

Ref.: 2025-12-10 PL2018/06 (SMR)

Departamento: Planeamiento y Gestión Urbanística

Servicio: Urbanización e Infraestructuras

Expediente: PL06/2018

Solicitante: Mesa de Contratación

Situación: Sector de Planeamiento SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto"

Asunto: Valoración de la documentación técnica de las ofertas presentadas a la licitación la Selección del Agente Urbanizador para la Concesión de la Gestión Indirecta de la Actividad de Ejecución de la UE-SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto"

Efectuada la apertura de las proposiciones presentadas por los licitadores, la Mesa de Contratación para la selección del Agente Urbanizador para la concesión de la Gestión Indirecta de la Actividad de Ejecución de la UE-SUNC-R-LO.1 "Ferrocarril del Puerto" acordó la remisión de las alternativas técnicas que figuran en el expediente al Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para la elaboración del correspondiente informe técnico.

Corresponde al Servicio de Urbanización de Infraestructuras la valoración del contenido correspondiente a los Avance del Proyecto de Urbanización así como aquellos establecidos como comunes para los Avances del PRI y del Proyecto de Urbanización.

1. CRITERIOS DE VALORACIÓN

Según se establece en el Pliego regulador de las condiciones del Concurso, los criterios de valoración referente a los apartados anteriormente mencionados, son:

1/17

"II. CRITERIOS PARA EL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN (MAXIMO 30 PUNTOS).

Se valorará el cumplimiento de los criterios y objetivos de calidad de la documentación técnica y mejor propuesta de soluciones en cuanto a:

- Estudio de Fases de Ejecución del Proyecto de Urbanización.

Puntuación: de 0-14 puntos

- Presupuesto de Ejecución de las obras de urbanización, desglose de mediciones, definición y valoración de unidades de obra propuestas.

Puntuación: de 0-14 puntos

- Calidad y sostenibilidad de los materiales propuestos en relación a los presupuestos estimados.

Puntuación: de 0- 2 puntos

III. CRITERIOS COMUNES AMBOS DOCUMENTOS (MAXIMO 20 PUNTOS).

- Se valorará la solución más adecuada de integración del trazado superficial del Ferrocarril del Puerto dentro del ámbito hasta su soterramiento, que analice, resuelva su tratamiento provisional y

Gerencia Municipal de Urbanismo
Paseo Antonio Machado, 12
29002 Málaga

+34 951 926 010
info@malaga.eu
urbanismo.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	12/12/2025 11:38:47
Observaciones		Página	1/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



valore la solución más idónea para resolver el conflicto que supone el paso en superficie del ferrocarril hasta la definitiva transformación y soterramiento del mismo.

Puntuación: De 0- 10 puntos

- Se valorará el cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la sostenibilidad de la propuesta conforme a lo dispuesto en el artículo 79.2.4 del RGLISTA.

Puntuación: De 0- 10 puntos..”

La valoración de estos criterios hay que ponerlos en relación con el contenido del informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha 22/02/2024 que obra en el Anexo I del mencionado Pliego así como a lo recogido en el artículo 191 del Reglamento General de la LISTA, referente al contenido de los Proyectos de Urbanización, según el cual este documento técnico *“tiene por finalidad llevar a la práctica las actuaciones de reforma interior o de nueva urbanización, así como las actuaciones para mejorar o completar la urbanización, en su caso, materializando las previsiones y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística, sin que pueda contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación. ...”*

A tal efecto, y con fin de realizar un análisis objetivo de las propuestas remitidas, se efectúa a continuación un desglose de las cuestiones que se han tenido en cuenta a la hora de realizar la valoración de las ofertas presentadas:

II. CRITERIOS PARA EL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN (PU) (MAXIMO 30 PUNTOS).

2/17

▪ Estudio de las Fases de Ejecución del Proyecto de Urbanización (0 - 14 Ptos.)

A este respecto y en coherencia con los informes del Servicio Urbanización que figuran en el Anexo I del Pliego, se han valorado las siguientes cuestiones.

