



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.

ÍNDICE

CAPÍTULO I	2
DISPOSICIONES GENERALES	2
1. Objeto del Pliego de Prescripciones Técnicas.....	2
2. División en Lotes de los Terrenos	3
CAPÍTULO II	4
PROPUESTA ARQUITECTÓNICA	4
3. Condiciones de Obligado Cumplimiento.....	4
4. Programa funcional de viviendas protegidas o alojamientos protegidos	7
5. Condiciones generales para la elaboración de proyectos.....	8
CAPÍTULO III.....	8
DOCUMENTACION DE LA OFERTA TECNICA.....	8
6. Documentos de la Oferta Técnica	9
7. Propuesta de Intervención Arquitectónica	9
8. Propuesta de Plan de Trabajo	10
9. Propuesta de Plan de Explotación.....	11
10. Resumen.....	12
CAPÍTULO IV	13
PERIODO DE CONSTRUCCIÓN.....	13
11. Fase de redacción de proyecto	13
12. Fase de ejecución de las obras.....	14
13. Materiales y productos.....	14
14. Plan de trabajo y seguimiento de la obra	15
15. Informes, Auditorías e Inspecciones en la fase de construcción	18
16. Documentación final de la obra.....	18
CAPÍTULO V.....	20
PERIODO DE EXPLOTACIÓN.....	20
17. Explotación de la concesión	20
18. Mantenimiento y Conservación de la Concesión	21
19. Estándares de calidad en la fase de explotación	22
20. Informes y Auditorías en la fase de explotación.....	24
21. Inspecciones para el control de la calidad de la Construcción y de la explotación.....	26
22. Auditoría del estado de la Construcción a la finalización de la Concesión	27
ANEXO I.....	28
TIPOLOGÍA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER.....	28
ANEXO II.....	29
ASPECTOS TÉCNICOS DE REFERENCIA EN LA CONSTRUCCIÓN	29
ANEXO III	31
PROGRAMA PARA EL MANTENIMIENTO DE LA CONCESIÓN.....	31
ANEXO IV	71
PROGRAMA PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS MÍNIMOS Y COMPLEMENTARIOS	71
ANEXO V	74
INFORMACIÓN REGISTRAL, CATASTRAL Y URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS.....	74



CERTIFICADORA ACREDITADA POR ENVAE



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, agrupados en 5 lotes con un total de 22 parcelas, 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. 3 del Decreto Ley 1/2025 de 24 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda: *Artículo 3. 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).





2. División en Lotes 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, y se agrupan en 5 lotes:

Parcela núm.	DIRECCION	GIP	REF	RP	FR	UTM
1	C/ Lingüista Manuel Seco, 25 HACIENDA CLAVERO	79559	S-477	2	42779	5558520UF7655N
4	C/ Platero Diego de Baena6 CARLINDA	79377	S-368	6	7238	0563102UF7606S
5	C/ Massenet, 17 VIRREINA	79448	S-443.002	6	7986-B	2679801UF7627N
6	C/ Oscar Esplá, 2 EL DUENDE	69608	S-162	1	10829A	SIN CATASTRAR
7	C/ Santa Matilde, 6 SAN LUCAS	104127		4	17826/A	1433112UF7613S
LOTE 1 ESTE-NORTE-CRUZ HUMILLADERO						
Parcela núm.	DIRECCION	GIP	REF	RP	FR	UTM
8	Camino La Gamera, 3 CENTRO CHURRIANA	87450	S-643	10	35456B	5695301UF6559N
9	C/ Escritor Julio Balbás, 18 ESPEÑUELAS	79805	S-500	10	26408B	6186602UF6568N
10	C/ Tanzania, 11 EL RETIRO	80324	S-591.001	10	32516B	4485301UF6548N
11	C/ María Martínez Sierra, 2 MONSALVEZ	79598	S-487	10	25426B	5778537UF6557N
12	C/ Lingüista Lázaro Carreter, 1 MAQUEDA	73645	S-566,002	8	56003	0367212UF6606N
13	Avda. Moscú, 17 CAMPANILLAS	79902	S-530	1	6350	1955501UF6615N
LOTE 2 CHURRIANA-CAMPANILLAS						
Parcela núm.	DIRECCION	GIP	REF	RP	FR	UTM
14	Avda. Macerlino Camacho, 15 UNIVERSIDAD	80390	S-602.001	8	64755	5449601UF6654N
15	C/ Ingeniero Vicente Caffarena, 5 UNIVERSIDAD	80391	S-602.004	8	64757	5449601UF6654N
16	C/ Ingeniero Agustín Escolano, 5 UNIVERSIDAD UE1	87448	S-640.001	8	68881	5948301UF6654N





17	Avda. Andrés García Maldonado, 14A UNIVERSIDAD UE1	87449	S- 640.002	8	68883	5945201UF6654N
18	SLE-4 PPO CORTIJO MERINO	106454	SE-8.1	8	68720	6135201UF6663N
19	SLE-5 PPO CORTIJO MERINO	106455	SE-8.2	8	66722	6135203UF6663N
LOTE 3 UNIVERSIDAD						
Parcela núm.	DIRECCION	GIP	REF	RP	FR	UTM
20	C/ Ramón Ramos Martín, 2 SOLIVA	87533	S-659.1	8	50452	6754302UF6665S
21	C/ Ramon Ramos Martín, 1 SOLIVA	87534	S-629.2	8	50454	6654701UF6665S
LOTE 4 SOLIVA						
	DIRECCION	GIP	REF	RP	FR	UTM
22	Avda. Editor Ángel Caffarena, 27 CAÑADA CARDOS	94824	S-445.4	8	21936A	8156202UF6685N
23	C/ Píndaro, 20 CLINICO	79557	S-472.3	8	27822	7950602UF6675S
24	C/ Navarro Ledesma, 32 COLONIA STA INES	33493	S-46	8	7800-A	9256102UF6695N
LOTE 5 TEATINOS						



GIP: Referencia a Gestión Integral Patrimonio Municipal
 RP: Registro de la propiedad
 FR: Finca Registral
 UTM: Coordenadas catastrales o Referencia Catastral

En el Anexo V, se incluye una ficha para cada una de las parcelas integrantes de los Lotes, 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. En un mismo lote puede determinarse una calificación de vivienda o alojamiento protegido diferente para cada parcela si así lo determina el adjudicatario.
- 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 como necesarias y obligatorias en los casos de su destino a viviendas, no siendo necesaria una plaza de aparcamiento por unidad de alojamiento.
- Cumplimiento de las condiciones urbanísticas de la parcela.
- Reserva de viviendas protegidas o alojamientos protegidos adaptadas: al menos el 4% de las viviendas protegidas o alojamientos protegidos de la promoción serán adaptadas para personas con discapacidad y necesidad de vivienda adaptada. Consecuentemente se reservará el porcentaje correspondiente de viviendas protegidas o alojamientos protegidos adaptadas en cada parcela.
- 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 60 %** de las viviendas o alojamientos que sobre cada lote se promuevan, y el resto para otros colectivos como el colectivo de mayores.
- **Calificación de viviendas o alojamientos protegidos:** El concesionario deberá destinar cada promoción que se levante sobre cada 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.
- Características de las viviendas protegidas o alojamientos protegidos. En todas las parcelas se podrá proponer un porcentaje de viviendas protegidas o alojamientos protegidos de 1 y 2 dormitorios. **El 55 %** como mínimo de las viviendas o alojamientos de la promoción o lote tendrá **un dormitorio**, con una superficie **de 45 m² útiles**, permitiéndose una toleración de menos un 10 % justificadamente por razones de índole técnico, mientras que el resto podrá ser de **dos dormitorios** y con una superficie **máxima de 60 m² útiles**.
- Los locales comerciales no supondrán más del 10 % del techo edificable de la promoción, salvo autorización expresa del IMV.
- Además de las instalaciones necesarias para el uso de la edificación, se incluirá la preinstalación completa de aire acondicionado o sistema de refrigeración o climatización alternativo de las viviendas protegidas o alojamientos protegidos y de los locales comunitarios, si los hubiera, 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 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 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 C, subzona C3. Estos valores límite suponen una reducción del 20 % con respecto a los establecidos en la sección HEO del Documento Básico DB HE de Ahorro de energía del CTE, para edificios nuevos destinados a uso residencial vivienda.

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 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.

Una vez cumplido el programa de viviendas protegidas o alojamientos protegidos, si el planeamiento urbanístico lo permite, podrán proyectarse locales comerciales, para su explotación, dentro de la parcela. Éstos deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Se situarán en los niveles permitidos por el planeamiento.
- El acceso deberá realizarse desde espacios libres de dominio y uso público y en contacto con la planta baja.
- La fachada de los locales formará una unidad con la composición general del

edificio.

- La superficie de locales comerciales no superará el 10 % del techo edificable sobre la parcela. Excepcionalmente, analizada propuesta razonada del adjudicatario, este porcentaje podrá ampliarse, previo informe favorable del IMV.

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): **1m²c = 1,25 m²u.**

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".

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. Documentos de la Oferta Técnica

En el periodo de licitación de la presente Concesión, el licitador deberá presentar, como parte de su oferta técnica, los siguientes documentos:

- Propuesta de Intervención Arquitectónica
- Propuesta de Plan de Trabajo.
- Propuesta de Plan de Explotación.

Los documentos servirán por un lado como documentación técnica a presentar a la licitación y por otro, de base para su posterior desarrollo en caso de resultar adjudicatarios y formarán parte de la documentación de la concesión. Cada uno de ellos está relacionado directamente con cada una de las fases en las que se divide la concesión una vez adjudicado el concurso (periodo de Ejecución de la Concesión):

- Fase de Redacción de Proyectos.
- Fase de Ejecución de obras.
- Fase de Explotación de la concesión.

7. Propuesta de intervención arquitectónica

7.1.- Como parte de la oferta técnica, el licitador deberá presentar una Propuesta de intervención arquitectónica de las obras de construcción para cada una de las parcelas, tal y como recoge el Pliego de Condiciones Particulares (PCP).

En el Anexo V del presente Pliego, el Órgano Concedente aporta la información básica de las parcelas objeto de la Concesión, con la descripción de la situación jurídica y urbanística de las mismas.

7.2.- La propuesta de Intervención Arquitectónica es un documento de carácter preliminar, que contenga las líneas maestras de la propuesta: planteamiento urbanístico, volumetría, criterios tipológicos, eficiencia energética, accesibilidad y coherencia funcional.

La Propuesta de intervención arquitectónica, deberá expresar los criterios que van a regir el proyecto arquitectónico en caso de ser adjudicatario de la licitación, detallado para cada parcela del lote o lotes a los que se presente.

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

- Memoria
- Documentación gráfica opcional.
- Documentación sobre eficiencia energética
- Resumen de instalaciones comunitarias

7.4.- **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.

7.5.- **Documentación gráfica opcional.** Servirá para ilustrar la estrategia arquitectónica y urbanística, y podrá venir compuesta por infografías o ilustraciones que muestren la imagen exterior del conjunto, y aquellas que resulten significativas de la propuesta arquitectónica.

7.6.- **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.

7.7.- **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.



8. Propuesta de Plan de Trabajo

8.1.- 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.

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

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

8.3.- **Plazo de ejecución de las obras.** El licitador deberá indicar el plazo de ejecución de las obras desde la conformidad del Proyecto de Ejecución por la Administración Concedente hasta la firma del Certificado Final de Obra. **Este plazo no podrá ser superior a 24 meses.**

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

8.4.- **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.

9. Propuesta de Plan de Explotación

9.1.- El licitador presentará una Propuesta del Plan de Explotación, 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 Órgano Concedente sobre la gestión de la explotación. Igualmente contendrá una propuesta de intervención socio comunitaria de intervención para los arrendatarios en aras a una mejor formación y preparación para su posible futura rotación.

La propuesta del Plan de Explotación se podrá hacer de forma general para todas las promociones que comprendan cada Lote. El licitador deberá especificar únicamente aquellos compromisos que no sean generales y sean únicamente aplicables a determinadas parcelas (ejemplo, determinados servicios mínimos y complementarios aplicables a unas determinadas parcelas).

9.2.- 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, de formación comunitaria de los inquilinos.
- Programa de prestación de los Servicios mínimos y complementarios.
- Estructura y herramientas de gestión.

9.3.- **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.

9.4.- **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. Este Plan de Mantenimiento en la documentación a presentar en la licitación podrá ser general para todas las promociones que constituyen el Lote, aunque determinados elementos constructivos no estén presentes en todas las promociones.

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.

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 PPT.

9.5.- **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. Este plan podrá elaborarse de forma general para todas las Promociones.

- **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 propuesta de intervención social, de formación y de convivencia para los inquilinos.

9.6.- **Estructura y herramientas de gestión.** El licitador presentará un avance de la estructura y políticas de gestión de la Sociedad Concesionaria y de las herramientas de gestión de la comunicación e información de la explotación con el Órgano Concedente. Este plan podrá elaborarse de forma general para todas las promociones.

10. 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.
- 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

11. Fase de redacción de proyecto

11.1.- 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.

11.2.- 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.

Por cada parcela objeto de la Concesión 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 el Anteproyecto de Licitación.

11.3.- 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.

11.4- El Proyecto de Ejecución desarrollará el Proyecto Básico conformado por la Administración Concedente 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.

12. Fase de ejecución de las obras.

12.1.- 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 el día en que se haga efectiva la puesta en marcha de la explotación con la firma de los contratos de arrendamiento o cesión de uso y ocupación de las Viviendas protegidas o alojamientos protegidos por los usuarios por reunirse todos los requisitos para que ello se haga efectivo.

12.2.- 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.

La ejecución de las obras de la Construcción se llevará a cabo sujetándose al Proyecto de Ejecución conformado por la Administración Concedente. 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 Órgano Concedente.

12.3.- Dirección Facultativa y Organismo de Control Técnico.

El Concesionario deberá nombrar y comunicar al Órgano Concedente, 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.

13. 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.

14. Plan de trabajo y seguimiento de la obra.

14.1.- 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.

El Órgano Concedente 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.

14.2.- Plan de Trabajo

El concesionario, habrá de someter a la conformidad por la Administración Concedente, 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

14.3.- 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.

14.4.- 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.

14.5.- Sistema de Gestión de la Calidad.

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.

14.6.- 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.

14.7.- 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.

14.8.- Conformidad del Plan de Trabajo por la Administración Concedente.

La Administración Concedente 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.

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.

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

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

15.2.- El Concesionario deberá remitir al Órgano Concedente, 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.

Así mismo, en el caso que el Concesionario optará por una convocatoria específica para la adjudicación de las viviendas o alojamientos, deberá comunicar con una antelación mínima de 15 días, la información respecto a la presentación de solicitudes. Igualmente deberá comunicar con la misma antelación la fecha de entrega de llaves.

Con la misma antelación mínima de 15 días, el Concesionario deberá comunicar al Órgano concedente, los actos de difusión, comunicación y publicidad de la promoción, así como los actos públicos relativos a la misma que se vayan a celebrar.

15.2.- 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 Órgano Concedente, por si decidiese presentar alguna objeción o incluso el rechazo de la misma.

15.3.- El Órgano Concedente, o la entidad en la cual éste delegue, 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.

16. Documentación final de la obra.

16.1.- Documentación que el Concesionario debe presentar ante la Administración Concedente con carácter previo a la recepción de la obra.

Con carácter previo a la recepción de las obras, el Concesionario aportará al Órgano Concedente 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:
 - 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.
 - Memoria de las instalaciones ejecutadas, con los planos del conjunto y de detalle que definan perfectamente la obra ejecutada.
 - 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.
 - 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.
 - 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 1ª Ocupación.
- Copia de la Licencia de Funcionamiento del Garaje, si procede.
- Copia de la Licencia de Actividades, en caso de locales comerciales.
- 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.

CAPÍTULO V

PERIODO DE EXPLOTACIÓN

17. Explotación de la concesión

17.1.- 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). 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.

17.2.- Plan de Explotación.

El concesionario deberá presentar el Plan de Explotación de la Concesión 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. Igualmente contendrá una propuesta de intervención socio comunitaria de intervención para los arrendatarios en aras a una mejor formación y preparación para su posible futura rotación.

El concesionario, tres meses antes de la fecha prevista para la puesta en explotación, presentará el desarrollo completo del Plan de Explotación en todos sus apartados, con el grado de definición necesario y adecuado para la eficiente gestión de la fase de explotación de la Concesión para su conformidad por la Administración Concedente.

La Administración Concedente dispondrá de un mes para su conformidad, que será requisito indispensable para iniciar la Fase de Explotación. En caso de no prestar la citada conformidad en el plazo de un mes, se entenderá favorable, sin perjuicio de las demás condiciones exigidas en el presente Pliego.

17.3.- Servicios mínimos y complementarios.

Como parte del Plan de Explotación, el Concesionario deberá presentar un Programa que incluya un desglose pormenorizado con los medios materiales y humanos para la prestación de los diferentes servicios mínimos y complementarios, y un organigrama con los responsables de las tareas de los diferentes servicios.

17.4.- Estructura y sistemas de gestión de la Sociedad Concesionaria.

Como parte del Plan de Explotación, el Concesionario presentará para la gestión de la Sociedad Concesionaria, 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.

18. Mantenimiento y Conservación de la Concesión.

18.1.- 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.

18.2.- 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.

19. Estándares de calidad en la fase de explotación.

19.1.- 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. El concesionario, cuando se detecten desperfectos, deberá adoptar las medidas necesarias de manera inmediata para lograr su reparación, corrigiéndolos en un plazo no superior a 30 días a contar desde su aparición. En caso de averías urgentes como roturas de vidrios en las ventanas, fallos de calefacción, electricidad o fontanería, etc. se repararán en un plazo no superior a 3 días desde su notificación.
- **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.

Cuando se detecten desperfectos, deberá adoptar las medidas necesarias de manera inmediata para lograr su reparación, corrigiéndolos en un plazo no superior a 30 días a contar desde su aparición o notificación. En caso de averías o pérdidas de agua en el sistema de fontanería, saneamiento o instalación para protección frente a incendios, se repararán en un plazo no superior a tres días, a contar desde su notificación.

- **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. Cuando se produzcan fallos en los suministros, el concesionario deberá adoptar las medidas necesarias de manera inmediata para lograr su reparación, corrigiendo los desperfectos en un plazo no superior a tres días, a contar desde su notificación.
- **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). La falta del cumplimiento del estándar de calidad de limpieza de las zonas comunes y retirada de basuras deberá subsanarse en un plazo no superior a tres días desde su notificación.
- **Jardinería:** el concesionario deberá garantizar que la realización de las labores de mantenimiento y conservación de las zonas ajardinadas, de existir, se lleva a cabo al menos un día a la semana. Cuando se detecten faltas en las labores de mantenimiento de la jardinería y zonas comunes exteriores, se deberán adoptar las medidas necesarias de manera inmediata para lograr su reparación, resolviendo los desperfectos en un plazo no superior a siete días desde su notificación.
- **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), dentro del plazo de 15 días, a contar desde la finalización del contrato de arrendamiento anterior y, en todo caso, con anterioridad a la puesta a disposición de la vivienda al nuevo usuario. A la entrada de un nuevo inquilino en la vivienda, esté dispondrá de



un plazo de 30 días para comunicar posibles desperfectos de las viviendas protegidas o alojamientos protegidos, y el Concesionario deberá solucionar los desperfectos en un plazo de 30 días, o en el caso de averías urgentes deberán ser resueltas en un plazo de 3 días.

19.2.- Los incumplimientos de los estándares de calidad referidos en el presente Pliego se distinguen en faltas graves y leves, y conllevarán la aplicación de las penalizaciones económicas en los términos previstos en el PCP.

20. Informes y Auditorías en la fase de explotación.

20.1- 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 mes siguiente, 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 Órgano Concedente, 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.

20.2- Encuestas de satisfacción de los usuarios

El Concesionario deberá realizar una encuesta de opinión que deberán completar anualmente los usuarios para conocer del grado de satisfacción de los mismos a través de técnicas estadísticas.

El formulario de encuesta deberá ser remitido previamente a la Administración Concedente para su conformidad.

Estas encuestas contendrán como mínimo los siguientes conceptos con respecto al grado de satisfacción:

- Con los servicios de conserjería.
- Con la seguridad de las zonas comunes.
- Con la limpieza de zonas comunes.
- Con el estado de mantenimiento de la Construcción.
- Con el plazo de reparación de averías.
- Con los demás servicios prestados por el Concesionario.

