las instalaciones para garantizar las prestaciones.

El Concesionario deberá presentar un sistema eficaz de gestión energética de las instalaciones y de seguimiento de la eficiencia energética de las mismas.

17.2.- El Concesionario deberá presentar un Programa que incluya un desglose pormenorizado con los medios materiales y humanos para el Mantenimiento y Conservación de la urbanización, y un organigrama con los responsables de las tareas de mantenimiento.

Código Seguro De Verificación	ACAij9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	17/26
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAij9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





18. Estándares de calidad en la fase de explotación.

El Concesionario deberá cumplir con los siguientes estándares de calidad mínimos en relación al uso, limpieza, mantenimiento y conservación de la Construcción.

- **Inspecciones y mantenimiento:** Se observarán las normas mínimas de inspección y mantenimiento integral, preventivo y correctivo de la Construcción, tanto de Viviendas protegidas o alojamientos protegidos como de las zonas comunes, que se realizarán de forma periódica de acuerdo con el presente Pliego.
- **Accesibilidad:** el concesionario deberá garantizar las condiciones de accesibilidad de la Construcción en perfecto estado de manera que permitan el acceso a las Viviendas protegidas o alojamientos protegidos y a elementos y zonas comunes de forma independiente y segura y en concreto a: aparatos elevadores, puertas de portal, garaje, rampas y video-portero con señales luminosas. En caso de falta de cumplimiento del estándar de calidad de la accesibilidad, el plazo para la subsanación no será superior a dos días, a contar desde su notificación.
- **Instalaciones:** el concesionario deberá garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones de agua caliente sanitaria, electricidad, fontanería, saneamiento, telecomunicaciones, seguridad frente a incendios, así como el perfecto mantenimiento de la señalización de los recorridos de evacuación.
- **Suministros de agua, electricidad y gas:** el concesionario deberá garantizar los suministros en las Viviendas protegidas o alojamientos protegidos y en las zonas comunes de forma segura y continua.
- **Limpieza general de las zonas comunes interiores y exteriores, y retirada de basuras:** el concesionario deberá garantizar que la limpieza general de las zonas comunes y la retirada de las basuras generadas por los usuarios de las Viviendas protegidas o alojamientos protegidos se lleva a cabo al menos tres veces a la semana de lunes a viernes (excluyendo festivos).
- **Jardinería:** el concesionario deberá garantizar que la realización de las labores de mantenimiento y conservación de las zonas ajardinadas, de existir.
- **Actuaciones de gestión ambiental en las zonas comunes del edificio:** el concesionario deberá garantizar que la desinsectación, desratización, control de plagas y actuaciones análogas se lleva a cabo al menos una vez al año, y la eliminación de estas plagas en caso de su aparición. La falta del cumplimiento del estándar de calidad de gestión ambiental deberá subsanarse en un plazo no superior a siete días desde su notificación.
- **Acondicionamiento y adecuación de las Viviendas protegidas o alojamientos protegidos a la finalización de cada contrato de arrendamiento:** el concesionario deberá realizar, como mínimo, la limpieza integral de la vivienda y la reparación de los desperfectos que pudiera presentar (incluyendo el repintado, si fuera necesario, y la reposición de todo aquello que por su estado fuese necesario cambiar)
- **Plan de intervención social, educativa y formativa,** con inclusión del personal dedicado a esta tarea, planograma de actuaciones y programa anual con expresión de las actividades y objetivos a alcanzar con estas actuaciones y actividades y el número de personas que van a ser atendidas, controles y análisis periódicos de los resultados alcanzados. Todo ello en consonancia con la propuesta de intervención que se presenta en la oferta para su valoración en el proceso de criterios de valoración.



Código Seguro De Verificación	ACAij9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	18/26
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAij9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



19. Informes y Auditorías en la fase de explotación.

19.1- Informes de seguimiento sobre Mantenimiento, Servicios y Gestión del Arrendamiento

El concesionario estará obligado, durante el período de concesión, a entregar los informes anuales, en la primera quincena del cada ejercicio, de seguimiento sobre las actividades de Mantenimiento, los Servicios Mínimos y Complementarios, y la gestión del arrendamiento.