- Valoración global de la Propuesta de Fases de Urbanización
 - Definición de las soluciones provisionales para garantizar la funcionalidad y puesta en servicio
 - Identificación, para cada parcela, de la fase que le permite adquirir la condición de solar.
 - Descripción de zonas que no se urbanizan (Fase 0) , antes de soterramiento (Fase 1) y tras el soterramiento del Ferrocarril (Fase 2)
-
- **Presupuesto de Ejecución de las obras de urbanización, desglose de mediciones, definición y valoración de unidades de obras propuestas (0 - 14 Ptos.)**

Se ha valorado que en el Avance del PU defina y valore, con la precisión adecuada, las siguientes partidas:

- Demoliciones de las infraestructuras y edificaciones incompatibles con la ordenación presentada
- Obras de vialidad
- Infraestructuras de abastecimiento de agua potable

Código Seguro De Verificación	2D1nLrBSypaxLw9L7YCXw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	12/12/2025 11:38:47	
Observaciones		Página	2/17	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2D1nLrBSypaxLw9L7YCXw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

- Infraestructuras de saneamiento de aguas residuales y pluviales
 - Infraestructuras de riego de zonas verdes y baldeo de calles
 - Infraestructuras de energía eléctrica y gas natural
 - Infraestructuras de alumbrado público
 - Infraestructuras de telecomunicaciones
 - Ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano
 - Determinaciones necesarias para dar cumplimiento a las normativas técnicas sectoriales y de accesibilidad universal.
 - Actuaciones, fuera o dentro del ámbito, necesarias para garantizar el funcionamiento de los servicios públicos, incluyendo el refuerzo de los sistemas generales y/o locales y garantizando la integración de la nueva ordenación en la trama urbana, así como todas aquellas recogidas en el art. 189.1.
 - Estudios de Seguridad y Salud, Control de Calidad y Gestión de Residuos
- **Calidad y sostenibilidad de los materiales propuestos en relación con los presupuestos estimados (0 - 2 Ptos.)**

Se ha valorado que en el Avance del PU se defina y valore, con la precisión adecuada, las siguientes partidas:

- Garantía y justificación de la sostenibilidad energética
- Sistemas Urbanos de Autoconsumo
- Medidas para garantizar la gestión inteligente

III. CRITERIOS COMUNES AMBOS DOCUMENTOS (MAXIMO 20 PUNTOS)

3/17

- Se valorará la solución más adecuada de integración del trazado superficial del Ferrocarril del Puerto dentro del ámbito hasta su soterramiento, que analice, resuelva su tratamiento provisional y valore la solución más idónea para resolver el conflicto que supone el paso en superficie del ferrocarril hasta la definitiva transformación y soterramiento del mismo (0- 10 puntos)
- Se valorará el cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la sostenibilidad de la propuesta conforme a lo dispuesto en el artículo 79.2.4 del RGLISTA. (0- 10 puntos)

En este epígrafe, siguiendo lo establecido los artículos del Reglamento General de la LISTA se atenderá al desarrollo de los siguientes epígrafes.

- Implantación de un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional.
- Conseguir la eficiencia energética, el aprovechamiento de recursos renovables y la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero.

2. VALORACIÓN DE OFERTAS

Por parte de la Mesa de Contratación se ha remitido la documentación aportada por TRES (3) empresas licitadoras que se detallan en las páginas siguientes de este informe.

Se procede a la valoración de las ofertas presentadas en base a los criterios expuestos en epígrafes anteriores.

Código Seguro De Verificación	2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	12/12/2025 11:38:47	
Observaciones		Página	3/17	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

2.1. ESTUDIO SEGUÍ. ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO

Estudio de Fases de ejecución:

Tal y como puede apreciarse en la imagen adjunta, la propuesta contempla una Fase 1, en la que se ejecuta el nuevo edificio para el Cottolengo y el edificio en el que se materializa la totalidad de viviendas de VPO previstas. En la Fase 2, se aborda la urbanización de la totalidad del ámbito y en la Fase 3 se aborda la reurbanización de la traza correspondiente al ferrocarril, una vez éste sea soterrado.

Esquemas de las fases de ejecución.



Fase 1



Fase 2



Fase 3

4/17

- No se realiza ningún análisis de una posible Fase 0, en la que se aborde la existencia de zonas del ámbito en las que por su buen estado de conservación no se entienda necesario actuar.
- La Fase 1 se corresponde exclusivamente con una fase de edificación y no de urbanización, de hecho la propuesta realiza un cambio sustancial en la configuración de una de las vías perimetrales a estas edificaciones (C/Donoso Cortés) sin que se hayan previsto en esta Fase las correspondientes actuaciones de urbanización de la misma.
- El Plan de Obra presentado no es coherente con la división en Fases establecida, en lo referente a las demoliciones de las edificaciones que resultan incompatibles con la ordenación propuesta, que se realizan todas al comienzo de las actuaciones. En dicho Plan de obras se propone un desarrollo lineal de las actuaciones, sin atender al desglose de Fases.

Código Seguro De Verificación	2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	12/12/2025 11:38:47
Observaciones		Página	4/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- No se analizan las actuaciones provisionales que pueden ser necesarias para la sucesiva puesta en servicio de cada Fase.
- No se hace un desglose de mediciones correspondientes a cada una de las Fases propuestas.