El resultado de estas encuestas deberá ser remitido a la Administración Concedente y podrá ser utilizado para la aplicación de penalizaciones económicas al concesionario de acuerdo con lo previsto en el pliego de condiciones particulares.

20.3.- 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 Órgano Concedente 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.

20.4.- 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 Órgano Concedente, por si decidiese presentar alguna objeción o incluso el rechazo de la misma.

El resultado de estas Auditorías deberá ser remitido a la Administración Concedente, 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.

20.5.- 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 a la Administración Concedente 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 Órgano Concedente, por si decidiese presentar alguna objeción o incluso el rechazo de la misma.

20.6.- 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.

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

21.1.- Plan de Inspección

El Órgano Concedente, o la entidad en la cual éste delegue, 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 del Órgano Concedente 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 Órgano Concedente, y se establecerá un tiempo máximo para la subsanación de las faltas.

Además de estos programas de inspección programados, el Órgano Concedente (o la entidad en la que delegue) 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.

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

21.2.- Informe sobre el resultado de la Inspección:

Una vez concluida la inspección, el inspector 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 inspector 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.



22. 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 Órgano Concedente 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 Escamillas
JEFA DEL SERVICIO DE GESTIÓN PROMOCIONAL



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 2024	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%
	MALAGA Euros/m ² u
V.P. Reg. Especial	2.012,31
Alojamientos Reg. Esp.	1.207,39
ANEJOS	2.280,62
V.P. Reg. General	1.368,37
Alojamientos Reg. Gral.	2.683,08
ANEJOS VINCULADOS	1.609,85
V.P. Precio Limitado	1.609,85
Alojamientos PL	
ANEJOS VINCULADOS	



Así mismo, de las viviendas o alojamientos de cada lote, deberá destinarse **un 60 % como mínimo** al grupo de especial protección **jóvenes** conforme a la legislación de vivienda protegida. El resto a otros colectivos como **mayores**.

- **El 55 % como mínimo** de las viviendas o alojamientos de la promoción o lote tendrá un dormitorio, con una superficie de 45 m² útiles, permitiéndose una toleración de menos un 10 % justificadamente por razones de índole técnico, mientras que el resto serán de dos dormitorios y con una superficie máxima de 60 m² útiles.
- Los locales comerciales no supondrán más del 10 % del techo edificable de la promoción, salvo autorización expresa del IMV.
- El alquiler **máximo será de 10,0616 euros/m²util y mes** para las viviendas o alojamientos, el cual será objeto de valoración a la baja en la licitación. El de los anejos, aparcamientos y trasteros del 60 % del precio o renta de alquiler adjudicado.
- Dado el carácter dotacional del suelo, los arrendamientos tendrán una **duración máxima de siete años**, salvo en el caso de mayores que se renovará año a año tras este periodo a decisión y voluntad del arrendatario. Las rentas de alquiler serán actualizadas al IPC.



ANEXO II

ASPECTOS TÉCNICOS DE REFERENCIA EN LA CONSTRUCCIÓN

A continuación, se presenta 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.

1. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA

1.1 Funcionalidad

Aspectos de referencia a tener en cuenta en la funcionalidad (distribución, relación, funcionamiento, y calidad) tanto de los espacios que conforman las Viviendas protegidas o alojamientos protegidos como de los espacios interiores y exteriores de uso común sin perjuicio de las especificaciones contenidas en el PPT:

- Relación entre superficie útil y superficie construida $1 \text{ m}^2\text{c} = 1,25 \text{ m}^2\text{u}$.
- Dimensiones y superficies mínimas, serán las establecidas en las ordenanzas de aplicación.
- **La cocina deberá ser amueblada en su frente de mayor longitud con instalación integrada de módulos de cocina con placa de inducción, horno, fregadero y campana extractora.** Se diseñará para obtener el máximo aprovechamiento del espacio para almacenaje, con dotación de muebles bajos y altos en su caso, así como la previsión de la ubicación electrodomésticos necesarios.
- Medidas de accesibilidad dentro de la vivienda: medidas mínimas hojas de paso:
 - o Acceso a vivienda: 90,00 cm.
 - o Interiores y exteriores de vivienda: 80,00 cm.
- Otras medidas que mejoren la accesibilidad de la vivienda para cualquier persona.
- Dotación de otros espacios de la vivienda (vestíbulo, terrazas, tendederos...).
- Dotación de espacios comunes a las Viviendas protegidas o alojamientos protegidos (zonas infantiles, espacios de reunión, pistas deportivas...).
- Medidas de accesibilidad en zonas comunes exteriores e interiores, que superen los niveles mínimos establecidos por la normativa vigente.
- Otras medidas que mejoren la seguridad, como sería un sistema de detección y alarma.

1.2 Sostenibilidad

Aspectos de referencia a tener en cuenta con respecto a la sostenibilidad:

- Soluciones de Arquitectura Sostenible: diseño adecuado a las condiciones bioclimáticas de la zona y a su orientación, apoyo a la circularidad, potenciación de la reducción del consumo energético de energía no renovable.
- Soluciones que reduzcan la demanda energética y el ahorro de agua: material aislante, uso de persianas y parasoles, acristalamientos especiales, especies vegetales con bajo requerimiento hídrico, etc.
- Soluciones técnicas para las instalaciones
 - o Fontanería: Con el fin de hacer un uso responsable de los recursos hídricos, las griferías se elegirán con cabezales y discos limitadores de caudal y los mecanismos de las cisternas se dispondrán de bajo consumo mediante doble descarga, limitadores de descarga, interruptores de descarga y contrapesos.
 - o Climatización: preinstalación completa de climatización frío/calor con su





adecuada integración en el diseño arquitectónico, con indicación de las opciones en la forma de gestión del servicio.

- Iluminación: Lámparas LED en zonas comunes exteriores e interiores.

2. FASE DE CONSTRUCCIÓN

Aspectos de referencia a tener en cuenta con respecto a la sostenibilidad durante la ejecución de la obra:

- Planificación y racionalización de la obra que reduzca su impacto ambiental: acopios, consumo de energía, emisiones de ruido, procesos de industrialización, limitación de la generación de residuos facilitando su selección y reutilización, etc.
- Selección preferente de proveedores con ISO-14000 o equivalente.
- Utilización de materiales con bajo impacto ambiental.

3. FASE DE EXPLOTACIÓN

Aspectos de sostenibilidad durante la explotación:

- Contar con un Responsable de Calidad con el compromiso de acreditar de la calidad de todos los servicios desde primer año de funcionamiento de los mismos. Asimismo, desarrollar las medidas oportunas en materia de calidad y gestión medioambiental de conformidad con las previsiones establecidas en el PPT.
- Establecimiento de modelos de producción de los servicios que se contemplan en el "equilibrio en el desarrollo sostenible", lo cual podrá incluir:
 - Reciclaje del material que sea susceptible de realizarlo.
 - Medidas para evitar la contaminación, tanto en la emisión de gases, utilización de sustancias nocivas o peligrosas, fertilizantes, etc.
 - Utilización, en lo posible de energía limpia (energía solar).
 - Política restrictiva en la utilización de materiales (papel, madera...) y de energía (agua, luz, calefacción,...).
- Desarrollo de la prestación de los servicios a cargo del concesionario en el que se contemplan como objetivos prioritarios los que se describen a continuación:
 - Utilización de sistemas energéticos menos contaminantes.
 - Uso de tecnologías que contribuyan a reducir al mínimo el impacto sobre el medio ambiente.
- Otras medidas que ayuden a reducir el impacto ambiental y aumenten la eficiencia energética durante la fase de explotación de los edificios.





ANEXO III PROGRAMA PARA EL MANTENIMIENTO DE LA CONCESIÓN

1. INTRODUCCIÓN

La vida útil de los edificios se ve ampliamente mejorada si se observan unas mínimas normas de inspección y mantenimiento realizadas de forma periódica de acuerdo con la naturaleza de los materiales y sistemas constructivos.

Se consideran obras, trabajos y actuaciones de mantenimiento todas aquellas acciones encaminadas a la conservación física y funcional de un edificio a lo largo del ciclo de vida útil del mismo. Mantener, en general, significa conservar y también mejorar las prestaciones originales de un elemento, máquina, instalación o edificio a lo largo del tiempo.

- El mantenimiento preventivo tiene la posibilidad de ser programado en el tiempo y, por tanto, evaluado económicamente. Está destinado, como su nombre indica, a la prevención, teniendo como objetivo el control a priori de las deficiencias y problemas que se puedan plantear en el edificio debido al uso natural del mismo. Son operaciones típicas de este tipo de mantenimiento las inspecciones y revisiones periódicas, la puesta en marcha y parada de ciertas instalaciones, la limpieza técnica e higiénica, las operaciones de entretenimiento y manutención y las sustituciones de pequeños elementos fungibles.
- El mantenimiento corrector comprende aquellas operaciones necesarias para hacer frente a situaciones inesperadas, es decir, no previstas ni previsibles. Las reparaciones y sustituciones físicas y/o funcionales son operaciones típicas de este tipo de mantenimiento. Para evitar daños y consecuencias más graves que las que se derivan de un normal envejecimiento, el mantenimiento comenzará el mismo día en que se ocupa la vivienda, la edificación y la urbanización.



2. ACLARACIONES SOBRE LA TERMINOLOGÍA UTILIZADA

A continuación, se esclarece el significado e intenciones de los términos y expresiones utilizadas en los cuadros, donde, más adelante, se reflejan, de forma sistemática y ordenada, las operaciones y trabajos de mantenimiento y conservación.

- **Frecuencia:** Periodos de tiempo prescritos para llevar a cabo las inspecciones y comprobaciones. En determinados supuestos referidos a ciertas instalaciones, la frecuencia de la inspección, control, comprobación o prueba, según se trate, es la exigida por las normas de obligado cumplimiento, haciéndose, en tales casos, la mención expresa correspondiente.

Cuando se marcan determinados periodos de tiempo (cada mes, año o varios años), debe entenderse que, en cualquier caso, pueden ser aproximados según márgenes de tolerancia admisibles. En otros casos concretos se recomienda, además, la época del año en que deben hacerse las revisiones.

Cuando se dice «permanente» no se pretende indicar que haya de estarse en todo momento revisando e inspeccionado los aspectos que se señalan, sino que se trata de advertir especialmente a todos los usuarios por el concesionario sobre la



necesidad de su constante atención y vigilancia respecto de aquellas posibles anomalías o deficiencias más llamativas que, aunque la mayoría de las veces pueden no revestir importancia, de no ser detectadas a tiempo pueden dar lugar a daños de consideración, o causar perjuicios importantes. Se trata, en este apartado, de defectos y anomalías para cuya detección no se requiere, en principio, cualificación o especialización alguna. No obstante, de ser advertidas, para su valoración si que es preciso, en la mayoría de supuestos, contar con el asesoramiento de especialistas o técnicos competentes, según el caso.

- **Inspecciones y comprobaciones:** En este apartado se indican, de forma sistemática, las acciones de vigilancia, revisiones, comprobaciones y pruebas, en su caso, a llevar a cabo en los periodos de tiempo señalados, los aspectos o elementos a vigilar, revisar o comprobar y la persona, empresa o institución encargada de ello.
- **Actuaciones:** Acciones a emprender, en su caso, como resultado o consecuencia de las inspecciones o comprobaciones, o bien trabajos o actividades de mantenimiento como engrases, limpiezas, etc., a llevar a cabo con la periodicidad indicada, sin necesidad de inspección previa. Cuando se trate de daños o deficiencias que puedan afectar a la cimentación, los elementos estructurales, (vigas, pilares, forjados, etc.), las fachadas y en general, la estabilidad de los elementos constructivos, o puedan suponer riesgos de accidentes para los propios ocupantes del edificio o para terceros, debe consultarse con técnico competente y actuar según el pronunciamiento del mismo.
Se consideran técnicos competentes a los titulados universitarios con atribuciones legalmente reconocidas en la materia de que se trate. Con carácter general, son técnicos competentes en edificaciones de viviendas protegidas o alojamientos protegidos, los arquitectos, arquitectos técnicos o aparejadores y, en materia específica de instalaciones, también los ingenieros e ingenieros técnicos.
En los supuestos en que se recomienda «ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista o consultar con técnico competente», se pretende indicar que a la vista del resultado de la inspección practicada por el especialista sea éste quien, en el caso de detectar deficiencias, se pronuncie sobre los trabajos a realizar o sobre la necesidad de consultar previamente con técnico competente cuando así lo considere. A los efectos, se considera como especialista al profesional cualificado, capacitado y acreditado en el oficio o trabajo de que se trate (electricista, oficial albañil, calefactor, fontanero, etc.).

Las limpiezas normales y cotidianas de los espacios y elementos constructivos, no se han considerado entre las operaciones de mantenimiento programado.

3. PREVISIONES QUE HAY QUE CONSIDERAR

Con vistas a facilitar las operaciones y trabajos de mantenimiento y conservación y ahorrar tiempo y dinero, el concesionario deberá adoptar medidas previsoras como disponer de determinados recambios o repuestos para posibles sustituciones o reposiciones y conservar los catálogos, datos de materiales utilizados y documentación técnica final de la obra ejecutada. A continuación, se relacionan las previsiones más significativas que hay que tener en cuenta.





- **Repuestos y recambios.** Se dispondrá de repuestos y recambios de:
 - o Piezas de pavimentos y solerías.
 - o Piezas de recercados verticales.
 - o Piezas de falsos techos.
 - o Pinturas, con especificación de marca, color y zonas donde se ha aplicado.
 - o Azulejos, plaquetas o placas de alicatados y chapados.
 - o Cartuchos de fusibles de protección en cuartos de contadores eléctricos.
 - o Mecanismos eléctricos.
 - o Elementos de protección eléctrica de motores de depuración y circulación de agua, grupos de presión u otros.
 - o Productos para el mantenimiento de la calidad del agua en piscinas.
 - o Productos de limpieza.
- **Documentación técnica y administrativa.** Se conservará y tendrá disponible en todo momento la documentación técnica y datos finales de la obra ejecutada, como:
 - o Catálogos de piezas de recambios de equipos, máquinas, aparatos e instalaciones.
 - o Planos de los elementos, redes e instalaciones ocultos.
 - o Datos de suministradores, marcas y modelos de: Mecanismos eléctricos, extintores, carpinterías, aparatos sanitarios y griferías, calentadores, aislamientos e instalaciones, máquinas, equipos y aparatos instalados, herrajes de puertas y ventanas, persianas, pavimentos, alicatados y aplacados.
 - o Datos de instaladores y montadores.
 - o Garantías de aparatos, equipos, materiales, máquinas e instalaciones.
 - o Protocolos, informes y dictámenes sobre pruebas e inspecciones. Comprobaciones de especialistas, mantenedores autorizados, técnicos, organismos públicos y otros que hubieran intervenido en tales operaciones.



4. NORMAS MÍNIMAS DE MANTENIMIENTO

A lo largo de la explotación de la Concesión, deberán respetarse las siguientes normas de mantenimiento, sin perjuicio de las mejoras que ofertase el adjudicatario y que deberán incorporarse al Programa de uso, mantenimiento y conservación de la Construcción.

La frecuencia de mantenimiento será, como mínimo, la especificada en el siguiente cuadro, salvo que se produzca una avería o fallo de mantenimiento antes de la siguiente revisión en el elemento constructivo o instalación, en cuyo caso será necesario adoptar las medidas necesarias de manera inmediata para lograr su reparación como se especifica en el PPT.

Algunos de los elementos constructivos indicados en las Fichas como elementos estructurales de madera o instalaciones de gas o gasóleo, pueden no existir en los Anteproyectos desarrollados por los Licitadores, por lo que en ese caso no serían de aplicación.

Cuando exista una norma técnica de mantenimiento que indique un procedimiento de inspección o de actuación o una frecuencia de inspección diferente a lo indicado en las Fichas de Mantenimiento siguientes, prevalecerá lo indicado en la norma técnica sobre lo indicado en las Fichas de Mantenimiento.



Las revisiones en las instalaciones de las viviendas protegidas o alojamientos protegidos se harán en cada cambio de inquilino siempre que haya pasado un plazo superior a un año desde la última revisión. Los desperfectos que se identifiquen en la revisión de la vivienda serán reparados por el Concesionario antes de la entrada del siguiente inquilino. Mientras las viviendas protegidas o alojamientos protegidos estén ocupadas, se atenderá de forma permanente las peticiones de los usuarios sobre aquellos defectos o reparaciones que precisen en sus viviendas protegidas o alojamientos protegidos.

5. FICHAS DE MANTENIMIENTO

Se presentan a continuación fichas de mantenimiento tipo de los diferentes elementos constructivos:

INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS		
CIMENTACIÓN		
Vigilar: <ul style="list-style-type: none"> ↓ Acciones en zonas contiguas o bajo el edificio ↓ Excavaciones en solares próximos ↓ Obras subterráneas en la vía pública ↓ Fugas de agua 	Permanente	
ESTRUCTURA		
Vigilar: <ul style="list-style-type: none"> ↓ Aparición de humedades ↓ Desplomes, oxidaciones, fisuras y grietas, en cualquier elemento constructivo ↓ Ataques de termitas, carcoma, hongos por humedad, etc..., en elementos estructurales de madera 	Permanente	
Revisar: Especialista <ul style="list-style-type: none"> ↓ Ataques de termitas, carcoma, hongos por humedad, etc, en elementos estructurales de madera 	Cada año	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o... ↓ Consultar técnico competente
Comprobar: Especialista <ul style="list-style-type: none"> ↓ Estructura de hormigón: sellado juntas de dilatación ↓ Estructura de acero: estado pintura de protección ↓ Estructura de madera: estado pintura de protección 	Cada 5 años	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o... ↓ Consultar técnico competente
Revisar: Técnico competente <ul style="list-style-type: none"> ↓ Estado general de la estructura 	Cada 15 años	Según informe-dictamen del técnico competente
FACHADAS		
Paredes y Revestimientos Exteriores		
Vigilar: <ul style="list-style-type: none"> ↓ Aparición de humedades ↓ Desplomes, fisuras y grietas ↓ Desprendimientos, piezas sueltas 	Permanente	



CERTIFICADORA ACREDITADA POR ENVA/C/IC



Revisar: Especialista ↓ Juntas de dilatación y el sellado de juntas	Cada 3 años	↓ Reposición en su caso
Comprobar: Especialista ↓ Fijaciones de aplacados, cornisas, impostas y elementos salientes ↓ Estado de ganchos de servicio (se debe comprobar siempre con carácter previo a su utilización) ↓ Estado de pinturas	Cada 5 años	↓ Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o... ↓ Consultar técnico competente
Revisar: Técnico competente ↓ Estado general de las paredes. ↓ Fijaciones de aplacados, cornisas, impostas y elementos salientes	Cada 15 años	↓ Según informe-dictamen del técnico competente
Carpinterías y elementos de protección (persianas, rejas y barandillas)		
Vigilar: ↓ Roturas de cristales ↓ Fijaciones y anclajes defectuosos de barandillas ↓ Oxidaciones y corrosiones en elementos metálicos ↓ Ataque de hongos o insectos en los elementos de madera	Permanente	
Comprobar: ↓ Las juntas de estanqueidad en la carpintería, y entre la carpintería y los vidrios ↓ Los sistemas de evacuación ↓ Juntas de sellado entre carpinterías y alféizares	Cada año	↓ Limpiar las carpinterías y persianas ↓ Reponer juntas, en su caso, por especialista ↓ Limpiar orificios para evacuación condensaciones
INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
Revisar: ↓ La pintura de la carpintería y cerrajería ↓ Mecanismos de cierre y maniobra	Cada 3 años	↓ Repintar o barnizar, en su caso por especialista ↓ Ajustar y engrasar cierres, bisagras y demás elementos móviles de la carpintería y elementos de protección
Comprobar: Especialista ↓ Los elementos de fijación y anclaje de las carpinterías, rejas y barandillas ↓ Ataques de termitas, carcoma, hongos por humedad, etc.. en elementos de madera ↓ Estanqueidad ↓ Mecanismos de cierre y maniobras ↓ Cintas, guías y topes de persianas	Cada 5 años	↓ Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o... ↓ Consultar técnico competente