- Informe de las inspecciones, labores de mantenimiento, renovación y reparaciones realizadas de los elementos constructivos coincidente con el Manual de Uso, Conservación y Mantenimiento aprobado por el IMV, y que incorporará también el análisis y el resultado del control y seguimiento del cumplimiento de las medidas de sostenibilidad y de eficiencia energética. Se creará para tal fin un documento normalizado de fácil acceso y revisión por capítulos.
- Informe sobre la prestación de los servicios mínimos y complementarios, medios humanos y materiales dedicados, presentación de quejas por los usuarios y resolución de incidencias. Se creará para tal fin un documento normalizado de fácil acceso y revisión por capítulos.
- Informes sobre la gestión del arrendamiento de las viviendas protegidas o alojamientos protegidos indicando en el mes y de forma acumulada en el año, que deberá contener como mínimo los siguientes conceptos: número de nuevos contratos de arrendamiento y ratio de rotación, número de viviendas protegidas o alojamientos protegidos y plazas alquiladas y ratio de ocupación, ingresos mensuales e ingreso medio por vivienda ocupada, impagados mensuales y ratio de morosidad, gastos de mantenimiento y de los servicios mínimos y complementarios, locales y plazas de garaje no vinculadas ocupadas e ingresos mensuales, incidencias ocurridas en la gestión del arrendamiento de los inmuebles, y número total de la lista de interesados.



19.2.- Auditoría Financieras e Informe Especial de Auditoría

El concesionario estará obligado a realizar las auditorías de las cuentas anuales y el informe especial de auditoría previstos en el PCP.

El concesionario estará obligado, a enviar anualmente al IMV el Informe de Auditoría de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión y el Informe especial de auditoría, en los treinta días siguientes desde la fecha de la elaboración por el Auditor de Cuentas.

19.3.- Auditorías de Eficiencia Energética

El Concesionario estará obligado cada cuatro años a realizar una Auditoría de Eficiencia Energética conforme al Real Decreto 56/2016 de eficiencia energética.

La Auditoría de Eficiencia Energética deberá ser llevada a cabo por una empresa homologada independiente de reconocido prestigio. De forma previa a su contratación, el Concesionario comunicará el nombre de la empresa auditora al IMV, por si decidiese presentar alguna objeción o incluso el rechazo de la misma.

El resultado de estas Auditorías deberá ser remitido a IMV, con las medidas propuestas para la implementación de las mejoras energéticas propuestas y un plan de actuación, que podrá ser utilizado para la aplicación de penalizaciones económicas al concesionario de acuerdo con lo previsto en el PCP.

Código Seguro De Verificación	ACAij9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	19/26
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAij9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



19.4.- Auditorías sobre el estado de conservación del edificio

Sin menoscabo de los informes que se deban presentar en la Administraciones correspondientes sobre el estado de conservación, accesibilidad y eficiencia energética de los edificios, el Concesionario estará obligado cada diez años a realizar una auditoría sobre el estado de conservación de los edificios. En base al Informe de las deficiencias detectadas, el Concesionario deberá presentar al IMV un plan con las medidas correctoras propuestas para la resolución de cualquier deficiencia en el estado de conservación del edificio.

La auditoría deberá ser llevada a cabo tanto por una empresa independiente de reconocido prestigio como por técnicos facultativos competentes. De forma previa a su contratación, el Concesionario comunicará el nombre del técnico o de la empresa al IMV, por si decidiese presentar alguna objeción o incluso el rechazo de la misma.

19.5.- Efectos de no presentación de la información

La no remisión de la información señalada se considerará falta grave a los efectos de la aplicación de las penalizaciones económicas, conforme a lo dispuesto en el PCP.

20. Inspecciones para el control de la calidad de la Construcción y de la explotación.

20.1.- Plan de Inspección

El IMV realizará periódicamente inspecciones (a través de concretos programas de inspección) levantando acta para verificar el correcto estado de la Construcción, funcionamiento de las instalaciones y condiciones de las Viviendas protegidas o alojamientos protegidos.

La inspección y control se referirá a todas las obligaciones que el concesionario haya asumido, reflejadas en el Pliego de Cláusulas Particulares, en el presente Pliego de Prescripciones Técnicas y en la oferta del adjudicatario y en ningún caso excluirán o disminuirán la responsabilidad que incumbe al concesionario.

Los elementos que serán objeto de control para cada uno de los diferentes programas de inspección, serán como mínimo los detallados en el Manual para el Uso Mantenimiento y Conservación de la Construcción, y en los requerimientos específicos de los Estándares de Calidad, y de los Servicios mínimos y complementarios incluidos en el Pliego y la Oferta presentada por el Concesionario.

En las inspecciones se comprobará si se cumple el umbral de aceptabilidad requerido por el IMV, y se establecerá un tiempo máximo para la subsanación de las faltas.