Puntuación obtenida: **6 puntos**

▪ **Presupuesto de ejecución:**

- Se incluye una valoración económica de todos los capítulos requeridos en el Pliego.
- Se incluyen como Anejos a la Memoria los de Accesibilidad, Gestión de Residuos, Plan de Obra, Control de Calidad y Seguridad y Salud.
- En cumplimiento de lo establecido en el art. 189.1 de la LISTA, se incluye como gasto de urbanización la contribución del ámbito al Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Servicios (PEIS-4).
- No se realiza el análisis de las infraestructuras existentes exteriores al ámbito que es necesario reforzar como consecuencia de la actuación prevista.
- No se aportan las secciones tipo propuestas para los viales, ni se distinguen con claridad los viales destinados exclusivamente a tráfico peatonal, rodado y de coexistencia, lo que dificulta la valoración de las mediciones realizadas. No hay detalles de los paquetes de firme propuestos.
- No se realiza el análisis de la dotación de aparcamientos actual, ni de la requerida según los usos previstos ni se aporta ninguna propuesta relativa a la adopción de medidas para completar la dotación de aparcamientos públicos en el ámbito.
- No se aportan cálculos relativos a la dotación de agua potable ni a la de potencia eléctrica requerida en función de los usos previstos, que justifiquen el diseño previsto para dichas instalaciones.
- El diseño de los servicios urbanos no se apoya en contactos con las compañías prestadoras de dichos servicios y la representación gráfica de los esquemas en planta previstos para los mismos resulta poco rigurosa (p.e. se representan las canalizaciones de alumbrado pero no la ubicación aproximada de los puntos de luz, el diseño de la red de agua potable no responde al de una red mallada) lo que, sin embargo, contrasta con el grado de precisión de los detalles constructivos aportados.
- La información aportada sobre los servicios urbanos propuesta es muy escueta lo que dificulta la comprensión de determinadas unidades de obra incluidas en el presupuesto tales como grupos de presión para agua potable en saneamiento, depósitos de agua de 2.000 l en abastecimiento de agua potable, etc.
- Se han detectado contradicciones entre las especies arbóreas y arbustivas incluidas en el presupuesto y las relacionadas en la memoria, pues en el primero de los documentos se incluyen especies que no se corresponden con el análisis realizado en la memoria.

5/17

▪ **Puntuación obtenida:** **5 puntos**

Código Seguro De Verificación	2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	12/12/2025 11:38:47
Observaciones		Página	5/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- **Calidad y Sostenibilidad de los materiales propuestos en relación con los presupuestos estimados:**
 - Se mencionan de manera genérica algunas medidas de sostenibilidad globales que se pretenden incorporar a la propuesta así como alguna de las características propias de los pavimentos previstos.
 - No se aportan medidas relativas a la implementación de sistemas inteligentes de gestión de la urbanización.

Puntuación obtenida: 0,25 puntos

- **Se valorará la solución más adecuada de integración del trazado superficial del Ferrocarril del Puerto dentro del ámbito hasta su soterramiento, que analice, resuelva su tratamiento provisional y valore la solución más idónea para resolver el conflicto que supone el paso en superficie del ferrocarril hasta la definitiva transformación y soterramiento del mismo.**
 - La propuesta realizada, en la que se ha previsto una zona amplia zona verde que incorpora los trazados actual (en superficie) y futuro (soterrado) del ferrocarril, permite disponer de una ordenación completa del ámbito (una vez concluidas las Fases I y II) con independencia de las actuaciones que se desarrollen sobre el mismo.
 - La documentación no precisa si se van a adoptar las medidas concretas para preservar el trazado actual del ferrocarril, su integración o si la ordenación representada se corresponde a la configuración final una vez realizado el soterramiento.

Puntuación obtenida: 5 puntos

6/17

- **Se valorará el cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la sostenibilidad de la propuesta conforme a lo dispuesto en el artículo 79.2.4 del RGLISTA.**
 - Respecto al modelo de ciudad y complejidad de usos previstos, la ordenación propuesta para el ámbito incorpora al uso residencial privado ya existente, el de residencial de vivienda protegida (82 viviendas de VPO) y, como complemento a las futuras actuaciones del Puerto Deportivo en la dársena de San Andrés y el Auditorio, un uso hotelero de alta gama. Mantiene los equipamientos públicos actuales (salvo el actual campo de fútbol) y traslada el Cottolengo hasta esa ubicación, con lo cual se entiende cumple los requisitos requeridos de compacidad y diversidad de usos.
 - Se enumeran de manera genérica el cumplimiento de los principios de eficiencia energética, sostenibilidad de la actuación y reducción de emisiones.