DIVISIONES INTERIORES		
Paredes		
Vigilar: <ul style="list-style-type: none"> ↓ Aparición de humedades ↓ Fisuras, grietas y desprendimientos 	Permanente	
Puertas, mamparas y barandillas de escaleras		
Vigilar: <ul style="list-style-type: none"> ↓ Cierres defectuosos. Roturas de cristales ↓ Fijaciones y anclajes defectuosos ↓ Ataque de hongos o insectos en la madera ↓ Oxidaciones y corrosiones en elementos metálicos 	Permanente	
<ul style="list-style-type: none"> ↓ La pintura de la carpintería y la cerrajería ↓ Mecanismos de cierre y maniobra ↓ Repintar, en su caso, por un especialista ↓ Ajustar y engrasar cierres, bisagras y demás elementos móviles de la carpintería y elementos de protección 	Cada 3 años	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Repintar, en su caso, por especialista ↓ Ajustar y engrasar cierres, bisagras y demás elementos móviles de la carpintería y elementos de protección
Comprobar: Especialista <ul style="list-style-type: none"> ↓ Los elementos de fijación y anclaje de las barandillas ↓ Ataques de termitas, carcoma, hongos por humedad, etc.. en elementos de madera ↓ Oxidaciones y corrosiones en elementos metálicos 	Cada 5 años	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o... ↓ Consultar técnico competente
CUBIERTAS		
Azoteas		
Vigilar: <ul style="list-style-type: none"> ↓ Estancamientos de agua ↓ Fisuras, grietas, hundimientos y piezas sueltas. ↓ Aparición de humedades en los techos de la última planta ↓ Limpieza del acabado de grava 	Permanente	
Revisar: especialista Preferentemente antes de época de lluvias: <ul style="list-style-type: none"> ↓ Juntas de dilatación, cazoletas y canalones ↓ Encuentros con paramentos verticales ↓ Juntas de solería en faldones ↓ Estado de la solería 	Cada año	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Limpieza general de faldones, gárgolas, cazoletas y canalones de desagüe ↓ Reponer o reparar por especialista los elementos dañados
Comprobar: especialista <ul style="list-style-type: none"> ↓ Estado de pavimentos, acabados superficiales, anclaje de mástiles, tendederos, chimeneas, etc. 	Cada 3 años	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o... ↓ Consultar técnico competente



CERTIFICACIÓN ACREDITADA POR ENAC



INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
Tejados		
Vigilar: ↓ Aparición de vegetaciones ↓ Hundimientos y piezas rotas o desplazadas ↓ Aparición de humedades en los techos de la última planta	Permanente	
Revisar: especialista Preferentemente antes de la época de lluvias: ↓ Limahoyas, limatesas, canalones, gárgolas, cazoletas y piezas de cubrición ↓ Encuentros con paramentos verticales	Cada año	↓ Limpieza general de limahoyas, limatesas, canalones, gárgolas, cazoletas, y canalones de desagüe ↓ Reponer o reparar por especialista, los elementos dañados
Comprobar: Especialista ↓ Estado de sujeciones de piezas, juntas, canalones, faldones, vierteaguas, gárgolas, anclaje de mástiles, chimeneas, etc. ↓ Estado y solidez de los ganchos de servicio. (Se deben comprobar siempre con carácter previo a su utilización)	Cada 5 años	↓ Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o... ↓ Consultar técnico competente
Especiales (monteras y claraboyas)		
Vigilar: ↓ Rotura de vidrios o placas y piezas sueltas ↓ Aparición de goteras o humedades ↓ Sistema de cierre y accionamiento de elementos móviles	Permanente	
Revisar: especialista Preferentemente antes de época de lluvias: ↓ Juntas, encuentros y canalones ↓ Encuentros con paramentos verticales. ↓ Los sistema de cierre y accionamiento de elementos móviles	Cada año	↓ Limpieza general ↓ Reponer o reparar por especialista los elementos dañados o defectuosos
Comprobar: especialista ↓ Estado de elementos sustentantes, anclajes, sellados, etc. ↓ Estado y solidez de los ganchos de servicio. (Se deben comprobar siempre con carácter previo a su utilización). ↓ Pintura de los elementos metálicos	Cada 5 años	↓ Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o... ↓ Consultar técnico competente
AISLAMIENTOS VISTOS: TÉRMICOS, ACÚSTICOS Y CONTRA EL FUEGO		
Vigilar: ↓ Deterioro superficial	Permanente	
Comprobar: especialista ↓ Estado de los aislamientos	Cada 2 años	↓ Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o... ↓ Consultar técnico competente
REVESTIMIENTOS Y ACABADOS		

Solados: Piedras naturales y terrazos		
Vigilar: ↓ Aparición de hundimientos, piezas sueltas, fisuras, grietas y bufamientos ↓ Aparición de humedades	Permanente	
Revisar: ↓ Abrillantado de las superficies en suelos interiores ↓ Estado de las juntas	Cada 2 años	↓ Abrillantar por personal especializado. ↓ Rejuntar en su caso por especialista
Solados: Cerámicos, de madera y otros		
Vigilar: ↓ Aparición de hundimientos, piezas sueltas, fisuras y grietas ↓ Aparición de hundimientos en el enrastrelado de tarima flotante ↓ Ataque de hongos o insectos	Permanente	
Revisar: ↓ Juntas en suelos exteriores	Cada 2 años	↓ Rellenar y sellar juntas por especialista
INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
Alféizares, albardillas y remates		
Vigilar: ↓ Aparición de humedades. ↓ Aparición de hundimientos, piezas sueltas, fisuras y grietas	Permanente	
Comprobar: ↓ Juntas de sellado entre carpinterías y alféizares ↓ Juntas entre piezas de alféizares o albardillas	Cada 2 años	↓ Reponer juntas, en su caso, por especialista
Alicatados		
Vigilar: ↓ Aparición de desprendimientos de piezas sueltas, fisuras, grietas, abombamientos y zonas huecas ↓ Aparición de humedades	Permanente	
Revisar: ↓ Juntas con los aparatos sanitarios	Cada año	↓ Reponer los sellados, en su caso
Comprobar: especialista ↓ Adherencia con el soporte y estado de juntas y encuentros	Cada 5 años	↓ Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o... ↓ Consultar técnico competente
Guarnecidos y enfoscados		
Vigilar: ↓ Aparición de bufamientos, desprendimientos, fisuras y grietas ↓ Aparición de humedades	Permanente	
Revisar: especialista ↓ Estado del revestimiento	Cada 10 años	↓ Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o... ↓ Consultar técnico competente
Falsos techos		



Vigilar: ↓ Aparición de desprendimientos, abombamientos, fisuras y grietas ↓ Aparición de humedades	Permanente	
Comprobar: especialista ↓ Estado general de sustentaciones	Cada 5 años	↓ Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o... ↓ Consultar técnico competente
Revestimiento de madera		
Vigilar: ↓ Aparición de desprendimientos o piezas sueltas ↓ Ataque de hongos o insectos	Permanente	
Comprobar: especialista ↓ Ataques de termitas, carcoma, hongos por humedad	Cada 5 años	↓ Ejecutar el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista, o... ↓ Consultar técnico competente
Pinturas interiores		
Vigilar: ↓ Aparición de bufamientos y desprendimientos ↓ Aparición de humedades	Permanente	
Comprobar: ↓ Estado general de las pinturas	Cada 5 años	↓ Proceder, en su caso, al repintado de las zonas en mal estado
INSTALACIONES		
INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
SANEAMIENTO		
Redes horizontales (arquetas y colectores)		
Vigilar: ↓ Atascos y malos olores ↓ Aparición de humedades y fugas de agua ↓ Roturas y hundimientos del pavimento	Permanente	
Comprobar: especialista Preferentemente antes de época de lluvias: ↓ Elementos de anclaje y fijación en redes colgadas ↓ Funcionamiento de toda la red ↓ Estado de tapas de arquetas y pozos de registro	Cada año	↓ Limpieza de canalizaciones, registros y arquetas ↓ Efectuar, en su caso, la reparación o sustitución de materiales deteriorados
Redes verticales (bajantes)		
Vigilar: ↓ Atascos y malos olores ↓ Aparición de humedades y fugas de agua ↓ Deterioros en elementos de anclaje y fijación de bajantes accesibles	Permanente	
Comprobar: especialista ↓ Elementos de anclaje y fijación de bajantes accesibles, estanqueidad en juntas y funcionamiento	Cada 5 años	↓ Proceder, en su caso, a las reparaciones detalladas por el especialista, o... ↓ Consultar técnico competente



FONTANERÍA		
Desagües (aparatos, botes sifónicos y tuberías)		
Vigilar: ↓ Atascos y malos olores ↓ Aparición de humedades y fugas de agua	Permanente	↓ Mantener el agua a nivel en cazoletas y sumideros sifónicos
Comprobar: ↓ Bote sifónico y sifones registrables de fregaderos y lavabos	Cada año	↓ Limpieza de bote sifónico, sifones registrables y válvulas de desagües de aparatos
Red de distribución de agua fría		
Vigilar: ↓ Excesivo consumo ↓ Aparición de humedades y fugas de agua	Permanente	
Comprobar: ↓ Obstrucciones en rompechorros de grifos	Cada 3 meses	↓ Limpieza de rompechorros en grifos
Comprobar: ↓ Apertura y cierre en grifos y llaves de corte de instalación	Cada año	↓ En caso de deficiente funcionamiento, proceder a su reparación o sustitución por especialista
Revisar: especialista ↓ Fijaciones en columnas y montantes vistos ↓ Estandeidad y funcionamiento	Cada 5 años	↓ Proceder, en su caso, a las reparaciones oportunas por especialista
Aparatos sanitarios		
Vigilar: ↓ Deficiente funcionamiento del mecanismo de descarga de la cisterna del inodoro ↓ Roturas y desplazamientos en aparatos sanitarios	Permanente	
Comprobar: ↓ Juntas de aparatos con solerías, alicatados y encimeras ↓ Anclajes y fijaciones	Cada año	↓ Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista
Grupos de presión		
Vigilar: ↓ Deficiente funcionamiento del mecanismo de descarga de la cisterna del inodoro ↓ Roturas y desplazamientos en aparatos sanitarios	Permanente	
INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES



<p>Comprobar: especialista</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ El funcionamiento del presostato y del regulador del aire ┆ Apertura/Cierre de válvulas de compuerta de aspiración y salida ┆ Funcionamiento de válvula de retención 	Cada 6 meses	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Proceder, en su caso, a las reparaciones o sustituciones oportunas por especialista ┆ Limpieza del depósito acumulador ┆ Lubricación-engrase de cojinetes y rodamientos de electrobomba ┆ Limpieza de filtros de aspiración de bombas
<p>Comprobar: especialista</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ La inexistencia de corrosiones en depósito de presión ┆ Altura manométrica de aspiración ┆ Estado de anclajes y antivibratorios ┆ Estado del aljibe ┆ Funcionamiento del grupo de presión ┆ Válvulas de paso, corte y reductoras de presión 	Cada año	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Limpieza de electrobombas y regulador de aire ┆ Limpieza exterior del depósito de presión ┆ Proceder, en su caso, a las reparaciones o sustituciones oportunas, por especialista. ┆ Limpieza del aljibe ┆ Limpieza de llaves y lubricación, en su caso, de vástagos ┆ Ajustes y sustituciones, en su caso, de elementos del grupo de presión y válvulas
<p>Comprobar: especialista</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Conducciones 	Cada 5 años	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Posible necesidad de limpieza, según criterios técnicos, de sedimentos producidos por el agua e incrustaciones en su interior
<p>Inspección reglamentaria (obligatorio): especialista</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Prueba reglamentaria del tanque o depósito del grupo de presión 	Cada 10 años	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Proceder, en su caso, a las reparaciones o sustituciones oportunas, por especialista
ELECTRICIDAD		
<p>Vigilar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Deterioro de aislamientos en cables vistos. ┆ Desprendimientos o roturas de tomas de mecanismos eléctricos ┆ Desprendimientos de aparatos de iluminación. ┆ Reiterados saltos de interruptores automáticos magnetotérmicos (PIA) o diferenciales (IAD) 	Permanente	
<p>Comprobar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Correcto funcionamiento del interruptor automático diferencial (IAD) 	Cada mes	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Accionar el dispositivo de prueba. ┆ Sustitución en su caso por personal especialista
<p>Comprobar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Ventilación, desagüe y ausencia de humedades en centralización de contadores 	Cada año	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista





<p>Comprobar: Especialista</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Caja general de protección ↓ Estado, aislamiento y caída de tensión de conductores, línea repartidora y líneas individuales y de distribución ↓ Estado de precintos ↓ Dispositivos de protección en cuadro de protección de líneas de fuerza motriz, cuadro general de protección de líneas de alumbrado y cuadro general de distribución ↓ Sistemas domóticos, alarmas, telegestión y programación de los sistemas térmicos de calefacción y climatización 	Cada 5 años	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Ejecutar las sustituciones y reparaciones detalladas por el especialista
PARARRAYOS		
<p>Vigilar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Rotura o deterioro del conductor. ↓ Modificaciones o alteraciones en la disposición de los elementos 	Permanente	
INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
<p>Revisar: Especialista</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ La continuidad del conductor y la disposición de los elementos. ↓ Estado de conservación frente a la corrosión ↓ Fijación de las sujeciones ↓ Conexión a tierra 	Cada 5 años	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista, o ↓ Consultar técnico competente
REDES DE PUESTA A TIERRA		
<p>Vigilar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Roturas y deterioros en dispositivos de toma de tierra en enchufes 	Permanente	
<p>Comprobar: Especialista</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ La instalación en general ↓ La resistencia a tierra 	Cada 5 años	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Ejecutar las recomendaciones y reparaciones detalladas por el especialista, o ↓ Consultar técnico competente
TELEFONÍA		
<p>Vigilar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Alteraciones en la comunicación ↓ Roturas, deterioros, etc. en los elementos de la red 	Permanente	
<p>Revisar: Usuarios</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Fijaciones, corrosión y ausencia de humedad en armarios de registro de enlace, principal y secundarios, y canalizaciones no empotradas 	Cada año	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista
<p>Vigilar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Alteraciones en la recepción de la señal ↓ Roturas, deterioros, etc. en los elementos 	Permanente	



de la red	te	
Revisar:] La fijación del mástil y su estado de conservación ante la corrosión	Cada año] Ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por el especialista
Comprobar: especialista] Estado de los cables coaxiales, equipos de captación y amplificación	Cada 5 años] Sustitución en su caso
PORTERO ELECTRÓNICO		
Vigilar:] Alteraciones en la recepción de la comunicación] Roturas, deterioros, etc. en los elementos de la red	Permanente	
Revisar:] Pulsadores y telefonillos] La botonera de llamada instalada en el portal exterior] La activación de la cerradura	Cada año] Ejecutar las sustituciones y reparaciones detalladas por el especialista
ASCENSORES		
	<p>] El concesionario está obligado a tener una persona encargada y responsable de la instalación, instruida en su manejo y que dispondrá de llave de apertura de puertas para el rescate, en los casos de emergencia, de las personas atrapadas en la cabina</p> <p>La persona encargada de la instalación deberá:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Estar debidamente instruida en el manejo del aparato del cual está encargada. Las instrucciones serán facilitadas por el fabricante, instalador o conservador - Impedir el uso del aparato en cuanto observe alguna anomalía en el funcionamiento del mismo, avisando inmediatamente al propietario o arrendatario, en su caso, y al conservador y, cuando se trate de una emergencia, a los servicios públicos competentes - Poner inmediatamente en conocimiento del conservador cualquier deficiencia o abandono en relación con la debida conservación de la instalación y, en caso de no ser corregida, denunciarlo ante el Órgano Territorial competente de la Administración 	





<p>Advertencias Previas</p>	<p>Pública a través del propietario o arrendatario</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Es preceptivo contratar el mantenimiento y revisiones de la instalación con una empresa inscrita en el Registro de Empresas Conservadoras existente en el Órgano Territorial competente y se dispondrá de un libro de registro de las revisiones, que será cumplimentado por la empresa de conservación. En estas revisiones, se dedicará especial atención a los elementos de seguridad del aparato, manteniendo un buen funcionamiento y la seguridad de las personas y las cosas ┆ En caso de accidente, el propietario o representante de la comunidad vendrá obligado a ponerlo en conocimiento del Órgano Territorial competente y de la empresa conservadora y a no reanudar el servicio hasta que, previos los reconocimientos oportunos y pruebas pertinentes, lo autorice este Órgano Territorial. La empresa conservadora comunicará al propietario o representante de la comunidad la fecha en la que corresponda solicitar las inspecciones periódicas preceptivas, que deberán realizarse por el Órgano Territorial competente de la Administración Pública, o por una Entidad colaboradora acreditada (en cualquier caso, las actas de inspección de las Entidades colaboradoras serán supervisadas e intervenidas por el citado Órgano competente) 		
<p>INSPECCIONES Y COMPROBACIONES</p>	<p>FRECUENCIA</p>	<p>ACTUACIONES</p>	
<p>Vigilar: persona encargada de la instalación y usuarios</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Incorrecto funcionamiento de las puertas y desnivelación de la cabina en las plantas ┆ Ruidos y vibraciones anormales y extrañas ┆ Imposibilidad de apertura de puertas 	<p>Permanente</p>		
<p>Revisar (obligatorio): Especialista empresa conservadora</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Elementos de la instalación del ascensor según contrato de mantenimiento y normativa ┆ Ejecución de los trabajos de mantenimiento reglamentarios y otros que pudieran estar contratados expresamente 	<p>Cada mes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Limpieza del foso y cuarto de máquinas 	
<p>Inspección reglamentaria (obligatoria): (solicitar, por el propietario o representante de la comunidad, al órgano Territorial competente, para ascensores que den servicio a más de 20 viviendas protegidas o alojamientos protegidos o a más de cuatro plantas).</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Inspección y prueba periódica de la instalación 	<p>Cada 4 años</p>	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Según acta de la inspección 	
<p>Inspección reglamentaria (obligatoria): (solicitar, por el propietario o representante de la comunidad, al Órgano Territorial competente, para edificios de viviendas protegidas o alojamientos protegidos no incluidos en el apartado anterior).</p>	<p>Cada 6 años</p>	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Según acta de la inspección 	





<p>Inspección y prueba periódica de la instalación</p>		
PROTECCION CONTRA INCENDIOS		
<p>Advertencias previas</p>	<p>Es preceptivo contratar el mantenimiento y revisiones de las instalaciones con una empresa inscrita en el Registro de Empresas Conservadoras existente en el Órgano Territorial competente. En función de quien pueda tener la capacidad para realizar las operaciones de mantenimiento y su periodicidad existen dos grandes grupos de operaciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Operaciones de mantenimiento a realizar cada tres y seis meses: serán efectuadas por personal de un instalador o un mantenedor autorizado, o por el personal del usuario o titular de la instalación (si ha adquirido la condición de mantenedor por disponer de medios técnicos adecuados, a juicio de los servicios competentes en materia de Industria de la Comunidad Autónoma) - Operaciones de mantenimiento a realizar cada año, y cada cinco años: serán efectuadas por personal del fabricante, instalador o mantenedor autorizado o por el personal del usuario o titular de la instalación (si ha adquirido la condición de mantenedor por disponer de medios técnicos adecuados, a juicio de los servicios competentes en materia de Industria de la Comunidad Autónoma) <p>Las actas de las revisiones, firmadas por el técnico que ha efectuado las mismas, estarán a disposición de los servicios competentes en materia de Industria de la Comunidad Autónoma al menos durante cinco años a partir de la fecha de expedición (artículo 19 del Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios). Una copia de la documentación justificativa de las operaciones de mantenimiento que se realicen –por el mantenedor autorizado– se entregará al titular de los aparatos, equipos o sistema (artículo 15 del Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios). En todos los casos, tanto el mantenedor como el usuario o titular de la instalación, conservarán constancia documental del cumplimiento del programa de mantenimiento preventivo, indicando, como mínimo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las operaciones efectuadas, el resultado de las verificaciones y pruebas y la sustitución de elementos defectuosos que se hayan realizado - Las anotaciones deberán llevarse al día y estarán a disposición de los servicios de inspección de la Comunidad Autónoma correspondiente (apéndice 2 del Reglamento de <p>Instalaciones de Protección contra Incendios</p>	





INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
<p>Vigilar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ La desaparición o cambio de ubicación de señales y elementos de extinción ┆ La demolición o modificación de elementos constructivos de compartimentación y sectorización contra incendios (muros y cerramientos de compartimentación y puertas cortafuegos) ┆ Defectuoso funcionamiento de mecanismos de apertura y cierre de puertas cortafuegos (barras antipánico) ┆ Existencia de obstáculos en las vías de emergencia y evacuación ┆ Roturas, deterioros, etc. en los elementos de la red 	Permanente	
Sistemas automáticos de detección y alarma		
<p>Comprobar (obligatorio): personal de un instalador o un mantenedor autorizado, o por el personal del usuario o titular de la instalación.</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro) ┆ Estado de acumuladores 	Cada 3 meses	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Sustitución de pilotos, fusibles, etc. defectuosos ┆ Limpieza de bombas, reposición de agua destilada, etc. ┆ Ejecutar el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor
<p>Verificar (obligatorio): personal del fabricante, instalador o mantenedor autorizado.</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Toda la instalación ┆ Uniones roscadas o soldadas ┆ Equipos de transmisión de alarma ┆ Prueba final de la instalación con cada fuente de suministro eléctrico 	Cada año	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Limpieza del equipo de centrales, accesorios y relés ┆ Regulación de tensiones e intensidades ┆ Ejecutar, en su caso, el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor
Sistema manual de alarma		
<p>Comprobar (obligatorio): personal de un instalador o un mantenedor autorizado, o por el personal del usuario o titular de la instalación.</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Funcionamiento de las instalaciones (con cada fuente de suministro) ┆ Estado de acumuladores 	Cada 3 meses	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Sustitución de pilotos, fusibles, etc. defectuosos ┆ Limpieza de bombas, reposición de agua destilada, etc. ┆ Ejecutar el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor



CERTIFICADORA ACREDITADA POR ENAC



Extintores		
<p>Comprobar (obligatorio): personal de un instalador o un mantenedor autorizado, o por el personal del usuario o titular de la instalación.</p> <p>↓ Accesibilidad, buen estado aparente de conservación, seguros, precintos, inscripciones, manguera, etc.</p> <p>↓ Estado de carga (peso y presión) del extintor y del botellín de gas impulsor (si existe)</p> <p>Estado de las partes mecánicas (boquilla, válvulas, manguera, etc.)</p>	Cada 3 meses	<p>↓ Ejecutar, en su caso, el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor</p>
<p>Comprobar (obligatorio): personal de un instalador o un mantenedor autorizado.</p> <p>↓ Estado de carga (peso y presión) y en el caso de extintores de polvo con botellín de impulsión, estado del agente extintor</p> <p>↓ La presión de impulsión del agente extintor</p> <p>Estado de la manguera, boquilla o lanza, válvulas y partes mecánicas</p>	Cada año	<p>↓ Ejecutar, en su caso, el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor</p>
<p>Verificar (obligatorio): personal del fabricante, instalador o mantenedor autorizado.</p> <p>↓ Retimbrado del extintor</p>	Cada 5 años	<p>↓ A partir de la fecha de timbrado del extintor (y por tres veces, una cada 5 años) se retimbrará el extintor</p>
	Cada 20 años	<p>↓ Sustitución de extintores</p>



CERTIFICACIÓN ACREDITADA POR ENVAAC



INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
Bocas de Incendio equipadas (BIE)		
<p>Comprobar (obligatorio): personal de un instalador o un mantenedor autorizado, o por el personal del usuario o titular de la instalación.</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ La buena accesibilidad y señalización de los equipos ↓ Todos los componentes ↓ La presión de servicio, por lectura de manómetro ↓ La manguera, procediendo a desenrollarla en toda su extensión y accionar la boquilla, caso varias posiciones 	Cada 3 meses	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Limpieza del conjunto y engrase de cierres y bisagras en puertas del armario ↓ Ejecutar, en su caso, el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor
<p>Comprobar (obligatorio): personal del fabricante, el instalador o mantenedor autorizado.</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Correcto funcionamiento de la boquilla en sus distintas posiciones y del sistema de cierre ↓ Estanqueidad racores y mangueras y estado juntas ↓ Manómetro con otro de referencia ↓ Manguera mediante desmontaje y ensayo de ésta en lugar adecuado 	Cada año	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Ejecutar, en su caso, tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor
<p>Comprobar (obligatorio): personal del fabricante, el instalador o mantenedor autorizado.</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Prueba de presión ↓ Funcionamiento de la instalación 	Cada 5 años	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Ejecutar el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor
Hidrantes		
<p>Comprobar (obligatorio): personal de un instalador o un mantenedor autorizado, o por el personal del usuario o titular de la instalación.</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Accesibilidad a su entorno y la señalización en los hidrantes enterrados ↓ Estanqueidad conjunto mediante inspección visual ↓ Estado de las juntas de los racores 	Cada 3 meses	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Quitar las tapas de las salidas, engrasar las roscas ↓ Ejecutar, en su caso, el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor
<p>Comprobar (obligatorio): personal de un instalador o un mantenedor autorizado, o por el personal del usuario o titular de la instalación</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Funcionamiento correcto de la válvula principal y del sistema de drenaje 	Cada 6 meses	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Engrasar la tuerca de accionamiento o rellenar la cámara de aceite del mismo ↓ Ejecutar el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor
Sistemas fijos de extinción: rociadores de agua, agua pulverizada, polvo, espuma, agentes extintores gaseosos		





<p>Comprobar (obligatorio): personal de un instalador o un mantenedor autorizado, o por el personal del usuario o titular de la instalación.</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Que las boquillas del agente extintor o rociadores están en buen estado y libres de obstáculos para su funcionamiento correcto ┆ Buen estado de los componentes del sistema, especialmente de la válvula de prueba en los sistemas de rociadores, o los mandos manuales de la instalación de los sistemas de polvo, o agentes extintores gaseosos ┆ Estado de carga de la instalación de los sistemas de polvo, anhídrido carbónico, o hidrocarburos halogenados y de las botellas de gas impulsor si existen ┆ Circuitos de señalización, pilotos, etc., en los sistemas con indicaciones de control 	<p>Cada 3 meses</p>	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Limpieza general de todos sus componentes ┆ Ejecutar, en su caso, el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor
<p>Comprobar (obligatorio): personal del fabricante, instalador o mantenedor autorizado.</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Integral de la instalación de acuerdo con instrucciones del fabricante o instalador, incluyendo comprobación: <ul style="list-style-type: none"> - Componentes del sistema, especialmente los dispositivos de disparo y alarma - Carga del agente extintor y del indicador de la misma - Estado del agente extintor - Prueba de la instalación en las condiciones de su recepción 	<p>Cada año</p>	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Ejecutar, en su caso, el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor
<p>INSPECCIONES Y COMPROBACIONES</p>	<p>FRECUENCIA</p>	<p>ACTUACIONES</p>
<p>Columnas secas</p>		
<p>Comprobar (obligatorio): personal de un instalador o un mantenedor autorizado, o por el personal del usuario o titular de la instalación.</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Accesibilidad de la entrada de la calle y tomas de piso ┆ La señalización ┆ Tapas y correcto funcionamiento de sus cierres ┆ Que las llaves de las conexiones siamesas están cerradas ┆ Que las llaves de seccionamiento están abiertas ┆ Que todas las tapas de 	<p>Cada 6 meses</p>	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Engrase de tapas y de sus cierres si es necesario ┆ Ejecutar, en su caso, el tratamiento y las reparaciones detalladas por el especialista mantenedor





racores están bien colocadas y ajustadas		
Señalización y alumbrado de emergencia		
Vigilar: <ul style="list-style-type: none"> ↓ Desplazamiento, rotura, deterioro y ausencias de aparatos de alumbrado de emergencia, y señalización de emergencia y evacuación 	Permanente	
GAS		
Instalación para aparatos domésticos de cocción, aparatos móviles de calefacción, aparatos de lavar o secar ropa, lavavajillas, refrigeradores por absorción (véase también capítulo de agua caliente sanitaria)		
Vigilar: <ul style="list-style-type: none"> ↓ Aparición de olores o señales que denoten fugas ↓ Roturas, desprendimientos de elementos de instalación ↓ Deterioros de llaves de corte, gomas, canalizaciones, etc. ↓ Inexistencia de advertencias, prohibiciones, etc., en su carcasa ↓ Fecha de caducidad de los tubos flexibles 	Permanente	



CERTIFICADORA ACREDITADA POR ENVA C.E.



<p>Inspecciones (obligatorias): empresa suministradora.</p> <p>┆ Partes de la instalación desde la red general de suministro hasta la llave de corte del contador (obligación de la compañía suministradora).</p> <p>Revisiones (obligatorias): empresa instaladora (autorizada a contratar por el usuario)</p> <p>┆ Instalación interior a partir del contador y aparatos a gas (obligación del usuario y/o propietario)</p>	<p>Cada 4 años</p>	<p>┆ Según certificado de la inspección realizada, emitido por técnico de la empresa suministradora</p> <p>┆ Según certificado de revisión de la canalización, o del aparato (emitidos, respectivamente, por el técnico de la empresa instaladora autorizada y servicio técnico oficial correspondiente)</p> <p>┆ Sustituir tubos flexibles que unen las bombonas con los aparatos</p>
<p>INSTALACIONES TERMICAS</p>		
<p>Advertencias previas</p>	<p>┆ Tenga presente que cualquier intervención sobre determinados dispositivos y, en especial, sobre aquellos que estén precintados (con prohibición incluso de intervenir por el usuario), debe efectuarse exclusivamente por: personal del fabricante, servicio técnico oficial o, en su caso, instaladores autorizados</p> <p>┆ Contrato de mantenimiento. Desde el punto de vista de la obligatoriedad o no de contar con un contrato de mantenimiento de las instalaciones térmicas con empresa mantenedora o con mantenedor debidamente autorizados por la Comunidad Autónoma, debe tenerse en cuenta lo dispuesto, a tal efecto, por el RITE (Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Instalaciones cuya potencia total instalada sea inferior a 100 kw: deben ser mantenidas siempre de acuerdo con las instrucciones del fabricante de los equipos componentes (ITE 08.1.2). Se recomienda, con carácter general, que el mantenimiento sea efectuado por una empresa especializada y autorizada, o por el servicio técnico oficial del aparato o equipo de que se trate - Instalaciones cuya potencia total instalada sea superior a 100 kw: el titular de estas instalaciones está obligado (desde el momento de la recepción provisional de la instalación) a que se realicen las funciones de mantenimiento, sin que éstas puedan ser sustituidas por la garantía de la empresa instaladora. (ITE 08.1.2). El mantenimiento será efectuado, obligatoriamente, por empresas mantenedoras o por mantenedores debidamente autorizados por la correspondiente Comunidad Autónoma (ITE 08.1.2). Las operaciones de mantenimiento y su periodicidad se establecen en la (ITE 08.1.3) <p>┆ Aunque es obligatorio que cada fabricante facilite, los requisitos e instrucciones correspondientes para poder efectuar el mantenimiento adecuado del aparato en cuestión se proponen, a continuación, una serie de recomendaciones básicas que pueden tenerse en cuenta, sin perjuicio de que éstas deban ser completadas o acomodadas en función de las necesidades específicas de una marca concreta</p>	





	<p>↓ Inspecciones de los servicios del órgano Territorial Competente: la Comunidad Autónoma dispondrá cuantas inspecciones sean necesarias con el fin de comprobar y vigilar el cumplimiento del RITE (Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios). Especialmente, serán inspeccionados, de forma periódica, los equipos de calefacción con potencia nominal superior a 15 kw</p>
Refrigeración/Calefacción	
<p>Advertencias previas</p>	<p>↓ Aunque existen sistemas de refrigeración/calefacción que utilizan exclusivamente la electricidad como fuente de energía, en este apartado trataremos de las instalaciones de calefacción que precisan, para su funcionamiento de uno de los dos tipos de combustible siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gases licuados del petróleo (GLP): gas natural, gas ciudad, propano y butano. - Productos petrolíferos líquidos, concretamente de la clase C: gasoil, fuel-oil, diesel-oil <p>↓ Revisiones e Inspecciones periódicas reglamentarias. Según la normativa vigente, las instalaciones de calefacción deberán someterse a revisiones e inspecciones periódicas reglamentarias</p>





Instalaciones de calefacción cuya potencia total instalada sea inferior a 100 Kw (Funcionamiento con gas)

Advertencias Previas

En este apartado nos referiremos, básicamente, a los siguientes tipos de instalaciones:

- ↓ Instalaciones abastecidas desde redes de distribución canalizadas o, a través de envases o depósitos móviles de GLP
 - Contrato de mantenimiento no obligatorio: cuando la potencia térmica total instalada sea inferior a 100 kw, aunque no es obligatorio para el usuario, si que es recomendable que se lleve a efecto un contrato de mantenimiento con empresa mantenedora o con mantenedor, debidamente autorizados por la Comunidad Autónoma, que recoja al menos dos revisiones anuales (al comenzar y finalizar la temporada de servicio de la instalación). Ello facilitará el funcionamiento adecuado de la instalación, mediante la puesta a punto de la misma, verificando el buen estado de elementos de seguridad y control y minimizando las emisiones de dióxido de carbono a la atmósfera, ahorrando consumos indebidos, así como el cumplimiento efectivo del RITE.
- ↓ Instalaciones abastecidas desde depósitos de almacenamiento propio (abastecidos previamente por empresa suministradora, concesionaria del servicio público de suministro de gas)
 - Contrato de mantenimiento obligatorio: las instalaciones de gas a través de depósitos de almacenamiento precisan de un contrato de mantenimiento que cubra las instalaciones de almacenamiento de GLP y las redes y acometidas hasta las instalaciones receptoras.
- ↓ El mantenimiento deberá ser efectuado por empresas instaladoras autorizadas por la correspondiente Comunidad Autónoma en la categoría D. La empresa se hace responsable de conservar las instalaciones en el debido estado de funcionamiento y, de forma especial, del funcionamiento de la protección catódica y del control anual del potencial de protección



INSPECCIONES Y COMPROBACIONES

FRECUENCIA

ACTUACIONES

Vigilar:

- ↓ Aparición de olores o señales que denoten fugas
- ↓ Roturas, desprendimientos de elementos de instalación
- ↓ Deterioro de llaves de corte, gomas, canalizaciones, etc.
- ↓ Desaparición de placas con advertencias, prohibiciones, etc., adheridas a la carcasa del aparato
- ↓ Goteos en válvula de seguridad
- ↓ Obstrucciones o anulación de rejillas de ventilación, en chimeneas de evacuación de gases de combustión

Permanente

INSPECCIONES Y COMPROBACIONES

FRECUENCIA

ACTUACIONES



<p>Comprobar: instalador autorizado</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Funcionamiento de dispositivos de mando y seguridad (válvula seguridad, termostatos, etc.) ┆ La presión del agua en la instalación ┆ Estado de limpieza del quemador, del intercambiador y de los electrodos de encendido (libres de incrustaciones) ┆ Llenado del vaso de expansión ┆ Estanqueidad de la instalación de gas y agua ┆ Bomba de circulación no bloqueada ┆ Caudal de gas y presión dentro de los valores facilitados por el fabricante 	<p>Cada año</p>	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Limpiado a fondo de la caldera ┆ Limpiar la chimenea y su conexión a la caldera ┆ Descalcificar, en su caso, el bloque térmico ┆ Reparaciones y sustituciones indicadas, en su caso, por el instalador autorizado
<p>Inspección (obligatoria): empresa suministradora</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Partes de la instalación, hasta la llave de corte del contador (obligación de la compañía suministradora) <p>Revisar (obligatorio): instalador autorizado (a contratar por el usuario)</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Instalación a partir contador, y aparatos a gas 	<p>Cada 4 años</p>	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Según Certificado de la inspección realizada, emitido por técnico de la empresa suministradora ┆ Según Certificado de revisión de la canalización, o del aparato (emitidos, respectivamente, por técnico de empresa instaladora autorizada y servicio técnico oficial del aparato correspondiente)
<p>Prueba de presión (obligatoria): instalador autorizado (a contratar por el usuario)</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Estanqueidad de la instalación de depósitos de almacenamiento 	<p>Cada 10 años</p>	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Según Acta de la prueba realizada
<p>Instalaciones de calefacción cuya potencia total instalada sea inferior a 100 Kw (combustibles clase C: gasóleo, fuel-oil)</p>		
<p>Vigilar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Aparición de olores o señales que denoten fugas ┆ Roturas, desprendimientos de elementos de instalación ┆ Estado de deterioro de llaves de corte, canalizaciones, etc. ┆ Desaparición de placas con advertencias, prohibiciones, etc., adheridas a la carcasa 	<p>Permanente</p>	
<p>Comprobar: instalador autorizado</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Funcionamiento de la caldera ┆ Bloque térmico y los tubos de conexión para ver si es necesario descalcificar ┆ Estanqueidad 	<p>Cada año</p>	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Limpiado a fondo de la caldera ┆ Descalcificar, en su caso, el bloque térmico ┆ Reparaciones y sustituciones indicadas, en su caso, por el instalador autorizado



CERTIFICACIÓN ACREDITADA POR ENAC



<p>Inspección (obligatoria): administración competente, un órgano de control autorizado o empresa autorizada.</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Se comprobará que se han efectuado las correspondientes revisiones periódicas. Revisar (obligatorio): empresa instaladora autorizada (a contratar por el usuario) ↓ Prueba de estanqueidad de las instalaciones 	<p>Cada 10 años</p>	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Según Certificado o Acta de Inspección realizada ↓ Según Certificado de revisión de instalación
<p>Instalaciones de calefacción con potencia total instalada entre 100 y 1.000 kw (Mantenimiento obligatorio, con empresa autorizada por el Ayuntamiento de Málaga)</p>		
<p>Vigilar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Aparición de olores o señales que denoten fugas ↓ Roturas, desprendimientos de elementos de instalación ↓ Deterioro llaves corte, gomas, canalizaciones, etc. ↓ Desaparición de placas con advertencias, prohibiciones, etc., adheridas a la carcasa del aparato ↓ Goteos en válvula de seguridad ↓ Obstrucciones o anulación de rejillas de ventilación, en chimeneas de evacuación de gases de combustión ↓ Ruidos y vibraciones extraños en el sistema ↓ Deterioro del aislamiento de los circuitos caloríficos accesibles 	<p>Permanente</p>	
<p>INSPECCIONES Y COMPROBACIONES</p>	<p>FRECUENCIA</p>	<p>ACTUACIONES</p>
<p>Comprobar en calderas (obligatorio): mantenedor autorizado</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Consumo de combustible ↓ Consumo de energía eléctrica ↓ Consumo de agua ↓ Temperatura o presión del fluido portador en entrada y salida 	<p>Cada mes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Según resultado de las comprobaciones realizadas ↓ Registro de las operaciones, con el resultado de las tareas realizadas
<ul style="list-style-type: none"> ↓ Temperatura ambiente de sala de máquinas ↓ Temperatura de los gases de combustión ↓ Contenido de CO ↓ Índice de opacidad de los humos en combustibles sólidos o líquidos y de contenido de partículas sólidas en combustibles sólidos ↓ Tiro en la caja de humos de la caldera 		



CERTIFICADORA ACREDITADA POR ENAC



<p>Comprobar en instalación (obligatorio): mantenedor autorizado</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Estanqueidad de cierre entre quemador y caldera ┆ Detección de fugas en red de combustible ┆ Niveles de agua en circuitos ┆ Tarado de elementos de seguridad ┆ Bombas y ventiladores, con medida de potencia absorbida 	<p>Cada 6 meses</p>	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Sustituciones o reparaciones de materiales, según indicaciones del especialista mantenedor
<p>Comprobar en instalación (obligatorio): mantenedor autorizado (una al inicio de la temporada)</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Estado del material refractario ┆ Calderas individuales de gasóleo ┆ Válvulas de interceptación ┆ Estado de filtros de agua ┆ Estado de aparatos de recuperación de calor ┆ Equipos autónomos ┆ Sistema de control automático 	<p>Dos veces por temporada</p>	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Limpieza de circuitos de humos de calderas ┆ Limpieza de filtros de agua ┆ Sustituciones o reparaciones de materiales, según indicaciones del especialista mantenedor
<p>Comprobar en instalación (obligatorio): mantenedor autorizado.</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Calderas individuales de gas ┆ Estanqueidad de circuitos de distribución ┆ Baterías de intercambio térmico ┆ Estado de aislamiento térmico 	<p>Cada año</p>	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Limpieza de conductos de humos y chimenea ┆ Sustituciones o reparaciones de materiales, según indicaciones del especialista mantenedor
<p>Instalaciones con gas, inspección obligatoria: empresa suministradora.</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Partes de la instalación, hasta la llave de corte del contador (obligación de la compañía suministradora) 	<p>Cada 4 años (instalaciones con gas)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Según Certificado de la inspección realizada, emitido por técnico de la empresa suministradora
<p>Instalaciones con gas, revisión obligatoria: instalador autorizado (a contratar por el usuario)</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Instalación a partir del contador, y aparatos a gas (obligación del usuario y/o propietario) 	<p>Cada 4 años (instalaciones con gas)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Según Certificado de revisión de la canalización, o del aparato (emitidos, respectivamente, por técnico de empresa instaladora autorizada y servicio técnico oficial del aparato correspondiente)
<p>Instalaciones con gas, comprobación obligatoria: instalador autorizado (a contratar por el usuario).</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Estanqueidad de la instalación de depósitos de almacenamiento, mediante prueba de presión 	<p>Cada 10 años (instalaciones con gas)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Según Acta de la prueba realizada