Además de estos programas de inspección programados, el IMV podrá realizar otras inspecciones sin previo aviso al concesionario siempre y cuando lo considere oportuno.

Serán objeto de inspección tanto los elementos y zonas comunes de los edificios, así como las Viviendas protegidas o alojamientos protegidos, previo consentimiento de los usuarios.

Para la inspección de las zonas comunes, se notificará al concesionario con un mínimo de 10 días de antelación, junto con el programa de elementos a controlar.

Para la inspección de las Viviendas protegidas o alojamientos protegidos, se enviará un aviso a los usuarios con el objetivo de fijar una fecha para la inspección.



Código Seguro De Verificación	ACAij9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	20/26
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAij9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





Durante la realización de una inspección, personal del IMV estará en todo momento acompañado por el Director de Explotación o persona por él delegada, que facilitará el acceso del personal a todas las zonas del inmueble y actuará además como testigo, firmando el acta de inspección levantada.

20.2.- Informe sobre el resultado de la Inspección:

Una vez concluida la inspección, el personal del IMV remitirá al concesionario el resultado de la inspección, en el cual figurarán:

- El programa de inspección que se efectuó.
- La fecha en la que se realizó el programa de inspección.
- El nombre y contacto del personal que realizó el programa.
- Los elementos que fueron controlados como parte normal del programa, indicando para cada uno de ellos:
 - o Si superaron o no el control.
 - o Para que aquellos que no superaron el control, el plazo de tiempo para subsanar los defectos.
- Los elementos que fueron controlados por haber sido detectadas infracciones en ellos en inspecciones anteriores, indicando si han superado el control o no para cada uno de ellos.

Los informes podrán ser utilizados para el cálculo de las penalizaciones económicas a imponer al concesionario, de acuerdo con lo previsto en el PCP, en el caso de detectarse infracciones.

21. Auditoría del estado de la Construcción a la finalización de la Concesión.

Una vez transcurrido el plazo previsto para la Concesión, el concesionario entregará la Construcción en buen estado de funcionamiento, limpieza, mantenimiento y conservación.

El IMV encargará una auditoría sobre el estado de entrega de la Construcción.

El concesionario estará obligado a realizar a su costa las reparaciones o tareas de mantenimiento que resulten necesarias como resultado de la auditoría para llegar al umbral de aceptabilidad requerido.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

Firmado por María del Mar Jiménez Escamilla
JEFA DEL SERVICIO DE GESTIÓN PROMOCIONAL



Código Seguro De Verificación	ACAIj9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	21/26
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAIj9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





ANEXO I

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER

El concesionario deberá destinar los terrenos a la promoción de viviendas protegidas o alojamientos protegidos en alquiler, de cualquiera de los regímenes de protección vigentes en la Comunidad Autónoma de Andalucía: Régimen Especial, General o de Precio Limitado, regulado en el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030, cuyas características básicas son:

DATOS DE PRECIOS MAXIMOS Y RENTAS MAXIMAS	
IPREM 2026	8.400 €
VP/ALOJAMIENTOS: R. ESPECIAL	Hasta 3 IPREM
VP/ALOJAMIENTOS: R. GENERAL	Hasta 5,5 IPREM
VP/ALOJAMIENTOS: P. LIMITADO	Hasta 7 IPREM
Alquiler	Renta Máxima: 4,5%

Así mismo, de las viviendas o alojamientos, deberá destinarse **un 70 % como mínimo** al grupo de especial protección **jóvenes** conforme a la legislación de vivienda protegida. El resto a otros colectivos con especial necesidades como **mayores**, o familias con **ingresos inferiores a 5 veces el IPREM**.

Además, como mínimo se promoverán 200 viviendas protegidas y un máximo de 220, con un mínimo de un 55 % de un dormitorio de 45 m²u admitiéndose una tolerancia de más/menos un 10 % como superficie máxima y un máximo de un 40 % de 2 dormitorios de 60 m²u, así como un 5 % máximo de 3 o 4 dormitorios con 90 m²u máximo; o alojamientos protegidos, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en el artículo 18 del Plan Vive y en PGOU de Málaga. Todo ello más un 15 % mínimo de estancias y equipamientos comunes de equipamiento asociado a la promoción social, laboral, educativa, deportiva y comunitaria; porcentaje mínimo sobre el total de la superficie útil destinada a vivienda o alojamientos.