Puntuación obtenida: 6 puntos

Código Seguro De Verificación	2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	12/12/2025 11:38:47
Observaciones		Página	6/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



2.2. EURO ANDALUCÍA EVENTOS

▪ Estudio de Fases de ejecución:

Tal y como puede apreciarse en la imagen adjunta, se contempla una Fase 0, en la que se delimitan aquellas zonas del ámbito en las que entiende no es necesario actuar, una Fase 1 representativa de las actuaciones de urbanización y edificación que pueden desarrollarse sin que se produzca el soterramiento del ferrocarril y, por último, una Fase 2 en las que se completa el desarrollo del ámbito, una vez se haya producido el mencionado soterramiento.



7/17

- La ordenación y fases propuestas resultan muy condicionadas por el futuro soterramiento del ferrocarril, no pudiéndose disponer de parcelas dotacionales y de una ordenación viaria completa entre tanto no se materialice el soterramiento.
- Se realiza un adecuado análisis de las zonas incluidas en la Fase 0, que incluye aquellas que, bien por su buen estado de conservación bien por haber sido objeto de renovación reciente, se entiende que no requieren de actuaciones de reurbanización.
- Realiza el análisis de las parcelas que adquieren la condición de solar en cada una de las Fases de Urbanización previstas (Fase 1 y Fase 2).
- Realiza el desglose de mediciones para cada una de las fases de urbanización previstas. No obstante, en el caso de la parcela de equipamientos 4.2, cuyo destino es un uso deportivo en superficie y en sótano un aparcamiento propuesto para la materialización de la dotación correspondiente a la VPO y aparcamiento público, no se ha previsto la demolición de las instalaciones deportivas existentes y que resultan incompatibles con la ordenación propuesta. Respecto a esta parcela de equipamientos, cabe indicar que si bien se excluye de la relación de equipamientos que, según se indica en la Memoria del PRI, tendrá que acometer el Ayuntamiento a su cuenta y con los usos que entienda necesarios para la zona, no se aporta información sobre el agente encargado de su ejecución ni el momento en que se aborda la misma.
- Los planos representativos de las infraestructuras urbanas propuestas incorporan el

Código Seguro De Verificación	2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	12/12/2025 11:38:47
Observaciones		Página	7/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

desglose por Fases de urbanización previstas.

▪ **Puntuación obtenida:** **11 puntos**

▪ **Presupuesto de ejecución:**

- Se incluye una valoración económica de todos los capítulos requeridos en el Pliego. Además de lo ya indicados, están definidas, dimensionadas y presupuestadas las medidas correspondientes a los SUDS.
- Incluye la demolición de todos los edificios existentes en el ámbito (con la salvedad del CEIP Luis de Góngora que mantiene su actividad) y, aunque está previsto, no considera la demolición del campo de fútbol existente.
- Se incluyen como Anejos a la Memoria los de Contactos con EMASA, Accesibilidad, Paisajismo, Gestión de Residuos, Plan de Obra, Control de Calidad y Seguridad y Salud.
- Se aporta la información relativa a infraestructuras existentes y se realiza el análisis, de acuerdo a los contactos mantenidos con alguna de las compañías suministradoras, de las infraestructuras exteriores al ámbito que es necesario reforzar como consecuencia de la actuación prevista.
- Se aportan las distintas secciones tipo propuestas para los viales y zonas ajardinadas del ámbito.
- Se realiza el análisis de la dotación de aparcamientos actual (en la que se han detectado algunos errores conceptuales) y de la requerida según los usos previstos. A tal efecto, se propone la realización de un aparcamiento público (con uso compartido con la dotación exigible a las viviendas VPO) que no se valora, ni se indican las condiciones para su ejecución.
- Se aportan cálculos relativos a la dotación de agua potable y de potencia eléctrica requerida en función de los usos previstos, en base a los cuales se justifica el diseño previsto para dichas instalaciones. Las infraestructuras del Ciclo Integral del Agua se ha diseñado de acuerdo a lo indicado por EMASA.
- La estructura del presupuesto, organizada por Fases y dentro de cada una de éstas desglosadas por calles existentes o parcelas previstas facilita la comprobación de las mediciones realizada.
- No se incluye como gasto de urbanización la contribución del ámbito al Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Servicios (PEIS-4), ni se hace referencia alguna a la misma en la documentación técnica aportada.