CERTIFICADORA ACREDITADA POR ENAC



<p>Inspeccionar (obligatorio): administración competente, un órgano de control autorizado o empresa autorizada. ↓ Se comprobará que se han efectuado las correspondientes revisiones periódicas Comprobar (obligatorio): empresa instaladora autorizada (a contratar por el usuario). ↓ Estanqueidad de las instalaciones mediante prueba de presión</p>	<p>Cada 10 años (instalaciones con gasóleo)</p>	<p>↓ Según Certificado o Acta de Inspección realizada ↓ Según Certificado de la prueba realizada</p>
INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
Red de distribución de agua caliente		

Iguals instrucciones que para Redes de agua fría, en el apartado de «Fontanería»		
Emisores de calor (Radiadores murales fijos, convectores)		
<p>Vigilar: ↓ Roturas, desprendimientos y deterioros ↓ Aparición de humedades y fugas de agua</p>	Permanente	
<p>Comprobar: ↓ Existencia de aire en radiadores</p>	Cada 3 meses	↓ Realización, en su caso, de purgado del aire contenido en radiadores
<p>Comprobar: ↓ Apertura y cierre de grifos y llaves de corte de instalación</p>	Cada año	↓ En caso de deficiente funcionamiento proceder a su reparación o sustitución por especialista
<p>Comprobar: especialista ↓ Anclajes de radiadores ↓ Estanqueidad y funcionamiento, mediante prueba</p>	Cada 5 años	↓ Proceder, en su caso, a las reparaciones oportunas por especialista

CLIMATIZACIÓN

Instalaciones de climatización con potencia térmica inferior a 100 Kw. (Instalaciones individuales: equipos compactos y remotos. Bomba de calor)

<p>Advertencias previas</p>	<p>↓ Las operaciones de mantenimiento de estos equipos pueden ser arriesgadas, debido al sistema de presión y a los componentes eléctricos, por lo que en todo caso deben aplicarse las siguientes precauciones: - Antes de empezar cualquier operación de mantenimiento de la unidad, debe asegurarse que ha sido desconectada la alimentación eléctrica. Una descarga puede causar daños personales. - Personal no adiestrado puede actuar en mantenimiento básico, funciones de limpieza de baterías y filtros, y reemplazar filtro. Todas las demás operaciones deben ser realizadas por personal de servicio técnico especializado.</p>
-----------------------------	--





<p>Vigilar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Aparición de olores o señales que denoten fugas de aceites, refrigerantes, etc. ↓ Roturas, desprendimientos elementos instalación ↓ Deterioro de las llaves de corte, canalizaciones, etc. ↓ Ruidos extraños en el sistema ↓ Vibraciones de desagües ↓ Ruido en el compresor. Mala sujeción de paneles ↓ Deterioros, roturas o desprendimientos del aislamiento de los circuitos frigoríficos accesibles 	<p>Permanente</p>	
<p>Comprobar: Que el drenaje no se encuentra obstruido, y que la bandeja de condensados se encuentra suficientemente limpia y nivelada</p>	<p>Cada mes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Efectuar limpieza de bandeja y sus desagües para evitar obstrucciones ↓ Limpieza y sustitución, si procede de los filtros
<p>Comprobar: especialista</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Sistema de control automático ↓ Estado de limpieza de evaporador, condensador, unidades de impulsión, retorno de aire y aislamiento térmico ↓ Estanqueidad de circuitos frigoríficos y conexiones eléctricas ↓ Estado suciedad de baterías de intercambio térmico 	<p>Cada año</p>	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Limpieza de baterías condensadora y evaporadora ↓ Rellenar, en su caso, líneas de refrigerante ↓ Rellenar sifones con agua ↓ Proceder, en su caso, a las reparaciones oportunas por especialista
<p>Instalaciones de climatización con potencia térmica entre 100 y 1.000 kw (Mantenimiento obligatorio, con empresa autorizada por el Ayuntamiento de Málaga)</p>		
<p>Vigilar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Aparición de olores o señales que denoten fugas de aceites, refrigerantes, etc. ↓ Roturas, desprendimientos elementos instalación ↓ Deterioro de llaves de corte, canalizaciones, etc. ↓ Ruidos extraños. Vibraciones de desagües ↓ Ruido en el compresor. Mala sujeción de paneles 	<p>Permanente</p>	



CERTIFICADORA ACREDITADA POR ENAC/CE



<ul style="list-style-type: none"> ↓ Deterioros, roturas o desprendimientos del aislamiento de los circuitos frigoríficos accesibles 		
INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
<p>Comprobar en máquinas frigoríficas (obligatorio): mantenedor autorizado</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Temperaturas del fluido exterior en entrada y salida del evaporador, y del condensador ↓ Pérdidas de presión en el evaporador, y en el condensador ↓ Temperaturas y presiones de evaporación y de condensación ↓ Potencia absorbida 	Cada mes	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Según resultado de las comprobaciones realizadas ↓ Registro de las operaciones, con el resultado de las tareas realizadas
<p>Comprobar en máquinas frigoríficas (obligatorio): mantenedor autorizado</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Temperaturas del fluido exterior en entrada y salida del evaporador, y del condensador ↓ Pérdidas de presión en el evaporador, y en el condensador ↓ Temperaturas y presiones de evaporación y de condensación ↓ Potencia absorbida 	Cada 6 meses	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Según resultado de las comprobaciones realizadas ↓ Registro de las operaciones, con el resultado de las tareas realizadas
<p>Comprobar (obligatorio): mantenedor autorizado</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Niveles de refrigerante y aceite en equipos frigoríficos ↓ Detección de fugas en red de combustible ↓ Niveles de agua en circuitos ↓ Tarado de elementos de seguridad ↓ Aparatos de humectación y enfriamiento evaporativo ↓ Bombas y ventiladores con medida de potencia absorbida 	Cada año	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Revisión y limpieza de filtros de aire ↓ Sustituciones o reparaciones de materiales, según indicaciones del especialista mantenedor
<p>Comprobar (obligatorio): mantenedor autorizado. (una vez al inicio de la temporada)</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Drenaje y limpieza de circuitos de refrigeración ↓ Válvulas de interceptación ↓ Unidades terminales de distribución de aire ↓ Equipos autónomos ↓ Sistema de control automático 	Dos veces por temporada	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Limpieza de filtros de agua ↓ Limpieza de aparatos de recuperación de calor ↓ Sustituciones o reparaciones de los materiales, según indicaciones del especialista mantenedor
Red de distribución de aire (Conductos de aire y rejillas)		



<p>Vigilar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Deterioros, roturas, desprendimientos de elementos de la instalación ↓ Ruidos extraños en el sistema ↓ Malos olores 	<p>Permanente</p>	
<p>Revisar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Estado de conservación del interior de conductos, previo desmontaje de rejillas y difusores 	<p>Cada 6 meses</p>	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Desmontaje de rejillas y limpieza cuidadosa con paño húmedo ↓ En caso de observarse deficiencias, ejecutar el tratamiento y reparaciones detalladas por especialista
<p>Revisar: especialista</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Estado de conductos de aire 	<p>Cada año</p>	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Limpieza sedimentos producidos en su interior, y desinfección, en su caso ↓ Proceder, en su caso, a las reparaciones oportunas por especialista
<p>AGUA CALIENTE SANITARIA</p>		
<p>Instalaciones de agua caliente sanitaria con potencia total instalada inferior a 100 Kw. (Calentadores de agua a gas)</p>		
<p>Vigilar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Aparición de olores o señales que denoten fugas ↓ Roturas, desprendimientos de elementos de la instalación ↓ Deterioro de llaves de corte, canalizaciones, etc. ↓ Desaparición de placas con advertencias, prohibiciones, etc., adheridas a carcasa del aparato 	<p>Permanente</p>	
<p>INSPECCIONES Y COMPROBACIONES</p>	<p>FRECUENCIA</p>	<p>ACTUACIONES</p>
<p>Comprobar: instalador autorizado</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Funcionamiento del calentador ↓ Bloque térmico y los tubos de conexión ↓ Estanqueidad del grupo de gas y agua del calentador 	<p>Cada año</p>	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Limpiado a fondo del aparato y del bloque de láminas en el lado de la salida de humos ↓ Descalcificar, en su caso, el bloque térmico según las prescripciones del fabricante ↓ Reparaciones y sustituciones indicadas, en su caso, por el técnico especialista
<p>Inspeccionar (obligatorio): empresa suministradora.</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Partes de la instalación, desde la red general de suministro hasta la llave de corte del contador (obligación de la compañía suministradora) 	<p>Cada 4 años</p>	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Según Certificado de la inspección realizada, emitido por el técnico de la empresa suministradora



<p>Revisar (obligatorio): empresa instaladora autorizada y servicio técnico oficial de los aparatos.</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Instalación a partir del contador o en su caso, desde la bombona de suministro de gas de los aparatos (gomos, reguladores y otros elementos complementarios) ↓ Aparatos a gas (obligación del usuario y/o propietarios) 	Cada 10 años	↓ Según Certificado de revisión de instalación y de los aparatos
<p>Instalaciones de agua caliente sanitaria con potencia total instalada entre 100 y 1000 Kw. (Mantenimiento obligatorio, con empresa autorizada por la Comunidad Autónoma)</p>		
<p>Iguales instrucciones que para Instalaciones de Calefacción con potencia instalada entre 100 y 1000 Kw.</p>		
<p>PANELES SOLARES</p>		
<p>Vigilar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Roturas, desprendimientos, etc. ● Aparición de fugas de agua 	Permanente	
<p>Comprobar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Existencia de aire en la instalación 	Cada 3 meses	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Realización, en su caso, del purgado de aire contenido en la red ↓ Limpieza de polvo y suciedad en placas solares de captación
<p>Revisar: especialista</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Fijaciones en columnas y montantes vistos ↓ Estanqueidad y funcionamiento ↓ Estado de aislamientos de conducciones 	Cada 5 años	↓ Proceder, en su caso, a las reparaciones oportunas por especialista
<p>VENTILACIÓN</p>		
<p>Vigilar: usuario</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Roturas, desprendimientos, fisuras, desplomes etc. ↓ Ruidos y calentamiento anormales en extractores 	Permanente	
<p>y ventiladores</p>		
<p>Comprobar: usuario</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Estado de las rejillas ↓ Conexiones eléctricas de aparatos y elementos de control y protección 	Cada año	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Limpieza o reposición, en su caso, de rejillas ↓ Limpieza de extractores
<p>Revisar: especialista</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Fijaciones de conductos ↓ Estado del aspirador estático y sombrerete 	Cada 5 años	↓ Proceder, en su caso, a las reparaciones oportunas por especialista
<p style="text-align: center;">URBANIZACIÓN INTERIOR</p>		
<p>PAVIMENTOS EXTERIORES</p>		



CERTIFICACIÓN ACREDITADA POR ENVAE



Vigilar: ┆ Aparición de hundimientos, piezas sueltas, fisuras, grietas y abombamientos	Permanente	
Revisar: ┆ Juntas en encuentros con paredes, entre baldosas y de dilatación	Cada 2 años	┆ Rellenar y sellar juntas por especialista.
MOBILIARIO		
Vigilar: ┆ Roturas, desprendimientos, grietas, etc. ┆ Estado general de los elementos	Permanente	
PROTECCIÓN FRENTE AL RADÓN		
CONDUCTOS		
Limpieza: usuario	Anual	┆ Limpieza de extractores
Comprobación de la estanquidad aparente: especialista	Cada 5 años	┆ Rellenar y sellar juntas por especialista.
ABERTURAS		
Limpieza: usuario	Anual	┆ Limpieza de aberturas
EXTRACTORES		
Limpieza: usuario	Anual	┆ Limpieza de extractores
Revisión del estado de funcionalidad: especialista	Cada 5 años	┆ Proceder, en su caso, a las reparaciones oportunas por especialista
FILTROS		
Revisión del estado: usuario	Cada 6 meses	┆ Limpieza de filtros
Limpieza o sustitución: especialista	Anual	● Proceder, en su caso, a las sustituciones oportunas
SISTEMAS DE CONTROL		
Revisión del estado de sus automatismos: especialista	Cada 2 años	┆ Proceder, en su caso, a las reparaciones oportunas por especialista
INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
JARDINERÍA (PLANTAS, ÁRBOLES Y TAPIZANTES)		
Vigilar: ┆ Las lesiones y aparición de plagas ┆ Falta de riego	Permanente	
Comprobar: especialista ┆ Necesidad de podas y trasplantes	Cada año	┆ Proceder a la poda y trasplante, en su caso, por especialista
SISTEMA DE RIEGO		



<p>Vigilar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Roturas y hundimientos ↓ Aparición de humedades y fugas de agua 	<p>Permanente</p>	
<p>Revisar: especialista</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Estado de interiores de arquetas, llaves, aspersores, bocas de riego, mangueras, etc. ↓ Funcionamiento de la red y de los programadores automáticos o manuales 	<p>Cada año</p>	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Limpiar arquetas y orificios de salida de agua (aspersores, bocas de riego, mangueras, etc.) ↓ Efectuar en su caso, la reparación o sustitución de materiales deteriorados
<p>Comprobar: especialista</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Estanqueidad de la red mediante prueba de presión correspondiente 	<p>Cada 5 años</p>	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Ejecutar las reparaciones y sustituciones detalladas por el especialista
<p>ALUMBRADO EXTERIOR</p>		
<p>Vigilar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Deterioro o ausencia de tapas de registro de conexiones, y deterioro en aislamientos en cables vistos ↓ Desprendimientos o roturas de tomas de corriente ↓ Roturas y desprendimientos de aparatos de iluminación ↓ Reiterados saltos de interruptores magnetotérmicos o diferenciales ↓ Oxidaciones de elementos metálicos 	<p>Permanente</p>	
<p>Comprobar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Correcto funcionamiento del interruptor diferencial ↓ Correcto funcionamiento de lámparas leds, paneles fotovoltaicos, molinos de viento y baterías de acumulación de energía 	<p>Cada mes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Accionar el botón de prueba ↓ Sustitución, en su caso, por personal especialista
	<p>Cada año</p>	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Desmontaje para limpieza interior y exterior de difusores, lámparas y farolas
<p>Comprobar: especialista</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Iluminancia ↓ Estado, aislamiento y caída de tensión de conductores, línea repartidora y de distribución ↓ Estado de precintos y tapas de registro ↓ Dispositivos de toma de tierra y de protección, encuadro general de protección ↓ Estado de pinturas de elementos metálicos. Fijaciones de báculos o farolas 	<p>Cada 5 años</p>	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Ejecutar las sustituciones y reparaciones detalladas por especialista
<p>ALCANTARILLADO EXTERIOR</p>		



CERTIFICADORA ACREDITADA POR ENVAAC/IE



Vigilar: <ul style="list-style-type: none"> ┆ Aparición de humedades y fugas de agua ┆ Rotura, desprendimientos, desplazamientos de tapas de arquetas 	Permanente	
Revisar: <ul style="list-style-type: none"> ┆ Estado de pozos de registro, imbornales, sumideros y sus rejillas ┆ El sistema de recogida de pluviales y/o aguas grises 	Cada 6 meses	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Eliminar obstrucciones que dificulten el funcionamiento de la red
INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
Comprobar: especialista. Preferentemente con carácter previo a la época de lluvias: <ul style="list-style-type: none"> ┆ Funcionamiento de toda la red ┆ Estado de tapas de arquetas y pozos de registro 		<ul style="list-style-type: none"> ┆ Limpiar conducciones, arquetas, pozos de registro, aliviaderos o rebosaderos y sumideros ┆ Efectuar, en su caso, la reparación o sustitución de materiales deteriorados

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Vigilar: <ul style="list-style-type: none"> ┆ Aparición de humedades y fugas de agua 	Permanente	
Comprobar: <ul style="list-style-type: none"> ┆ Apertura y cierre en grifos y llaves de corte de instalación 	Cada año	<ul style="list-style-type: none"> ┆ En caso de deficiente funcionamiento proceder a su reparación o sustitución por especialista
Revisar: especialista <ul style="list-style-type: none"> ┆ Fijaciones en columnas y montantes vistos ┆ Estanqueidad y funcionamiento 	Cada 5 años	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Ejecutar las sustituciones y reparaciones detalladas por especialista

PISCINAS

Advertencias previas	<p>Las piscinas existentes en núcleos de viviendas protegidas o alojamientos protegidos de más de 20 unidades, deben cumplir la normativa específica que garantice el adecuado uso y disfrute de esta instalación, debiendo cumplir, por lo tanto, unos determinados requisitos de mantenimiento. En todo caso, y con carácter general, tenga presente que cualquier intervención sobre determinados dispositivos y, en especial, sobre aquellos que estén precintados (con prohibición incluso de intervenir por el usuario), debe efectuarse exclusivamente por: personal del fabricante, servicio técnico oficial o, en su caso, instaladores autorizados. El mantenimiento de equipos debe ser realizado sólo por una empresa especializada y autorizada, y siempre siguiendo las instrucciones del fabricante del aparato. Debe tenerse en cuenta que es obligatorio que cada fabricante facilite, en su caso, los requisitos e instrucciones correspondientes para poder efectuar el mantenimiento adecuado del aparato en cuestión. No obstante, a título meramente enunciativo y sin carácter exclusivo ni excluyente, se facilitan a continuación una serie de recomendaciones básicas que pueden tenerse en cuenta, sin perjuicio de que éstas deban ser completadas o acomodadas en función de las necesidades específicas de una marca concreta. Según el Reglamento Sanitario de las Piscinas de uso colectivo (más de 20 viviendas protegidas o alojamientos protegidos) es obligatorio que por cada vaso se lleve un libro de Registro y Control de Calidad del agua, previamente diligenciado por la Delegación Provincial de la Consejería</p>
----------------------	---



CERTIFICACIÓN ACREDITADA POR ENVAE



	de Salud que estará siempre a disposición de las autoridades sanitarias y de los usuarios que los soliciten.	
INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
<p>Vigilar:</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Roturas, desprendimientos, hundimientos y grietas en revestimiento de los vasos ↓ Falta de material de cura y equipamiento mínimo del botiquín ↓ Ausencia de señales de advertencias en vasos de uso múltiple, y rótulos de "agua no potable", en su caso ↓ Ausencia de rejillas en el sistema de desagüe del fondo del vaso ↓ Deterioro de barandillas y peldaños de trampolines y plataformas ↓ Malos olores, suciedad y agua contaminada 	Permanente	
<p>Controlar (obligatorio): Especialista</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Estado de limpieza de piscina, incluido fondos (obligaciones del propietario o persona titular de la explotación de la piscina). <p>Comprobar (obligatorio): personal socorrista</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Estado del equipamiento del botiquín <p>Controlar (obligatorio): Especialista. (Al menos dos veces al día: en el momento de apertura y en el de máxima concurrencia).</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Concentración de desinfectante utilizado, color y olor, PH, espumas, transparencia del agua ↓ Cantidad de agua depurada y renovada en cada vaso ↓ En piscinas cubiertas: temperatura del agua, ambiental y humedad relativa del aire (obligaciones del propietario o persona titular de la explotación de la piscina) 	Cada día	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Limpieza y desinfección ↓ Recogida de residuos sólidos producidos ↓ Reposición continua del material y equipamiento del local de primeros auxilios y botiquín ↓ Análisis y anotación de los resultados obtenidos en el libro de Registro y Control ↓ Ejecutar, en su caso, el tratamiento detallado por el especialista
<p>Controlar (obligatorio): laboratorios de Salud Pública autorizados.</p> <ul style="list-style-type: none"> ↓ Conductividad a 20°, turbidez, amoníaco, bacterias aerobias a 37°, coliformes fecales y totales, staphylococcus aureus, pseudomonas aeruginosa, larvas y algas 	Cada 15 días	<ul style="list-style-type: none"> ↓ Análisis y anotación de los resultados obtenidos en el Libro de Registro y Control ↓ Ejecutar el tratamiento detallado por el especialista



INSPECCIONES Y COMPROBACIONES	FRECUENCIA	ACTUACIONES
<p>Controlar (obligatorio): laboratorios de Salud Pública autorizados.</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Bromo, ozono, ácido isocianuro, derivados polímeros de biguanida (PHMB), nitratos, oxidabilidad al permanganato, aluminio, cobre, plata ┆ Estreptococos fecales, clostridios sulfitorreductores ┆ Salmonella sp 	<p>Cada mes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Análisis y anotación de los resultados obtenidos en el Libro de Registro y Control ┆ Ejecutar, en su caso, el tratamiento detallado por el especialista
<p>Comprobar (obligatorio): especialista. Al finalizar la temporada:</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Protección del vaso <p>Revisar: especialista</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Estado de instalaciones de seguridad, electricidad, fontanería y depuración de agua ┆ Estanqueidad del vaso, rebosaderos, etc. ┆ Estado revestimientos del vaso, andenes y piletas de acceso <p>Comprobar (obligatorio): especialista. Al finalizar la temporada:</p> <ul style="list-style-type: none"> ┆ Estado de grifos y duchas. 	<p>Cada año</p>	<ul style="list-style-type: none"> ┆ Instalación y permanencia de sistema de cerramiento o protección del vaso (lonas, etc.) ┆ Proceder, en su caso, a las reparaciones oportunas por especialista ┆ Limpieza, desincrustación y desinfección de grifos y duchas



6. PROGRAMA ESQUEMÁTICO DE MANTENIMIENTO

A continuación, se presenta un programa esquemático de mantenimiento con la frecuencia de las inspecciones.