El alquiler máximo será del 4,50 % anual (o porcentaje que se determine reglamentariamente en el momento de la calificación definitiva) sobre el valor del precio máximo de vpo, según el régimen al que el concesionario se acoja, aplicable en el momento de la calificación definitiva, al cual deberá aplicarse el porcentaje de baja en el precio ofertado por el licitador o concesionario. El de los anejos, aparcamientos y trasteros del 60 % del precio o renta de alquiler adjudicado antes señalado.



Código Seguro De Verificación	ACAi j9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	22/26
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAi j9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		




ANEXO II
INFORMACIÓN REGISTRAL, CATASTRAL Y URBANÍSTICA
1. INFORMACIÓN CATASTRAL Y URBANÍSTICA DE LA PARCELA

A continuación, se muestra la información urbanística de la parcela mediante este cuadro resumen y fichas individualizadas:

	DISTRITO	SECTOR	DIRECCION	PARCELA	SUPERFICIE M ² s	EDIFICABILIDAD Máxima para la actuación M ² t
0	DISTRITO 7 CARRETERA DE CÁDIZ	PAM-LO.2 (97) EL PATO UE.2	Avda. Imperio Argentina	E-10	11.050,62	19.000 m ² t

Vvdas mínimo	Alojamientos mínimo	Altura	GIP	REF	RP
220	220	B+3+A	99924	SE-1	12

FR	TOMO	LIBRO	FOLIO	UTM	Valor suelo, estimado VPO
26530	3240	678	137	0403301UF7600S	9.006.231,48 €



Si bien el techo máximo edificable establecido por informe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 3 de noviembre de 2025 asciende a 27.184,52 m²t para una altura máxima de PB+6 y PB+10, a la vista de la iniciativa presentada y la resolución municipal sobre admisión a trámite de la iniciativa y su declaración de interés público, se establece la altura máxima de la edificación a Planta Baja más 3 más ático y un techo máximo edificable en esta actuación de 19.000 m²t.

Por este motivo es condición vinculante la aprobación de una propuesta de Ordenación de Volúmenes, debido a:

1.-El informe de oportunidad del Gerente de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en base al cual se concede la aplicación del Decreto 1/2025, establecía que corresponde al Servicio de Planificación y Ordenación Urbanística establecer las concretas condiciones edificatorias de la parcela objeto del informe.

2.-El ANEXO al informe del Servicio de Planificación y Ordenación urbanística incluido en la documentación fecha 3 de noviembre de 2025, establece en cuanto a la conveniencia y compatibilidad de la parcela con la planificación urbanística que la parcela se sitúa en un punto clave de cierre y transición de dicho sistema, completando el sistema de espacios libres y dotacionales que da soporte a esta parte de la ciudad con fachada al mar y al río Guadalhorce. Teniendo en cuenta este contexto, en relación a las condiciones específicas de edificación de la parcela se considera conveniente que previo a la licencia se tramite un Estudio de Ordenación de Volúmenes (art. 2.3.13 del PGOU-2011) que permita valorar los siguientes aspectos previo a la licencia:

Código Seguro De Verificación	ACAij9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	23/26
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAij9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Definir una volumetría acorde al frente litoral.
- Incluir los condicionantes de separación de las edificaciones impuestas en el Proyecto de Delimitación de Tramo Urbano aprobado por Carreteras del Estado, la definición, formalización y regulación de dicho espacio.
- Valorar cuál debe ser el volumen máximo permitido.
- Valorar la inclusión de algunos usos dotacionales en planta baja, como medida de compensación que contribuya a mantener la capacidad de servicio público estructural prevista para esta zona.

Por tanto, **es condición vinculante la aprobación de una propuesta de Ordenación de Volúmenes**, que será presentada a trámite por el adjudicatario de la concesión en un plazo no superior a dos meses desde la firma del documento público de la concesión.

Extracto del informe emitido por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de la gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras de fecha 3 de noviembre de 2025:

INFORME

Al objeto de proceder a establecer las condiciones edificatorias de la parcela, este informe contiene los siguientes apartados:

- *Ámbito y situación:* Datos generales de ubicación y planeamiento de desarrollo de referencia.
- *Condiciones de ordenación:* Determinaciones básicas del planeamiento vigente y su trasposición por aplicación del Decreto-Ley 1/2025.