8/17

▪ **Puntuación obtenida:** **12 puntos**

▪ **Calidad y Sostenibilidad de los materiales propuestos en relación con los presupuestos estimados:**

- Se incluye en la memoria un epígrafe específico (14.2 Materiales Sostenibles) en el que se desarrollan las propuestas relativas al uso de materiales sostenibles y muchas de ellas tienen su reflejo en la descripción de precios.
- Se desarrollan en la memoria las medidas propuestas relativas a la Gestión Inteligente

Código Seguro De Verificación	2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	12/12/2025 11:38:47
Observaciones		Página	8/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

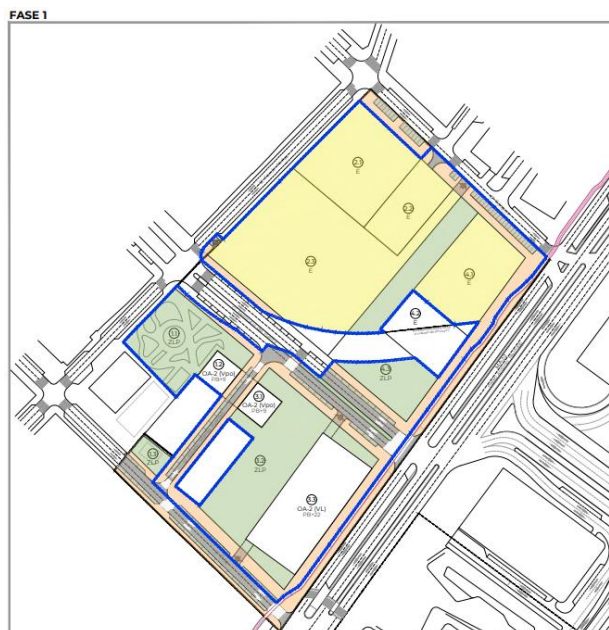


del ámbito (Uso BIM, gemelos digitales urbanos, Redes IoT), aunque estas partidas no tienen partidas presupuestarias asignadas.

- Desarrolla adecuadamente las medidas previstas para conseguir una adecuada sostenibilidad energética del ámbito e incluso propuestas para reducir el consumo de agua de riego (implantación de tecnología SUDS, conexión a la red de riego del agua de lluvia procedente de terrazas, etc)
- **Puntuación obtenida:** **1,75 puntos**
- **Se valorará la solución más adecuada de integración del trazado superficial del Ferrocarril del Puerto dentro del ámbito hasta su soterramiento, que analice, resuelva su tratamiento provisional y valore la solución más idónea para resolver el conflicto que supone el paso en superficie del ferrocarril hasta la definitiva transformación y soterramiento del mismo.**
 - En la imagen representativa de la Fase 1, en la que el ferrocarril mantiene su trazado actual en superficie, puede constarse como la ordenación del ámbito queda considerablemente condicionada por éste, quedando afectadas:
 - Parcela de zonas verdes ZL4.3., de manera parcial
 - Parcela dotacional 4.2., de manera total.
 - Parcela dotacional 2.3 de manera parcial
 - El vial estructurante Norte-Sur, que si bien no se ve afectado en su totalidad, supone un importante alteración de las alternativas de movilidad del ámbito, pues la totalidad de las viviendas previstas, las ya existentes y las proyectadas (233 viviendas en total) así como los usos comerciales/terciarios están obligados a realizar un circuito unidireccional cuyas salidas pivotan casi exclusivamente sobre la vía de servicio del Paseo Marítimo. Con carácter adicional, conviene poner de manifiesto que en esta ordenación, el ferrocarril actúa de barrera física entre las viviendas de VPO y la de la parcela de equipamientos (E 4.2) en la que se materializa su dotación de aparcamientos.

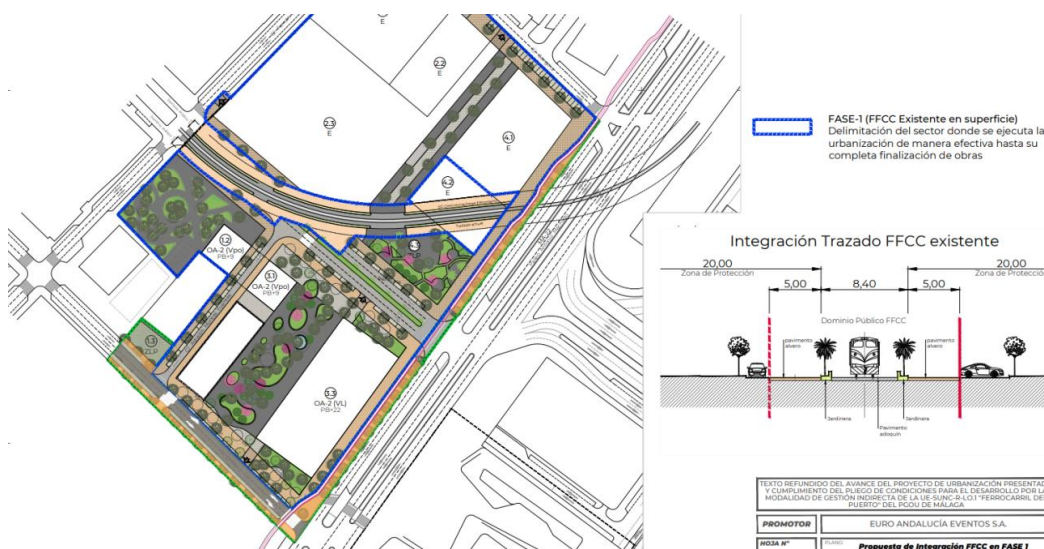
9/17

Código Seguro De Verificación	2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	12/12/2025 11:38:47	
Observaciones		Página	9/17	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			