PROGRAMA ESQUEMÁTICO DE MANTENIMIENTO														
CAPITULOS	FRECUENCIA DE INSPECCIONES Y COMPROBACIONES													
	DIAS cada		MESES cada			AÑOS cada								
	1	15	1	3	6	1	2	3	4	5	6	10	15	20
ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS														
CIMENTACION														
ESTRUCTURA						θ				θ			θ	
FACHADAS														
Paredes y Revestimientos exteriores								θ		θ			θ	
Carpinterías y E. de P. de huecos exteriores						θ		θ		θ				
DIVISIONES INTERIORES														
Paredes														
Puertas, mamparas y barandillas						θ		θ		θ				
CUBIERTAS														
Azoteas						θ		θ						
Tejados						θ				θ				
Especiales, monteras y claraboyas						θ				θ				
AISLAMIENTOS TÉRMICOS, ACÚSTICOS, CONTRA EL FUEGO								θ						
REVESTIMIENTOS Y ACABADOS														
Solados														
Piedras naturales y terrazos								θ						
Cerámicos								θ						
Madera y otros								θ						
Alfeizares, albardillas y remates								θ						
Alicatados						θ				θ				
Guarnecidos y enfoscados												θ		
Falsos techos												θ		
Revestimientos de madera												θ		



Pinturas interiores																		θ	
PROGRAMA ESQUEMÁTICO DE MANTENIMIENTO																			
CAPITULOS	FRECUENCIA DE INSPECCIONES Y COMPROBACIONES																		
	DIAS cada		MESES cada				ANOS cada												
	1	15	1	3	6	1	2	3	4	5	6	10	15	20					
INSTALACIONES																			
SANEAMIENTO																			
Redes horizontales								θ											
Redes verticales													θ						
FONTANERIA																			
Desagües (aparatos y botes sifónicos)								θ											
Red de distribución de agua fría y caliente				θ				θ					θ						
Aparatos sanitarios y grifería								θ											
Grupo de presión						θ		θ					θ			θ			
ELECTRICIDAD	θ							θ					θ						
PARARRAYOS													θ						
REDES DE TIERRA													θ						
TELEFONÍA								θ											
TELEVISIÓN								θ					θ						
PORTERO ELECTRÓNICO								θ											
ASCENSORES							Ω						Ω		Ω				
PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS																			
Sistemas automáticos de detección de incendios					Ω			Ω											
Sistemas manuales alarma					Ω			Ω											
Extintores					Ω			Ω					Ω					Ω	
Bocas incendio equipadas					Ω			Ω					Ω						
Hidrantes					Ω	Ω													
Sistemas fijos de extinción					Ω			Ω											
Columnas secas						Ω													
Señalización y alumbrado de emergencia								θ											
GAS													Ω						
INSTALACIONES TÉRMICAS																			
Calefacción/refrigera								θ					Ω			Ω			



CERTIFICADORA ACREDITADA POR ENVAE



Instalaciones con potencia inferior a 100 KW (gas)						θ			Ω			Ω		
Instalaciones con potencia inferior a 100 Kw (gasóleo)						θ						Ω		
Instalaciones con potencia entre 100 y 1000 KW			Ω		Ω	Ω			Ω			Ω		
Red de distribución de agua caliente				θ		θ				θ				
Emisores de calor				θ		θ								
Climatización (Aire Acondicionado)														

Instalaciones con potencia inferior a 100 KW (individuales)			θ			θ								
Instalaciones con potencia entre 100 y 1000 KW			Ω		Ω	Ω								
Red de distribución de aire (conductos)					θ	θ								

PROGRAMA ESQUEMÁTICO DE MANTENIMIENTO
CAPITULOS
FRECUENCIA DE INSPECCIONES Y COMPROBACIONES

	DIAS cada		MESES cada			ANOS cada								
	1	15	1	3	6	1	2	3	4	5	6	10	15	20
	AGUA CALIENTE SANITARIA													
Instalaciones potencia inferior a 100 KW (calentadores a gas)						θ			Ω			Ω		
Instalaciones con potencia entre 100 y 1000 KW			Ω		Ω	Ω			Ω			Ω		
PANELES SOLARES				θ						θ				
VENTILACIÓN						θ				θ				
URBANIZACIÓN INTERIOR														
PAVIMENTOS EXTERIORES							θ							
MOBILIARIO														
JARDINERÍA						θ								
SISTEMA DE RIEGO						θ				θ				
ALUMBRADO EXTERIOR			θ			θ				θ				
ALCANTARILLADO					θ	θ								
ABASTECIMIENTO DE						θ				θ				



CERTIFICADORA ACREDITADA POR ENAC



AGUA																			
PISCINAS	Ω	Ω	Ω				Ω												
PROTECCIÓN FRENTE AL RADÓN																			
CONDUCTOS							θ								θ				
ABERTURAS							θ												
EXTRACTORES							θ								θ				
FILTROS							θ	θ											
SISTEMAS DE CONTROL								θ											

LEYENDA	
θ	Inspecciones y comprobaciones a efectuar con la frecuencia indicada.
Ω	Mantenimiento/Control obligatorio o Inspección/Prueba reglamentaria o Sustitución obligatoria Con la frecuencia indicada es obligación del titular que se efectúen las inspecciones, comprobaciones, control, pruebas reglamentariamente establecidas, y actuaciones para el mantenimiento, previa contratación de los mismos por el titular de la instalación, con empresa o mantenedor debidamente autorizado o, en su caso, por el personal del usuario titular de la instalación debidamente autorizado.



ANEXO IV

PROGRAMA PARA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS MÍNIMOS Y COMPLEMENTARIOS

1. INTRODUCCIÓN

Dentro del objeto de la concesión, se encuentra la explotación de los servicios integrales a la comunidad, como son posible conserjería, mantenimiento, limpieza, o los suministros de las zonas comunes.

En las promociones donde hay múltiples inquilinos de viviendas protegidas o alojamientos protegidos son las Juntas de Comunidades de Vecinos, las que se responsabilizan de la prestación de los servicios comunitarios.

En la presente concesión todas las viviendas protegidas o alojamientos protegidos son arrendadas, y el Concesionario es el único responsable de la gestión y explotación de los servicios integrales a la Comunidad.

Para ello, el Concesionario deberá contar con los medios necesarios para prestar los servicios de forma eficiente y adecuada al tamaño de la urbanización, contando con:

- Organización por departamentos con un equipo técnico.
- Procedimientos y manuales para la prestación de los servicios, incluyendo la prevención de los riesgos laborales.
- Una plantilla propia o subcontratada especializada en la prestación de cada uno de los servicios a prestar.
- Parque de maquinaria y herramientas adecuadas, para realizar los procedimientos de limpieza y mantenimiento.
- Contratos con proveedores homologados para tareas especializadas como la revisión de ascensores.



El Concesionario antes del período de explotación deberá elaborar para cada urbanización un Manual de Explotación de los Servicios Integrales Comunitarios, donde se especifique el plan de explotación de cada uno de los servicios, los niveles de servicio, la dotación de recursos humanos (indicando horas de presencia semanales y anuales), y una memoria económica con el coste estimado de la prestación de los servicios.

Este Manual de Explotación de los Servicios Integrales Comunitarios, deberá ser aprobado por el Ayuntamiento de Málaga para evaluar su adecuación a los requisitos de los pliegos, establecidos como un mínimo del nivel de prestación de los servicios. El Manual de Explotación de los Servicios Integrales Comunitarios deberá ser actualizado periódicamente por el Concesionario, así como enviar las nuevas versiones del Manual a el Ayuntamiento de Málaga, en este caso al IMV.

2. TIPOS DE SERVICIOS COMUNITARIOS OBLIGATORIOS

Todas las promociones contarán con los siguientes servicios comunitarios:

- Limpieza de las zonas comunes
- Mantenimiento del edificio y de sus instalaciones

- Mantenimiento y limpieza del Garaje
- Suministros de energía y agua en las zonas comunes

3. SERVICIO DE LIMPIEZA

Nivel de prestación del servicio

El nivel de prestación del servicio de Limpieza dependerá del tamaño de la urbanización. Este podrá ser:

- Diario de lunes a viernes que sean días laborales, para las promociones de tamaño 1 a 5, con un número de personal de limpieza adecuado al tamaño de la urbanización.
- Dos o tres días a la semana en las promociones de menor tamaño (tamaño 6 a 8), con un número de personal de limpieza adecuado al tamaño de la urbanización. En caso de que un día entre semana sea festivo, prestará el servicio en el siguiente día no festivo, de modo que la frecuencia de limpieza semanal no sea inferior a los dos o tres días correspondientes.

Funciones del Servicio de Limpieza

Dentro del servicio de limpieza se distinguen actividades que se han de realizar de forma diaria (en los días que se presta el servicio de limpieza), de forma semanal y otras que se han de prestar de forma al menos anual.

Actividades de Limpieza diarias:

- Limpieza de portales con barrido y fregado, eliminación de huellas en cristales, manivelas, polvo de buzones y elementos decorativos.
- Limpieza de suelos, barrido y fregado, por tramos rotativos, y limpieza pasamanos.
- Salida exterior y retirada a cuarto de basuras de los diversos contenedores de la comunidad.
- Barrido de zonas comunes exteriores, vaciado de papeleras.
- Limpieza con barrido y fregado de zonas comunes, aseos y vestuarios.
- Limpieza de suelos y sanitarios en aseos de piscina (en

temporada). Actividades de Limpieza semanales:

- Limpieza de suelos de rampas de acceso a garaje y barrido de garaje.
- Limpieza de contenedores de residuos y basura.
- Limpieza de papeleras, y puertas de acceso.
- Limpieza de salas comunes.

Actividades de Limpieza mensuales:

- Limpieza de cristales de las ventanas de zonas comunes.

Actividades de Limpieza anuales:

- Limpieza de garaje, aspirado y fregado mecánico.
- Pulido y abrillantado de suelos de portales, escaleras, y limpieza en profundidad de





resto de pavimentos.

- Al comienzo de la primavera plan de previsión y control de plagas, con utilización de procedimientos para evitar la aparición de cucarachas, hormigas, o roedores.

4. SERVICIO DE MANTENIMIENTO

Nivel de prestación del servicio

El servicio de mantenimiento incluye el mantenimiento técnico-legal mantenimiento preventivo, mantenimiento correctivo y adecuación a la normativa legal vigente. Estas tareas serán llevadas a cabo por personal con la cualificación adecuada y por empresas con las certificaciones requeridas (ejemplo, revisiones de ascensores o instalaciones de gas).

El Concesionario verificará el cumplimiento de las tareas de mantenimiento incluidas en el Manual de Explotación de los Servicios Integrales Comunitarios.

Funciones del Servicio de Mantenimiento

Las funciones del Servicio de Mantenimiento de los diferentes elementos constructivos son descritas en el este PPT.

5. GARAJE

El Concesionario llevará a cabo las tareas de limpieza y mantenimiento del Garaje descritas anteriormente. El Concesionario asumirá el coste de los suministros de energía y agua del garaje y de la tasa de paso de vehículos (TPV) del Ayuntamiento de Málaga.

6. SUMINISTRO DE ENERGÍA Y AGUA EN LAS ZONAS COMUNES

El Concesionario diseñará y construirá el edificio con el objetivo de lograr un alto nivel de eficiencia energética, con el fin de reducir los consumos de energía y agua del edificio.

El Concesionario será responsable del cumplimiento de los compromisos adquiridos respecto a la eficiencia energética de la Construcción.

El Concesionario deberá obtener un certificado con una etiqueta de eficiencia energética con al menos un consumo de energía primaria no renovable un 25 % inferior a la exigida por normativa o la que oferte, y mantener dicha certificación a lo largo de la concesión. Asimismo, deberá realizar las mejoras a las que esté obligado según la normativa aplicable en cada momento a lo largo de la concesión.

El Concesionario deberá informar previamente a el Ayuntamiento de Málaga para su conformidad, sobre la empresa certificadora que desea contratar para la certificación de la eficiencia energética del edificio. Dicha empresa deberá ser una empresa certificadora de eficiencia energética de reconocido prestigio.

El Concesionario dentro de los servicios comunitarios, asumirá el coste de los consumos de energía y agua comunitarios como son iluminación de las zonas comunes, ascensores, garajes y otros consumos y podrá repercutirlos a los inquilinos y usuarios.



CERTIFICADORA ACREDITADA POR ENVA C.E.



ANEXO V

INFORMACIÓN REGISTRAL, CATASTRAL Y URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS

1. LISTADO DE PARCELAS

En la siguiente tabla se muestra el listado de parcelas con sus datos generales y registrales.

Parcela núm.	DIRECCION	GIP	RP	FR	UTM
1	C/ Lingüista Manuel Seco, 25 HACIENDA CLAVERO	79559	2	42779	5558520UF7655N
4	C/ Platero Diego de Baena6 CARLINDA	79377	6	7238	0563102UF7606S
5	C/ Massenet, 17 VIRREINA	79448	6	7986-B	2679801UF7627N
6	C/ Oscar Esplá, 2 EL DUENDE	69608	1	10829A	SIN CATASTRAR
7	C/ Santa Matilde, 6 SAL LUCAS	104127	4	17826/A	1433112UF7613S
LOTE 1 ESTE-NORTE-CRUZ HUMILLADERO					
Parcela núm.	DIRECCION	GIP	RP	FR	UTM
8	Camino La Gamera, 3 CENTRO CHURRIANA	87450	10	35456B	5695301UF6559N
9	C/ Escritor Julio Balbás, 18 ESPEÑUELAS	79805	10	26408B	6186602UF6568N
10	C/ Tanzania, 11 EL RETIRO	80324	10	32516B	4485301UF6548N
11	C/ María Martínez Sierra, 2 MONSALVEZ	79598	10	25426B	5778537UF6557N
12	C/ Lingüista Lázaro Carreter, 1 MAQUEDA	73645	8	56003	0367212UF6606N
13	Avda. Moscú, 17 CAMPANILLAS	79902	1	6350	1955501UF6615N
LOTE 2 CHURRIANA-CAMPANILLAS					





Parcela núm.	DIRECCION	GIP	RP	FR	UTM
14	Avda. Macerlino Camacho, 15 UNIVERSIDAD	80390	8	64755	5449601UF6654N
15	C/ Ingeniero Vicente Caffarena, 5 UNIVERSIDAD	80391	8	64757	5449601UF6654N
16	C/ Ingeniero Agustín Escolano, 5 UNIVERSIDAD UE1	87448	8	68881	5948301UF6654N
17	Avda. Andrés García Maldonado, 14A UNIVERSIDAD UE1	87449	8	68883	5945201UF6654N
18	SLE-4 PPO CORTIJO MERINO	106454	8	68720	6135201UF6663N
19	SLE-5 PPO CORTIJO MERINO	106455	8	66722	6135203UF6663N
LOTE 3 UNIVERSIDAD					
Parcela núm.	DIRECCION	GIP	RP	FR	UTM
20	C/ Ramón Ramos Martín, 2 SOLIVA	87533	8	50452	6754302UF6665S
21	C/ Ramon Ramos Martín, 1 SOLIVA	87534	8	50454	6654701UF6665S
LOTE 4 SOLIVA					
	DIRECCION	GIP	RP	FR	UTM
22	Avda. Editor Ángel Caffarena, 27 CAÑADA CARDOS	94824	8	21936A	8156202UF6685N
23	C/ Píndaro, 20 CLINICO	79557	8	27822	7950602UF6675S
24	C/ Navarro Ledesma, 32 COLONIA STA INES	33493	8	7800-A	9256102UF6695N
LOTE 5 TEATINOS					





2. INFORMACIÓN CATASTRAL Y URBANÍSTICA DE LAS PARCELAS

A continuación, se muestra la información urbanística de las parcelas indicadas anteriormente mediante este cuadro resumen y fichas individualizadas:

Parcela núm.	DIRECCION	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VVDAS MAX (70M2C/V)	Aloja MAX (57,5 m2c/aloj)	Altura
1	C/ Lingüista Manuel Seco, 25 HACIENDA CLAVERO	3.335,96	1.601,26	22	27	B+1
4	C/ Platero Diego de Baena6 CARLINDA	1.684,00	1.953,44	27	33	B+1
5	C/ Massenet, 17 VIRREINA	7.416,00	7.416,00	105	128	B+3
6	C/ Oscar Esplá, 2 EL DUENDE	1.120,00	2.307,20	32	40	B+4+A
7	C/ Santa Matilde, 6 SAL LUCAS	1.198,00	3.959,39	56	68	B+5
LOTE 1 ESTE-NORTE-CRUZ HUMILLADERO		14.753,96	17.237,29	242	296	
Parcela núm.	DIRECCION	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VVDAS MAX (70M2C/V)	Aloja MAX (57,5 m2c/aloj)	Altura
8	Camino La Gamera, 3 CENTRO CHURRIANA	2.915,00	5.830,00	83	101	B+1
9	C/ Escritor Julio Balbás, 18 ESPEÑUELAS	1.404,00	1.628,64	23	28	B+1
10	C/ Tanzania, 11 EL RETIRO	2.688,33	2.984,05	42	51	B+3
11	C/ María Martínez Sierra, 2 MONSALVEZ	2.645,00	2.367,27	33	41	B+3
12	C/ Lingüista Lázaro Carreter, 1 MAQUEDA	1.308,00	1.637,62	23	28	B+1
13	Avda. Moscú, 17 CAMPANILLAS	1.500,00	1.454,10	20	25	B+1
LOTE 2 CHURRIANA-CAMPANILLAS		12.460,33	15.901,68	224	274	
Parcela núm.	DIRECCION	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VVDAS MAX (70M2C/V)	Aloja MAX (57,5 m2c/aloj)	Altura





14	Avda. Macerlino Camacho, 15 UNIVERSIDAD	6.839,38	7.933,68	113	137	B+2
15	C/ Ingeniero Vicente Caffarena, 5 UNIVERSIDAD	1.683,77	4.209,43	60	73	B+4
16	C/ Ingeniero Agustín Escolano, 5 UNIVERSIDAD UE1	3.750,00	8.250,00	117	143	B+5
17	Avda. Andrés García Maldonado, 14A UNIVERSIDAD UE1	3.750,00	9.375,00	133	163	B+5
18	SLE-4 PPO CORTIJO MERINO	4.495,55	9.888,01	141	171	B+4+A
19	SLE-5 PPO CORTIJO MERINO	3.084,17	6.785,17	96	118	B+4+A
LOTE 3 UNIVERSIDAD		23.602,87	46.441,29	660	805	
Parcela núm.	DIRECCION	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VVDAS MAX (70M2C/V)	Aloja MAX (57,5 m2c/alosj)	Altura
20	C/ Ramón Ramos Martín, 2 SOLIVA	2.466,00	3.255,12	46	56	B+3
21	C/ Ramon Ramos Martín, 1 SOLIVA	4.538,00	5.944,78	84	103	B+2
LOTE 4 SOLIVA		7.004,00	9.199,90	130	159	
	DIRECCION	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	VVDAS MAX (70M2C/V)	Aloja MAX (57,5 m2c/alosj)	Altura
22	Avda. Editor Ángel Caffarena, 27 CAÑADA CARDOS	2.535,00	5.362,76	76	93	B+6
23	C/ Píndaro, 20 CLINICO	1.850,00	4.440,00	63	77	B+5
24	C/ Navarro Ledesma, 32 COLONIA STA INES	1.510,00	3.020,00	43	52	B+4+A
LOTE 5 TEATINOS		5.895,00	12.822,76	182	222	



CERTIFICACION Acreditada por

Parcelas aprobadas por acuerdo de pleno de 2 de julio de 2025,
de entre las cuales se incluyen en este pliego 22 parcelas.