1. ÁMBITO Y SITUACIÓN

La parcela de referencia catastral 0403301UF7600S0001TR, pertenece al ámbito PAM-LO.2 (97) del vigente PGOU-2011. El instrumento que establece la ordenación detallada de la parcela el Plan Parcial de Ordenación (en adelante PPO) LO.2 "Finca El Pato", ámbito UE-2, (PL 59/2007), la posterior Modificación del PPO, aprobada en fecha 24/02/2011 y corregido posteriormente a través de la Corrección de errores (PL 47/2011) aprobada en fecha 18/01/2012. Es decir, estamos en un planeamiento aprobado y a la vez modificado del PGOU-1997. Según lo establecido en el cuadro de zonificación de la Modificación del PPO, su calificación es de Equipamiento destinado a uso de interés público y social (SIPS). La parcela cuenta con la urbanización ejecutada y el resto de parcelas incluidas en el ámbito están en proceso de ejecución de la edificación.

SUP-LO.2, ámbito del Polígono 2 PAM-LO.2 (97) "El Pato" – Estudio de Delimitación Tramo Urbano Aunque el planeamiento de desarrollo ha determinado que parcela se destine íntegramente como equipamiento, en el plano de Calificación, Usos y Sistemas, el PGOU-2011 recoge, con carácter indicativo, una zonificación mixta de equipamiento y zona verde. Por otra parte, existe un Estudio de Delimitación de tramo urbano entre los p.k 0+840 y 2+000 de la MA-22 y establecimiento de la línea límite de edificación (expte PL 2015/1032), aprobado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana el 22/03/2021, quedando establecida la línea límite de edificación de esta parcela a 25 metros desde la arista exterior de la calzada de la MA-20.

2. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA

El Decreto-Ley 1/2025, de 24 de febrero, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda que tiene entre sus objetos el impulso del desarrollo de nuevas viviendas protegidas y, en particular, la aplicación de lo previsto en el apartado segundo de su artículo 3, determina:

En las parcelas y edificios vacantes en zonas de uso global residencial, calificadas por los instrumentos de planeamiento vigentes como equipamiento comunitario público, que no tenga asignado un destino específico o que estén calificadas con el uso genérico de interés público y social, se podrá autorizar, sin necesidad de modificar el instrumento de planeamiento vigente, el uso pormenorizado alternativo de vivienda o alojamiento dotacional con las características del apartado anterior. La asignación de este uso requerirá de un acuerdo municipal que valore la oportunidad de destinar la parcela al uso residencial en su totalidad o coexistiendo con otros equipamientos comunitarios. Las condiciones de la edificación en las parcelas serán las mismas que las establecidas en la ordenanza de uso residencial de la zona en la que se encuentre, pudiendo



Código Seguro De Verificación	ACAIj9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	24/26
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAIj9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ser completadas, adaptadas o modificadas mediante un estudio de detalle, conforme a lo previsto en la legislación urbanística Conforme a la Modificación del PPO del Sector SUP-LO.2 "Finca El Pato" en el ámbito del Polígono 2, aprobada en fecha 24/02/2011, para las parcelas incluidas en dicho ámbito se establecen las siguientes determinaciones urbanísticas:

Denominación	Uso	Superficie (m ²)	le	Edificabilidad (m ² t)	Nº	Tipología	Plantas
E-10	Equipamiento	11.050,62	1,00	11.050,62			B+3 (*)
R-10	Residencial	6.847,73	2,46	16.820,64	162	OA	B+6+Atico
R-11	Residencial	5.481,85	2,85	15.600,36	150	OA	B+10

(*) El art. 7 de la Modificación del PPO establece que: Excepcionalmente, en los casos debidamente justificados, esta altura podrá aumentarse sin exceder de la máxima permitida en el conjunto del sector.

A partir del cuadro anterior y de las nuevas determinaciones establecidas por el Decreto-ley 1/2025, se elabora el siguiente cuadro resumen, en el que se recogen las condiciones de ordenación de la parcela conforme a las determinaciones básicas del planeamiento vigente y su correspondiente transposición derivada de la aplicación del citado Decreto-ley.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	E-10, Equipamiento Social	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento	Residencial del entorno OA remitida al PPO
Superficie de suelo (m ² s)	11.050,62	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1	2,46 ó 2,85
Techo máx. edificable (m ² t)	11.050,62	le=2,46 (27.184,52)
Nº plantas permitido	PB+3 (13,50m)	PB+10 (33,00m) (*)

(*) De acuerdo al art. 7 de la Mod del PGOU se considera que dicha altura deberá justificarse previo de Estudio de Ordenación de lo establecido en el (art. 2.3.13 del PGOU, siguiendo criterios de justificación de la integración del volumen en el no del entorno.