- Respecto de la propuesta realizada para el tratamiento provisional en el entorno del ferrocarril para su integración en la ordenación, cabe señalar que no se ha habilitado ningún paso que garantice la conectividad peatonal entre las viviendas de VPO y sus aparcamientos. Se entiende que las soluciones de provisionalidad deberían abarcar la totalidad del la parcela de espacios libre 4.2.

10/17



Código Seguro De Verificación	2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	12/12/2025 11:38:47
Observaciones		Página	10/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



Puntuación obtenida: 6 puntos

- Se valorará el cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la sostenibilidad de la propuesta conforme a lo dispuesto en el artículo 79.2.4 del RGLISTA.

- Respecto al modelo de ciudad y complejidad de usos previstos, la ordenación propuesta para el ámbito amplía al uso residencial privado, materializado en una edificación en altura en el frente litoral con zócalo empresarial/comercial,, completándolo con el uso residencial de vivienda protegida (80 viviendas de VPO). Este último uso se complementa con equipamientos culturales en planta baja y sótano. Se ha previsto el cambio de ubicación del Cottolengo y la eliminación de la mayor parte de los edificios de equipamientos actuales, que serán sustituidos por otros usos dotacionales, asignándose únicamente el nuevo uso al campo de fútbol que bajo rasante acoge el aparcamiento público y de la dotación correspondientes a la VPO.

Según se indica en la memoria, en el diseño de la estructura urbana se ha seguido el modelo implantado en Barcelona de supermanzanas (o superillas). Sin embargo, el tamaño final resultante de éstas, que se articulan entorno a la nueva apertura viaria prevista (coincidente con parte del actual trazado del ferrocarril) y que atraviesa el ámbito en sentido norte-sur resulta demasiado reducido, lo que compromete su funcionalidad y la efectividad de las medidas de sostenibilidad asociadas al mismo.

- La propuesta desarrolla adecuadamente las medidas previstas para garantizar la eficiencia energética, la sostenibilidad y reducción de emisiones, proponiendo implantación de SUDS, pavimentos permeables, uso de vegetación con bajos requerimientos hídricos, medidas para evitar el efecto isla de calor, etc.

11/17

Puntuación obtenida: 7 puntos

2.3. YU SUSTAINABLE COMMUNITIES SL

- Estudio de Fases de ejecución:

Tal y como puede apreciarse en la imagen adjunta, se han previsto dos Fases de Ejecución, la primera (Fase 1) contempla la práctica totalidad del ámbito, declarándose en la documentación presentada como funcionalmente completa y en la que se respeta, integra y protege el trazado actual del ferrocarril. Tal y como se indica en la Memoria del Avance del Proyecto de Urbanización *"Esta condición exige una urbanización que, sin invadir el dominio público ferroviario ni obstaculizar su uso, permita el desarrollo autónomo de los espacios públicos, los viarios, las redes y las parcelas edificables situadas al margen de la vía.."*

La Fase 2, que afecta a la traza longitudinal actual del ferrocarril, se ha previsto la demolición de los elementos de protección así como a la reurbanización del ámbito.

Código Seguro De Verificación	2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	12/12/2025 11:38:47
Observaciones		Página	11/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		





- La ordenación propuesta es coherente y continuista con las actuaciones ya iniciadas por el Ayuntamiento en esta zona, materializadas en el Proyecto de Renaturalización de Huelin-Ayala. La necesidad de adaptar los espacios ya urbanizados a los criterios establecidos en este proyecto motivan y justifican la no existencia de una Fase 0 propiamente dicha. De igual forma se justifica la innecesaridad de adoptar soluciones provisionales que garanticen el funcionamiento de la Fase 1, pues se han adoptado medidas tales como la disposición de redes fuera de la traza ferroviaria actual, dejar previstas las arquetas/registro para su posterior conexión con la Fase 2 sin necesidad de dismantelar instalaciones en funcionamiento.

12/17

El análisis de la funcionalidad de las fases previstas se realiza, de manera adecuada, en un epígrafe destinado a tal fin en la memoria del Avance del Proyecto de Urbanización.