Nº	PARCELA	OBSERVACIONES (1)
1	c/ Lingüista Manuel Seco, 25	Adaptar implantación y volumetría. (OV)
2	c/ Oboe y c/ Distancia	Completar y mejorar la trama urbana
3	Avenida Manuel Gorria, 13 y 15	Completar y mejorar la trama urbana
4	c/ Platero Diego de Baena, 6	Completar la manzana y mejorar trama urbana
5	c/ Massenet, 17	Adaptar implantación y volumetría. (OV)
6	c/ Oscar Esplá, 2	Adaptar implantación volumetría al entorno
7	c/ Santa Matilde, 6	Completar la manzana y mejorar trama urbana
8	c./ Camino La Gamera, 3	Completar la manzana y mejorar trama urbana
9	c/ Escritor Julio Balbás, 18	Completar la manzana y mejorar trama urbana
10	c/ Tanzania, 11	Completar trama y mejorar usos urbanos
11	c/ María Martínez Sierra, 2	Adaptar implantación y volumetría. (OV)
12	c/ Lingüista Lázaro Carreter, 1	Completar trama y mejorar usos urbanos
13	Avenida Moscú, 17	Completar la manzana y mejorar trama urbana
14	Avenida Marcelino Camacho, 15	Adaptar implantación y volumetría
15	c/ Ingeniero Vicente Caffarena, 5	Adaptar implantación y volumetría. (ED)
16	c/ Ingeniero Agustín Escolano, 5	Completar trama y mejorar usos urbanos
17	Avda. Andrés García Maldonado, 14A	Completar trama y mejorar usos urbanos
18	S3 de PPO "Cortijo Merino	Adaptar volumetría y planta baja al entorno
19	SLE4 de PPO "Cortijo Merino	Adaptar volumetría y planta baja al entorno
20	c/ Ramón Ramos Martín, 2	Adaptar implantación y volumetría
21	c/ Ramón Ramos Martín, 1	Adaptar implantación y volumetría
22	Avda. Editor Ángel Caffarena, 27	Completar manzana y mejorar usos urbanos
23	c/ Píndaro, 20	Adaptar implantación y volumetría. (OV)
24	c/ Navarro Ledesma, 32	Adaptar volumetría al interior de manzana

1.- Necesidad previa de Propuesta de Ordenación de Volúmenes (OV) (art. 2.3.13 del PGOU) o Estudio de Detalle (ED) para la integración del volumen en el entorno.

PARCELA 1.- ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Lingüista Manuel Seco,
25 Ref. Catastral: 5558520UF7655N

Distrito Municipal: 2, Este

Planeamiento que ordena: PA-LE.18 (97), Plan Parcial LE.7 “Hacienda Clavero”: PL 27/1997 (PPO) y PL 98/1999 (Corrección de Error)



Situación en plano catastral



Fotografía aérea



Plano de zonificación del PPO

ÁMBITO Y SITUACIÓN

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S/Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	S	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento Social /	Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD-2)
Superficie de suelo (m ² s)	3.335,96	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	0,30	0,48 (parcela A.1 del PPO)
Techo máx. edificable (m ² t)	1.000,79	1.601,26
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+1	PB+1



CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Esta parcela, situada en un emplazamiento de topografía compleja, fue concebida en el planeamiento como suelo dotacional complementario al Parque Forestal Hacienda Clavero. Su localización resulta especialmente estratégica, al encontrarse colindante tanto con el acceso peatonal principal al parque como con el parque recreativo recientemente ejecutado. Desde el punto de vista del encaje urbano y la integración topográfica, la implantación del nuevo uso de alojamiento temporal se considera compatible pero se exige una reconsideración previa de la volumetría y su ubicación, con el fin de minimizar posibles afecciones relacionadas con la accesibilidad, el impacto paisajístico y la integración en el entorno natural, aspectos no previstos por el planeamiento vigente para una edificación de mayor volumen. Por ello, se recomienda la tramitación de una Propuesta de Ordenación de volúmenes (art. 2.3.13 del PGOU-2011) que defina una volumetría adecuada, determine su mejor implantación en relación con la topografía y los accesos necesarios, y garantice la compatibilidad con la entrada al parque forestal. Todo ello con el objetivo de no comprometer la coherencia espacial ni la funcionalidad del sistema dotacional existente en su entorno.

PARCELA 4.- ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Platero Diego de Baena, 6

Ref. Catastral: 0563102UF7606S

Distrito Municipal: 4, Bailén-
Miraflores Planeamiento que ordena: PGOU
directamente



Situación en plano catastral



Fotografía aérea



Plano de calificación del PGOU

CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	S	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento Social/	Unifamiliar adosada (UAD-1)
Superficie de suelo (m ² s)	1.684,00 según Catastro	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,16	1,16
Techo máx. edificable (m ² t)	1.953,44	1.953,44
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+1	PB+1

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Parcela dotacional que completa una manzana de viviendas de tipología unifamiliar adosada y que no compromete el sistema de espacios libres urbanos. Desde esta perspectiva, el uso propuesto se considera compatible con la ordenación general, siempre que se garantice su adecuación a los parámetros urbanísticos, su integración completando y teniendo en cuenta la ordenación conjunta de la manzana y contemplando los aparcamientos necesarios.

PARCELA P.5.- ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Massenet, 17
 Ref. Catastral: 2679801UF7627N
 Distrito Municipal: 5, Palma- Palmilla
 Planeamiento que ordena: PAM-R.1 (97), Plan Parcial R.1 "Virreinas" (PL 35/1996).
 Convenio urbanístico PL 83/2002



CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S. Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	Parcela E-10C, Social	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento Social/	Zona de Ordenación en Manzana Cerrada
Superficie de suelo (m ² s)	7.416,00	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00 (1)	3,029
Techo máx. edificable (m ² t)	7.416,00	7.416,00 (Ie=1,00) (1)
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+3 (1)	PB+3

(1) Por cuestiones de integración se mantiene el índice y la altura prevista en el planeamiento vigente para la parcelad dotacional

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Esta parcela de equipamiento se ubica en el límite entre la trama urbana residencial consolidada y el gran espacio abierto del parque periurbano de Las Virreinas, lo que le confiere un papel estratégico en la articulación entre el límite de la ciudad y el paisaje natural. El planeamiento vigente plantea un frente de parcelas dotacionales de transición y apoyo al parque, una de ellas (la más próxima) ya por la Fundación Autismo Sur. Una implantación edificatoria que no tenga en cuenta esta condición (de transición y continuidad espacial y funcional con el parque) podría comprometer la coherencia del tejido urbano propuesto en un punto especialmente sensible desde la perspectiva de la conectividad dotacional y ambiental de las viviendas existentes. En base a lo anterior, se propone mantener el índice de edificabilidad del planeamiento vigente, y la tramitación de un Propuesta de Ordenación de volúmenes (art. 2.3.13 del PGOU-2011) que defina una implantación del volumen que garanticen la compatibilidad paisajística y funcional del edificio con el parque forestal y preserve la coherencia formal del Plan Parcial aprobado, en el encuentro entre lo propiamente urbano y lo natural (entre las viviendas y el parque forestal periurbano).

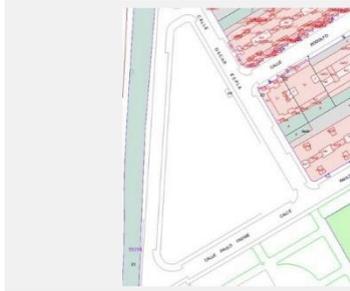
PARCELA P.6.- ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Oscar Esplá, 2

Ref. Catastral: sin catastrar

Distrito Municipal: 6, Cruz de Humilladero

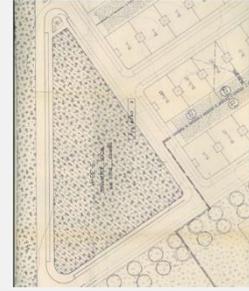
Planeamiento que ordena: PA-P.10 (83) M, Plan Parcial SUP-P.1 "El Duende" (PL 104/1986, carpeta 160/1986)



Situación en plano catastral



Fotografía aérea



Plano de Zonificación del PPO

CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	V3- PE- S	
Ordenanza de aplicación	Social/educativo/verde	Zona de Ordenación en Manzana Cerrada
Superficie de suelo (m ² s)	1.120,00m ² s	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	Entre 2,06 y 3,21
Techo máx. edificable (m ² t)	1.120,00	2.307,20 (Ie=2,06) (1)
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+1	PB+4+ Ático

(1) Por cuestiones de integración del volumen en la parcela se propone el índice de edificabilidad de menor cuantía (2,06)

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Parcela situada en el borde urbano delimitado por la autovía de circunvalación de Málaga y el tejido residencial existente, actuando como remate del sistema de zonas verdes y como transición entre las viviendas y la infraestructura viaria. Contempla el planeamiento una parcela triangular (ver imagen) de uso dotacional verde, educativo y social. Dentro de esta se reserva una parcela de 1.120 m²s de uso social. Desde la perspectiva del encaje urbano, el uso alternativo propuesto se considera compatible, siempre que la nueva volumetría se adapte adecuadamente a la trama edificatoria colindante y permita incluir el uso educativo restante, ya que el verde se encuentra urbanizado. Se considera conveniente la inclusión de un local dotacional en planta baja como medida de compensación que refuerce la estructura de servicios públicos previstos en el sector y que integre la planta baja al sistema verde local.

PARCELA P.7.- ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Santa Matilde, 6
 Ref. Catastral: 1433112UF7613S
 Distrito Municipal: 7, Carretera de Cádiz



Planeamiento que ordena: PA-LO.23 (97), PERI L0.13 "c/ San Lucas":

Situación en plano catastral

Fotografía aérea

Plano de calificación del PERI

CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	EQ-1 (SIPS) (1)	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento /	Zona de Ordenación Abierta(OA-2)
Superficie de suelo (m ² s)	1.198,00m ² s	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	3,305 (1)	3,305 (parcela R4)
Techo máx. edificable (m ² t)	13.959,39	3.959,39
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+5	PB+5

(1) el PERI remite al PGOU y este a las condiciones edificatorias del entorno. Se toma de referencia la ordenanza de la Parcela R-4 prevista en la misma manzana del PERI

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Se trata de una parcela dotacional que completa la nueva trama urbana derivada de la transformación de un antiguo ámbito de carácter pseudoindustrial a uso residencial. Su edificación representa una oportunidad para contribuir a la consolidación morfológica y funcional del entorno, siempre que se contemplen determinadas condiciones de integración y compensación urbanística. En este sentido, se considera recomendable que la edificación incorpore dotación de aparcamientos en sótano (los que se consideren de carácter obligatorio) como medida de control del impacto en la movilidad y del uso racional del espacio público circundante del que forma parte, aportando en él dotación comercial y/o de equipamiento en planta baja, que refuerce el tejido funcional del barrio y contribuya a satisfacer las necesidades básicas del nuevo sector en desarrollo. En conclusión, el uso propuesto se valora como compatible con la ordenación general, siempre que se garantice su adecuación a los parámetros urbanísticos vigentes, su correcta integración tipológica y volumétrica con las viviendas colindantes y la incorporación de algún elemento dotacional de proximidad en planta baja (uso comunitario, comercial y/o equipamiento de barrio).

PARCELA P.8.- ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: camino La Gamera, 3

Ref. Catastral: 5695301UF6559N

Distrito Municipal: 8, Churriana

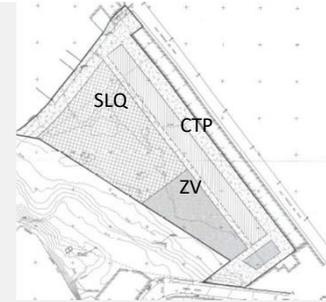
Planeamiento que ordena: PAM-CH.1 (97), Estudio de Detalle CH.1 "La Gamera" PL 117/1999;
Modificación de elementos del PGOU, PL 121/2001.



Situación en plano catastral



Fotografía aérea



Plano de calificación del ED

CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	Sistema Local Equipamiento, S.L.Q. (CH- 5)	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento /	Colonia Tradicional Popular (CTP-1)
Superficie de suelo (m ² s)	2.915,00m ² s	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	2,00
Techo máx. edificable (m ² t)	2.915,00	5.830,00
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+1	PB+1

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

La construcción de esta parcela, puede representar una oportunidad para la mejora de este núcleo urbano si se integra adecuadamente la nueva edificación con la zona verde y edificaciones existentes. Con estas premisas, el uso propuesto se considera compatible con la ordenación general, siempre que se garantice su adecuación a los parámetros urbanísticos y su integración, respetando los criterios de escala, funcionalidad y armonía con el entorno inmediato y con la zona verde colindante prevista en el planeamiento, que debería aprovecharse para definirla y ejecutarla conjuntamente con la edificación.

PARCELA P.9.- ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Escritor Julio Balbás, 18

Ref. Catastral: 6186602UF6568N

Distrito Municipal: 8, Churriana

Planeamiento que ordena: PA-CH.4 (97), Plan Parcial CH.4 "Espeñuelas" (PI 26/1997),
Modificación del PGOU (PI 19/1998,
19/98F11), Modificación PL (PI 33/2003,
1186/03)



Situación en plano catastral



Fotografía aérea



Plano de calificación PPO

CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	Es	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento Social/	Zona de Vivienda Unifamiliar Adosada (UAD-1)
Superficie de suelo (m ² s)	1.404,00	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	1,16
Techo máx. edificable (m ² t)	1.404,00	1.628,64
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+1	PB+1

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Se trata de una parcela dotacional que completa la manzana de uso comercial. El uso propuesto se valora como compatible con la ordenación general, siempre que se garantice su adecuación a los parámetros urbanísticos vigentes, su correcta integración tipológica y volumétrica con las naves que conforma su entorno edificado. Se recomienda la incorporación de algún elemento dotacional de proximidad en planta baja (uso comunitario, comercial o equipamiento de barrio), como fórmula de compensación y refuerzo del sistema de centralidad del barrio para el que se había destinado dicha parcela como complemento del espacio verde colindante. Desde esta perspectiva, el uso propuesto se considera compatible con la ordenación general, siempre que se garantice lo expuesto con anterioridad.

PARCELA P.10.- ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Tanzania, 11

Ref. Catastral: 4485301UF6548N

Distrito Municipal: 8, Churriana

Planeamiento que ordena: PA-CH.2 (97), Plan Parcial CH.2 "El Retiro" (PL 53-2000),



Modificación PPO (PI 107/2006).

Situación en plano catastral

Fotografía aérea

Plano de calificación de la Modificación PPO

CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	E-1	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento Social/	Zona de Ciudad Jardín (CJ-3)
Superficie de suelo (m ² s)	2688,33	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	1,11 (parcela R7 del PPO)
Techo máx. edificable (m ² t)	2.688,33	2.984,05
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+3	PB+3

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Parcela dotacional próxima a otros parcelas dotacionales de mayor superficie que colinda con una parcela de uso residencial. Bajo la premisa de existencia de otros usos dotacionales en su entorno y no afectar al sistema dotacional de espacios libres, el uso propuesto se considera compatible con la ordenación general, siempre que se garantice su adecuación a los parámetros urbanísticos y su integración, respetando los criterios de escala, funcionalidad y armonía con el entorno edificado más que contempla espacios libre de edificación.

PARCELA P.11.- ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ María Martínez Sierra, 2
 Ref. Catastral: 5778537UF6557N
 Distrito Municipal: 8, Churriana



Planeamiento que ordena: PA-BM.2 (97), Plan Parcial BM.2 “Monsálvez”, PL 19/1996 escaneado
Situación en plano catastral Fotografía aérea Plano de Zonificación del PPO

CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	So	
Ordenanza de aplicación	Zona de Equipamiento Social /	T1 (UAD) y T2 (CJ)
Superficie de suelo (m ² s)	2.645,00	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	Entre 0,281 (T1) y 0,895 (T2)
Techo máx. edificable (m ² t)	2.645,00	2.367,27 (Ie= 0,895) (1)
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+1 y PB+3	PB+3 (T1) (2)

(1) Se propone el índice de edificabilidad mayor por ser inferior al propuesto en el planeamiento

(2) Se propone la altura mayor de las permitidas para permitir menor ocupación de edificación integrando el nuevo uso en el sistema dotacional verde (continuidad espacial y vegetación) propuesto en el planeamiento vigente.

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Esta parcela se configura como una pieza complementaria al sistema de espacios libres previsto en la zona. Desde la perspectiva del encaje urbano, se considera compatible siempre que se reconsidere la implantación del nuevo uso sin que suponga una pérdida de capacidad para albergar futuros equipamientos públicos ni generar disfunciones en la continuidad espacial y funcional del sistema de espacios libres que ha previsto en el planeamiento. Por ello se recomienda la tramitación de una Propuesta de Ordenación de Volúmenes (art. 2.3.13 del PGOU-2011) que permita definir una volumetría adecuada, respetando la continuidad espacial y funcional del sistema dotacional previsto en el planeamiento. Asimismo, se sugiere valorar la inclusión de un local con uso dotacional en planta baja, como medida de compensación que contribuya a mantener la capacidad de servicio público estructural prevista para esta zona.

PARCELA P.12.- ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Lingüista Lázaro Carreter, 1

Ref. Catastral: 0367212UF6606N

Distrito Municipal: 9, Campanillas

Planeamiento que ordena: PA-CA.1 (97), Plan Parcial CA.3 “Maqueda”, PPO (PL 1/2001 escaneado), MODIF. PPO (PL 24/2006 escaneado), MODIF. ELEMENTOS PGOU-MALAGA (PL 12/2008),



Situación en plano catastral

Fotografía aérea

Plano de zonificación del PPO

CONDICIONES DE ORDENACION

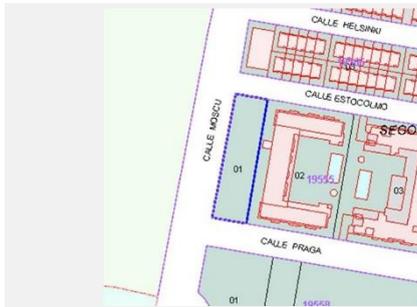
CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	S2	
Ordenanza de aplicación	Zona de Equipamiento Social /	Residencial (R.12, CTP)
Superficie de suelo (m ² s)	1.308,00	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,031	1,252 (R.12.2)
Techo máx. edificable (m ² t)	1.348,00	1.637,62
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+1	PB+1

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Parcela que forma parte de una unidad dotacional de mayor superficie, compartiendo manzana con ella como resultado de la planificación coordinada de dos sectores colindantes, respondiendo a una lógica de continuidad funcional y espacial entre ámbitos urbanísticos distintos, articulando una pieza dotacional única, integrada en la estructura general del sistema local de equipamientos. El cambio de uso propuesto se valora como compatible con la ordenación general, siempre que se garantice su adecuación a los parámetros urbanísticos vigentes, su correcta integración tipológica y volumétrica con las viviendas colindantes y la incorporación de elementos dotacionales de proximidad en planta baja (uso comercial y/o equipamiento de barrio). Al ser colindante con otra parcela dotacional se preverá una calle peatonal interior entre ambas parcelas catastrales que evite crear una medianera y permitir fachadas en sus cuatro lados.