Este cuadro se incorpora a la ficha incluida en el Anexo del presente informe, la cual mantiene el mismo formato que las elaboradas para otras parcelas que, en aplicación del Decreto-ley, fueron objeto del informe emitido por este Servicio el 26/06/2025, a petición recibida por correo electrónico de fecha 07/05/2025 desde el Servicio de Gestión Promocional del Instituto Municipal de la Vivienda (IMV). En este informe se desechó valorar esta parcela, cuestión que ahora es necesario en base a la nueva petición formulada por el interesado y a la valoración favorable del interés general emitida mediante informe del Sr. Gerente de Urbanismo el 25/10/2025, ambas cuestiones mencionadas en los antecedentes, por la que procede la admisión del uso dotacional de vivienda o alojamiento transitorio en la parcela de equipamiento social sita en Avenida de Imperio Argentina, nº 1 a la vista de la urgente e imperiosa necesidad de aumentar la oferta de este tipo de dotaciones dada la actual situación del mercado de la vivienda y las dificultades de acceso al mismo de determinados colectivos de la población. En base a ello se realiza la siguiente propuesta.



Código Seguro De Verificación	ACAIj9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	25/26
Uri De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAIj9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



ANEXO: FICHA

PARCELA

ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: Avenida Imperio Argentina,1

Ref. Catastral: 0403301UF7600S0001TR

Distrito Municipal: 7, Carretera de Cádiz

Planeamiento que ordenación: PAM-LO.2 (97), Plan Parcial LQ.2 "Finca El Pato", UE-2 PI 59/2007. Modificación PPO, Corrección de error planeamiento PL 47/2011.



CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	E-10, Equipamiento Social	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento	Ordenación Abierta (OA)
Superficie de suelo (m ² s)	11.050,62	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1	2,46 (parcela R-10)
Techo máx. edificable (m ² t)	11.050,62	(**) 27.184,52 (Ie=2,46)
N ^o plantas permitido	PB+3 (13,50m) (*)	(**) PB+10 (33,00m)



(*) el art. 7 de la Modificación del PPO establece que: Excepcionalmente, en los casos debidamente justificados, esta altura podrá aumentarse sin exceder de la máxima permitida en el conjunto del sector.

(**) NOTA: Si bien el techo máximo edificable establecido por informe del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de fecha 3 de noviembre de 2025 asciende a 27.184,52 m² para una altura máxima de PB+6 y PB+10, a la vista de la iniciativa presentada y la resolución municipal sobre admisión a trámite de la iniciativa y su declaración de interés público, se establece la altura máxima de la edificación a Planta Baja más 3 más ático y un techo máximo edificable en esta actuación de 19.000 m².

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Esta parcela forma parte del sistema dotacional previsto en el planeamiento urbano, en el que se articula una red continua y jerarquizada de espacios libres y equipamientos públicos de escala tanto de carácter local como general que dan apoyo al uso residencial mayoritario. Junto a las propuestas residenciales del PGOU-2011 (Térmica, Torre del río, etc..) forma parte del nuevo frente litoral, espacio de valor estratégico para la ciudad, que pretende convertir la zona en una centralidad periférica urbana. La parcela se sitúa en un punto clave de cierre y transición de dicho sistema, completando el sistema de espacios libres y dotacionales que da soporte a esta parte de la ciudad con fachada al mar y al río Guadalhorce. Teniendo en cuenta este contexto, en relación a las condiciones específicas de edificación de la parcela se considera conveniente que previo a la licencia se tramite un Estudio de Ordenación de Volúmenes (art. 2.3.13 del PGOU-2011) que permita valorar los siguientes aspectos previo a la licencia: 1. Definir una volumetría acorde al frente litoral. 2. Incluir los condicionantes de separación de las edificaciones impuestas en el Proyecto de Delimitación de Tramo Urbano aprobado por Carreteras del Estado. 3. Valorar cual debe ser el volumen máximo permitido, considerándose como más razonable el más cercano al previsto en el planeamiento aprobado. Asimismo, se sugiere valorar la inclusión de algunos usos dotacional en planta baja, como medida de compensación que contribuya a mantener la capacidad de servicio público estructural prevista para esta zona.

Código Seguro De Verificación	ACAIj9p1/W2oXHkrB89sHA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Maria del Mar Jimenez Escamilla	Firmado	27/05/2026 14:11:49
Observaciones		Página	26/26
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/ACAIj9p1%2FW2oXHkrB89sHA%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