- Se realiza el desglose de mediciones para cada fase de urbanización y dentro de éstas se desglosan las unidades de obras por calles y/o nuevas parcelas generadas. A tal efecto, se aportan planos representativos de las demoliciones en el que aparecen reflejadas todas las edificaciones, pavimentos e instalaciones que resultan incompatibles con las actuaciones previstas.
- Se aportan planos representativos de todas las infraestructuras urbanas (incluidos los SUDS) adaptadas a la ordenación prevista y con un diseño que consigue independizar su funcionamiento del trazado actual del ferrocarril.
- La Memoria incluye un apartado específico destinado a la integración del trazado actual en superficie en la ordenación, en el que se desarrolla la estrategia urbana para su integración, transición y articulación con el espacio público, movilidad y accesibilidad.

Puntuación obtenida: 13 puntos

▪ Presupuesto de ejecución:

Código Seguro De Verificación	2D1nLrBSypaxLw9L7YCXw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	12/12/2025 11:38:47
Observaciones		Página	12/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2D1nLrBSypaxLw9L7YCXw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- Se incluye una valoración económica de todos los capítulos requeridos en el Pliego. Además de lo ya indicado están definidas, dimensionadas y presupuestadas las medidas correspondientes a los SUDS.
- Incluye la demolición del campo de fútbol existente, edificaciones de calle López Pinto e infraviviendas, así como de pavimentos e instalaciones existentes.
- En la Memoria del Avance se mencionan las normativas que avalan el desarrollo del Estudio de Seguridad y Salud, Control de Calidad y Gestión de Residuos Sólidos, que luego son incluidos en el presupuesto como Partidas Alzadas.
- Se incluyen como Anejos a la Memoria los de Guía de Vegetación y la Guía de Pavimentos y Mobiliario.
- Se aporta la información relativa a infraestructuras existentes y se realiza el análisis, de acuerdo a los contactos mantenidos con alguna de las compañías suministradoras, de las infraestructuras exteriores al ámbito que es necesario reforzar como consecuencia de la actuación prevista.
- Se aportan las distintas secciones tipo propuestas para los viales y zonas ajardinadas del ámbito, comparándolas con las existentes
- Se realiza el análisis de la dotación de aparcamientos requerida según los usos (en el interior de las parcelas y de la vía pública, proponiéndose la realización de un aparcamiento público subterráneo en la parcela que en la actualidad está ocupada por el campo de fútbol. Se aporta la definición gráfica de esta instalación y se incorpora al presupuesto de urbanización (en la Fase 1) al entenderse que se corresponde con la dotación de aparcamientos en vía pública que no pueden materializarse como consecuencia de la ordenación adoptada.
- Se aportan cálculos relativos a la dotación de agua potable y de potencia eléctrica requerida en función de los usos previstos, en base a los cuales se justifica el diseño previsto para dichas instalaciones. Las infraestructuras del Ciclo Integral del Agua se ha diseñado de acuerdo a lo indicado por EMASA.
- Se adjunta información de los servicios urbanos existentes y previstos.
- La estructura del presupuesto, organizada por Fases y dentro de cada una de éstas desglosadas todas las partidas por calles existentes o parcelas previstas facilita la comprobación de las mediciones realizada.
- No se incluye como gasto de urbanización la contribución del ámbito al Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Servicios (PEIS-4), ni se hace referencia alguna a la misma en la documentación técnica aportada.

13/17

Puntuación obtenida: 13 puntos

▪ **Calidad y Sostenibilidad de los materiales propuestos en relación con los presupuestos estimados:**

- La propuesta realizada es especialmente cuidadosa con el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad. Desarrolla en un epígrafe exclusivo una memoria de calidades, en los cuales se desarrollan las tipologías adoptadas, criterios de selección (reciclados, proximidad, reducción de efecto isla de calor, etc) y muchas de ellas tienen su reflejo en el presupuesto.

Código Seguro De Verificación	2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	12/12/2025 11:38:47
Observaciones		Página	13/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



- No se aportan medidas relativas a la implementación de sistemas inteligentes de gestión de la urbanización.
- Desarrolla adecuadamente las medidas previstas para conseguir una adecuada eficiencia energética y reducción de emisiones.