PARCELA P.13.- ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: avenida Moscú, 17
 Ref. Catastral: 1955501UF6615N
 Distrito Municipal: 9, Campanillas
 Planeamiento que ordena: PA-CA.3 (97), Plan Parcial CA.4 "Hacienda Segovia", PPO (PL 120/2000 escaneado), Corrección de error (PL 66/2002, carpeta 1115),
 MODIF. PPO (PL 113/2004 escaneado),



Situación en plano catastral



Fotografía aérea



Plano de zonificación del PPO

CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	S	
Ordenanza de aplicación	Zona de Equipamiento Social/	Parcela R7 Ciudad Jardín (CJ-3)
Superficie de suelo (m ² s)	1500,00	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	0,9694 (parcela R7)
Techo máx. edificable (m ² t)	1.500,00	1.454,10
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+1	PB+1

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Desde el punto de vista del encaje urbano en la manzana, el uso propuesto resulta en este caso compatible con la estructura edificatoria existente, al integrarse dentro de una manzana cuya vocación predominante es residencial, sin alterar sustancialmente su escala ni su intensidad de uso. Por tanto, desde la perspectiva del planeamiento urbano y de la morfología del tejido residencial existente, se considera adecuada y viable la incorporación del uso de alojamiento temporal dotacional en esta parcela, contribuyendo a una integración coherente con el entorno, a la optimización del suelo urbano consolidado y a la diversificación tipológica de la oferta habitacional.

PARCELA P.14.- ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: Avenida Marcelino Camacho, 15
 Ref. Catastral: 5449601UF6654N
 Distrito Municipal: 9, Campanillas
 Planeamiento que ordena: PAM-T.3 (97), Plan Parcial T.8 "Universidad" :



PPO (PL 179/1999); ED (PL 92/2006)

Situación en plano catastral

Fotografía aérea

Situación en plano de calificación PPO

CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	S1	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento Social/	Residencial T-2 (R1) y T-1(R3)
Superficie de suelo (m ² s)	6.839,38	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	2,20 (parcela R1) y 1,16 (R3)
Techo máx. edificable (m ² t)	6.839,38	7.933,68 (Ie= 1,16) (1)
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+2	PB+2

(1) Por cuestiones de integración se propone el índice de edificabilidad residencial de menor cuantía y la altura del equipamiento.

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Parcela de uso dotacional de gran superficie, con fachada y acceso al eje viario de paso principal y rodeada por una estructura de grandes sistemas dotacionales en su entorno. Esta localización le confiere una pieza clave en la articulación del tejido urbano. En este contexto, y atendiendo a la demanda funcional del nuevo barrio en ejecución, el cambio de uso propuesto no parece perjudicar la estructura de dotaciones siempre que su implantación garantice la incorporación de plazas de aparcamiento en sótano (en el número que se determine como obligatorio), como medida destinada a minimizar el impacto sobre la movilidad y preservar el uso eficiente del espacio público exterior, así como la inclusión en planta baja de dotación comercial o de equipamiento comunitario, orientada a reforzar el tejido funcional del entorno y responder a las necesidades cotidianas de la futura población residente. Desde esta perspectiva, el uso propuesto se considera compatible con la ordenación general, teniendo en cuenta la adecuación a los parámetros urbanísticos vigentes y que se garantice una correcta integración tipológica y volumétrica con las edificaciones que se construyen a su alrededor.

PARCELA P.15.- ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Ingeniero Vicente Caffarena, 5
 Ref. Catastral: 5544902UF6654S
 Distrito Municipal: 9, Campanillas
 Planeamiento que ordena: PAM-T.3 (97), Plan Parcial T.8 "Universidad": PPO (PL 179/1999);
 ED (PL92/2006); MODIF-PPO, PARC. R-2,4,6, 7,8,9,13 UE-2 (PL 43/2019, 2055)



CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	
Denominación de parcela	S4	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento Social/	Residencial (T.2)
Superficie de suelo (m ² s)	1.683,77	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	2,50
Techo máx. edificable (m ² t)	1.683,77	4.209,42
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+2	PB+4

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Parcela de reducidas dimensiones que forma parte del sistema dotacional de borde previsto en el planeamiento urbano, configurándose como franja de transición entre el tejido residencial en manzana cerrada y las infraestructuras viarias de alta capacidad que delimitan el ámbito. Este espacio dotacional continuo está destinado a albergar equipamientos estratégicos de escala tanto local como supramunicipal, en respuesta a las necesidades del nuevo desarrollo urbano. En este contexto, el uso propuesto se considera compatible, pero se recomienda la tramitación de un Estudio de Detalle, que permita definir la mejor ubicación e implantación volumétrica de la edificación, contemplando incluso su posible traslado dentro de la delimitación del continuo dotacional hacia un emplazamiento de menor impacto. El objetivo es garantizar su adecuada integración paisajística y funcional en este espacio de transición, respetando la lógica territorial y funcional establecida por el planeamiento vigente, asegurando la continuidad del sistema dotacional en su borde urbano y preservando la capacidad de ese lugar para acoger un futuro equipamiento cualificado y con flexibilidad de superficie de parcela que no se vea interrumpida por este que se propone.

PARCELA P.16.- ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Ingeniero Agustín Escolano, 5

Ref. Catastral: 5948301UF6654N

Distrito Municipal: 9, Campanillas

Planeamiento que ordena: PAM-T.3 (97), Plan Parcial T.8 "Universidad": PPO (PL 179/1999);
ED (PL92/2006); MODIF-PPO,PARC. R-2,4,6, 7,8,9,13 UE-2
(PL 43/2019, 2055)



CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	S2	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento Social /	Residencial T-2 y T-3
Superficie de suelo (m ² s)	3.750,00	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	2,20 y 2,50
Techo máx. edificable (m ² t)	3.750,00	8.250,00 (Ie=2,20) (1)
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+2	PB+5

(1) Por cuestiones de integración se propone el índice de edificabilidad residencial de menor cuantía y la altura PB+5.

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Parcela dotacional situada en un entorno interior del nuevo tejido urbano. El cambio de uso se considera compatible, siempre que se garantice la dotación de aparcamiento en sótano y se incorpore un uso comunitario o comercial en planta baja, reforzando así la cohesión del entorno residencial y atendiendo a las necesidades del sector en desarrollo. La propuesta deberá respetar los parámetros urbanísticos vigentes y asegurar su correcta integración volumétrica y tipológica.

PARCELA P.17.- ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: Avenida Andrés García Maldonado, 14A
 Ref. Catastral: 5945201UF6654N
 Distrito Municipal: 9, Campanillas
 Planeamiento que ordena: PAM-T.3 (97), Plan Parcial T.8 "Universidad": PPO (PL 179/1999);
 ED (PL 92/2006);
 MODIFIC. PPO, PARC. R-2, 4, 6, 7, 8, 9, 13 UE-2 (PL 43/2019, 2055)



CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	S3	
Ordenanza de aplicación	Equipamiento Social/	Residencial T-2 y T-3
Superficie de suelo (m ² s)	3.750,00	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	2,50 (T.2) y 3,40 (T.3)
Techo máx. edificable (m ² t)	3.750,00	9.375,00 (Ie= 2,50) (1)
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+2	PB+5

(1) Por cuestiones de integración se propone el índice de edificabilidad residencial de menor cuantía y la altura PB+5.

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Parcela dotacional situada en un entorno interior del nuevo tejido urbano. El cambio de uso se considera compatible, siempre que se garantice la dotación de aparcamiento en sótano y se incorpore un uso comunitario o comercial en planta baja, reforzando así la cohesión del entorno residencial y atendiendo a las necesidades del sector en desarrollo. La propuesta deberá respetar los parámetros urbanísticos vigentes y asegurar su correcta integración volumétrica y tipológica.

PARCELA P.18.- ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: Sin nombrar en callejero municipal
 Ref. Catastral: 6135201UF6663N
 Distrito Municipal: 9, Campanillas
 Planeamiento que ordena: SUNC-R-T.1, "Cortijo Merino": CONVENIO URBANISTICO (PL 42/2008, 1746); PPO (PL 36/2014, 2025)



Situación en plano catastral



Fotografía aérea



Plano de calificación PPO

CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	SLE4	
Ordenanza de aplicación	Zona de Equipamiento Social/	Zona de Ordenación Abierta
Superficie de suelo (m ² s)	4.494,55	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	2,20
Techo máx. edificable (m ² t)	4.494,55	9.888,01
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+2	PB+4+ATICO

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Parcela dotacional integrada en el sistema dotacional estructurante definido por el planeamiento concebido para articular una red continua y jerarquizada de espacios libres y equipamientos públicos que estructura el nuevo desarrollo residencial en ejecución. En este contexto, el cambio de uso propuesto puede considerarse compatible, siempre que su implantación garantice la continuidad espacial y funcional del sistema dotacional previsto entre las manzanas residenciales. Se recomienda, asimismo, valorar la incorporación de un local con uso dotacional en planta baja como medida de compensación, con el fin de preservar la capacidad de servicio público estructural asignada a esta parcela. En consecuencia, el uso planteado se estima compatible con la ordenación general, siempre que se asegure una adecuada integración del volumen con el sistema verde, se atiendan los criterios de escala, funcionalidad y armonía con el entorno urbano y se vinculen las plantas bajas a las zonas verdes y viarios perimetrales con la introducción usos comunitarios, locales para pequeños comercios, servicios de barrio o equipamientos básicos (centros cívicos, bibliotecas, salas multiusos, etc.) que contribuyan a la animación del espacio público, reduciendo la sensación de vacío urbano y favoreciendo un entorno más accesible, permeable y funcional.

PARCELA P.19.- ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: Sin nombrar en callejero municipal

Ref. Catastral: 6135203UF6663N

Distrito Municipal: 9, Campanillas

Planeamiento que ordena: SUNC-R-T.1, "Cortijo Merino": CONVENIO URBANISTICO (PL 42/2008, 1746); PPO (PL 36/2014, 2025)



Situación en plano catastral



Fotografía aérea



Plano de calificación del PPO

CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	SLE5	
Ordenanza de aplicación	Zona de Equipamiento Social/	Zona de Ordenación Abierta (OA)
Superficie de suelo (m ² s)	3.084,17	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	2,20
Techo máx. edificable (m ² t)	3.084,17	6.785,17
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+2	PB+4+ATICO

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Al igual que la anterior, esta parcela forma parte del sistema dotacional estructurante definido en el planeamiento, destinado a articular una red continua y jerarquizada de espacios libres y equipamientos públicos que organizan el nuevo desarrollo residencial en ejecución. El cambio de uso puede considerarse compatible, siempre que se garantice la continuidad espacial y funcional del sistema dotacional y una adecuada integración volumétrica con el entorno urbano, el viario y las zonas verdes colindantes. Se recomienda, además, incorporar locales con uso dotacional o comunitario en planta baja, como medida de compensación que refuerce la estructura de servicios públicos y contribuya a la animación del espacio público, reduciendo la sensación de vacío urbano y favoreciendo su integración con la calle y la zona verde adyacente.

PARCELA P.20.- ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Ramón Ramos Martín, 2
 Ref. Catastral: 6754302UF6665S
 Distrito Municipal: 10, Puerto de la Torre
 Planeamiento que ordena: PA-PT.5 (97), Plan Parcial T.12 "Soliva Este" : PPO (PL 33/2002);
 MODIF. PPO (PL 99/2005); ED (PL 60/2011)



Situación en plano catastral

Fotografía aérea

Plano de ordenación del ED

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	SIPS-1	
Ordenanza de aplicación	Zona de Equipamiento Social/	Zona de Ciudad Jardín (CJ-4)
Superficie de suelo (m ² s)	2.466,00	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	1,32 (parcela R3) y 2,08 (parcela R8)
Techo máx. edificable (m ² t)	2.466,00	3.255,12 (Ie=1,32) (1)
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+2 y PB+3	PB+3

(1) Por cuestiones de integración se propone el índice de edificabilidad residencial de menor cuantía y altura máxima.

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Parcela cuya ubicación catastral no se corresponde con las determinaciones del Estudio de Detalle aprobado, si bien se integra en el eje de manzanas dotacionales que estructura el desarrollo urbano previsto en el Plan Parcial de Soliva, ámbito de marcado carácter residencial y con un alto porcentaje de vivienda protegida. Su función es clave para garantizar la correcta implantación de los equipamientos y espacios libres que articulan el barrio y dan respuesta a las necesidades colectivas de la población existente y futura, especialmente en un contexto del que surge la ampliación del sector. Al formar parte del sistema dotacional estructurante definido por el planeamiento, el cambio de uso propuesto puede considerarse compatible, siempre que se garantice la continuidad espacial y funcional del sistema dotacional, así como una adecuada integración volumétrica con el tejido urbano, el viario y las zonas verdes colindantes. Se recomienda, además, incorporar en planta baja locales de uso dotacional o comunitario como medida de compensación, que refuerce la estructura de servicios públicos y favorezca la activación del espacio público en la manzana., promoviendo su conexión e integración con la calle.

PARCELA P.21.- ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Ramón Ramos Martín, 1 esquina av. Escritor Antonio
 Soler, 8 Ref. Catastral: 6654701UF6665S

Distrito Municipal: 10, Puerto de la Torre

Planeamiento que ordena: PA-PT.5 (97), Plan Parcial T.12 "Soliva Este": PPO (PL 33/2002);
 MODIF. PPO (PL 99/2005); ED (PL 60/2011)



Situación en plano catastral



Fotografía aérea



Plano de ordenación del ED

CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	SIPS-2	
Ordenanza de aplicación	Zona de Equipamiento Social /	Zona de Ciudad Jardín (CJ-4)
Uso Pormenorizado	Servicios de Interés Público y Social	
Superficie de suelo (m ² s)	4.538,00	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	1,31 (parcela R7)
Techo máx. edificable (m ² t)	4.538,00	5.944,78
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+3 y PB+2	PB+2

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Al igual que la anterior, esta parcela se integra en el eje de manzanas dotacionales que estructura el desarrollo urbano previsto en el Plan Parcial de Soliva, ámbito de marcado carácter residencial y con un alto porcentaje de vivienda protegida. Su función es clave para garantizar la correcta implantación de los equipamientos y espacios libres que articulan el barrio y dan respuesta a las necesidades colectivas de la población existente y futura, especialmente en un contexto del que surge la ampliación del sector. Al formar parte del sistema dotacional estructurante definido por el planeamiento, el cambio de uso propuesto puede considerarse compatible, siempre que se garantice la continuidad espacial y funcional del sistema dotacional, así como una adecuada integración volumétrica dentro de la propia manzana conformada por distintas subparcelas. Se recomienda, además, incorporar en planta baja locales de uso dotacional o comunitario como medida de compensación, que refuerce la estructura de servicios públicos y favorezca la activación del espacio público promoviendo su conexión e integración con la calle.

PARCELA P.22.- ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: Avenida Editor Ángel Caffarena, 27
 Ref. Catastral: 8156202UF6685N
 Distrito Municipal: 11, Teatinos
 Planeamiento que ordena: PAM-T.7 (97), Plan Parcial T.2 “Torre Atalaya”: PPO (PL 74/1989, ESCANEADO); Corrección error (PL 30/1999, 918);
 CORRECCIÓN ERROR (PL 79/2008, 1651); MODIF. PPO (PL 46/2018, 1956);



CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	S.4	
Ordenanza de aplicación	Zona de Equipamiento Social/	Zona Residencial Plurifamiliar(MC)
Uso pormenorizado	De interés social, tanto a nivel sector como a nivel ciudad	
Superficie de suelo (m ² s)	2.535,00	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	2,1154,00
Techo máx. edificable (m ² t)	2.535,00	5.362,76
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+6	PB+6

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Desde el punto de vista del encaje urbano en la manzana, el uso propuesto resulta compatible con la estructura edificatoria existente, al integrarse dentro de una manzana cuya vocación predominante es residencial, sin alterar sustancialmente su escala ni su intensidad de uso. Por tanto, desde la perspectiva del planeamiento urbano y de la morfología del tejido residencial existente, se considera adecuada y viable la incorporación del uso de alojamiento temporal dotacional en esta parcela, contribuyendo a una integración coherente con el entorno, a la optimización del suelo urbano consolidado y a la diversificación tipológica de la oferta habitacional. La edificación que se proyecte debería tener las mismas alineaciones y altura que su simétrica en la manzana (al sur).

PARCELA P.23.- ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Píndaro, 20
 Ref. Catastral: 7950602UF6675S
 Distrito Municipal: 11, Teatinos



Situación en plano catastral

Fotografía aérea

Plano de Zonificación del PPO

Planeamiento que ordena: PA-T.5 (97), Plan Parcial T.5 “El Cónsul” (PL 89/1997, 921/1997)

CONDICIONES DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	S.3	
Ordenanza de aplicación	Zona de Equipamiento Social/	Zona Residencial Plurifamiliar(MC)
Uso pormenorizado	De interés social, tanto a nivel sector como a nivel ciudad	
Superficie de suelo (m ² s)	1.850,00	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	1,00	2,40
Techo máx. edificable (m ² t)	1.850,00	4440,00
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+3	PB+5

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Parcela de geometría triangular integrada en la estructura de espacios dotacionales definida en el Plan Parcial, formando parte de una unidad mayor calificada para uso deportivo. Su localización y configuración resultan estratégicas para garantizar la continuidad del sistema de equipamientos del sector, bien como ampliación del uso deportivo existente o mediante la incorporación de usos complementarios compatibles. No obstante, se considera que el uso propuesto resultará compatible dependiendo de una adecuada implantación volumétrica que asegure la integración funcional y espacial con el sistema dotacional existente. Por ello se recomienda la tramitación de una Propuesta de Ordenación de Volúmenes (art. 2.3.13 del PGOU-2011) que permita definir una volumetría coherente con la morfología de la parcela, garantizando la continuidad del corredor dotacional y el equilibrio del modelo urbano previsto en el planeamiento, sin comprometer la posibilidad de consolidar futuros equipamientos estratégicos. Se recomienda, además, incorporar en planta baja locales de uso dotacional o comunitario como medida de compensación, que refuerce la estructura de servicios públicos y favorezca la integración de la planta baja con el espacio público circundante y, en su caso, con el uso deportivo existente, quizá complementando la dotación deportiva existente (gimnasio, cafeterías, vestuarios, etc...)

PARCELA P.24.- ÁMBITO Y SITUACIÓN

Ubicación: c/ Navarro Ledesma, 32

Ref. Catastral: 9256102UF6695N

Distrito Municipal: 11, Teatinos

Planeamiento que ordena: PA-T.2 (83), Estudio de Detalle UA-T.2 “Quinta Alegre”:

Modificación Estudio de Detalle (PL 77/1990, carpeta 482/90 externo)



Situación en plano catastral

Fotografía aérea

Plano Usos, Características y Parcelario ED

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

CONDICIONES DE ORDENACIÓN	S./ Plan Aprobado	Aplicación del Decreto- Ley 1/2025, de 24 de febrero
Denominación de parcela	10	
Ordenanza de aplicación	Zona de Equipamiento Social/	Ciudad Jardín (CJ-7)
Uso pormenorizado	De interés social	
Superficie de suelo (m ² s)	1.510,00	
Índice de edificabilidad (m ² t/m ² s)	2,00	2,00
Techo máx. edificable (m ² t)	3.020,00	3.020,00
Altura máx. permitida (nº plantas)	PB+4+A	PB+4+A

CONVENIENCIA Y COMPATIBILIDAD CON LA PLANIFICACION URBANISTICA

Esta parcela se localiza en el interior de una manzana configurada por dos alineaciones edificatorias paralelas, generando un espacio intersticial que el planeamiento ha reservado para el uso dotacional, destinado previsiblemente a albergar servicios colectivos o espacios comunes de uso público o comunitario de menor altura e impacto volumétrico. El cambio de uso propuesto puede considerarse compatible desde el punto de vista funcional, siempre que su implantación no altere el equilibrio espacial interno de la manzana ni comprometa la ventilación, soleamiento, privacidad o calidad ambiental de las viviendas colindantes. En particular, la introducción de un nuevo volumen edificado en este espacio, de altura similar a las edificaciones perimetrales, debe ser cuidadosamente diseñada para no generar efectos de saturación o desequilibrio compositivo en el conjunto edificado. Por tanto, se considera imprescindible definir con precisión la volumetría y su ubicación óptima dentro de la parcela, garantizando su adecuada integración en la manzana y minimizando el impacto sobre el entorno residencial inmediato. En conclusión, el uso planteado puede ser compatible, pero condicionado a una ordenación específica que preserve la coherencia formal y funcional de este ámbito interior de manzana.