Puntuación obtenida: 1 puntos

III. CRITERIOS COMUNES AMBOS DOCUMENTOS (MAXIMO 20 PUNTOS)

- Se valorará la solución más adecuada de integración del trazado superficial del Ferrocarril del Puerto dentro del ámbito hasta su soterramiento, que analice, resuelva su tratamiento provisional y valore la solución más idónea para resolver el conflicto que supone el paso en superficie del ferrocarril hasta la definitiva transformación y soterramiento del mismo.
 - La propuesta realizada delimita como infraestructura verde lineal un ámbito que abarca la envolvente de los dominios públicos ferroviarios actuales y futuros, con un diseño que consigue integrar el ferrocarril en la propuesta y que de diluye su carácter de barrera. Permite el desarrollo total del ámbito con independencia de las actuaciones que se realicen en la infraestructura ferroviaria.
 - Se desarrolla, en epígrafe independiente, de manera adecuada las medidas de integración del trazado superficial del ferrocarril, desarrollando aspectos tales como: la estrategia urbana para su integración, movilidad y accesibilidad, soluciones paisajísticas y ambientales, etc.

14/17

En este sentido, conviene señalar las medidas de protección de la propia infraestructura que se proponen (y que permitirían una hipotética pues en servicio de la misma) como son cerramientos vegetales, barandillas de acero corten en sitios que requieran una especial seguridad, vallas técnicas retranqueadas, transiciones topográficas, etc. que dan la siguiente imagen de conjunto:



No obstante, conviene mencionar que dichas medidas han sido trasladadas al presupuesto sólo de manera parcial.

Puntuación obtenida: 10 puntos

- Se valorará el cumplimiento de los criterios y objetivos relativos a la sostenibilidad de la

Código Seguro De Verificación	2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	12/12/2025 11:38:47	
Observaciones		Página	14/17	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

propuesta conforme a lo dispuesto en el artículo 79.2.4 del RGLISTA.

- Respecto al modelo de ciudad y complejidad de usos previstos, la ordenación propuesta amplía el uso residencial privado, que combina con el de viviendas de protección (82 viviendas de VPO) ubicadas en la fachada litoral. Mantiene todos los usos dotacionales actuales del ámbito, con la salvedad del campo de fútbol actual que se transforma en otra instalación deportiva, de menor dimensión, bajo la cual se ubica el aparcamiento público que se propone. De igual forma, mantiene la actual ubicación del Cottolengo ofreciendo, como alternativa al traslado, su completa remodelación y adecuación a las normativas vigentes. Este uso asistencial/sanitario se ve completado con la ubicación de un nuevo equipamiento dotacional privado.
 - La estructura urbana propuesta es continuista con la ya implementada en este entorno por el Ayuntamiento en el Proyecto de Renaturalización del entorno Ayala-Huelin.
 - La propuesta desarrolla ampliamente las medidas previstas para garantizar la eficiencia energética, la sostenibilidad y reducción de emisiones, proponiendo implantación de SUDS, pavimentos permeables, uso de vegetación con bajos requerimientos hídricos, medidas para evitar el efecto isla de calor, etc.
- **Puntuación obtenida:** **7 puntos**

3. CONCLUSIÓN

Se aporta a continuación una tabla resumen de las valoraciones obtenidas por cada uno de los ofertantes.

15/17

Código Seguro De Verificación	2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	12/12/2025 11:38:47	
Observaciones		Página	15/17	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw%3D%3D			
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).			

CRITERIOS DE VALORACIÓN	PUNTUACIÓN MÁXIMA	LICITADOR 1	LICITADOR 2	LICITADOR 3
		ESTUDIO SEGUI	EURO ANDALUCÍA EVENTOS	YU SUSTAINABLE COMMUNITIES
CRITERIOS PARA EL DOCUMENTO DE AVANCE DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN				
Estudio de Fases de ejecución del Proyecto	14	6	11	13
Presupuesto de Ejecución de las obras	14	5	12	13
Calidad y sostenibilidad de los materiales propuestos (0-2 puntos)	2	0.25	1.75	1
CRITERIOS COMUNES PARA PLANIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN				
Solución más adecuada para integración del ferrocarril	10	5	6	10
Cumplimiento de criterios de Sostenibilidad de la LISTA (art.	10	6	7	7
PUNTUACIÓN TOTAL		22.25	37.75	44

Código Seguro De Verificación	2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	12/12/2025 11:38:47
Observaciones		Página	16/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		



4. PROPUESTA

Dar traslado del presente informe a la mesa de contratación, a efectos de continuar con la selección de la alternativa técnica que resulte más idónea considerando los criterios de adjudicación que se definen en el pliego de condiciones para la selección del agente urbanizador.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica

La jefa del Servicio de Urbanización e Infraestructuras,

Fdo: Silvana Molina Rico

17/17

Código Seguro De Verificación	2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana Maria Molina Rico	Firmado	12/12/2025 11:38:47
Observaciones		Página	17/17
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/2D1inLrBSypaxLw9L7YCXw%3D%3D		
Normativa	Este informe tiene carácter de copia electrónica auténtica con validez y eficacia administrativa de ORIGINAL (art. 27 Ley 39/2015).		

