INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-dfbf-5e75-2924-27a4-49d3-d562-ffdc-0976 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

Inscrita en el Registro de Málaga, Tomo 898, Libro 708, Sección 3ª, Folio 162, Hoja 90 40-A, Inscripción 1ª CIF A29233681

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARA LA CONTRATACIÓN DE UNA ASISTENCIA TÉCNICA PARA EL ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE UBICACIÓN DEL NUEVO ESTADIO DE MÁLAGA. PROCEDIMIENTO ABIERTO. TRAMITACIÓN ORDINARIA.

EXPEDIENTE. N.º: L70/2025

1. OBJETO DEL PLIEGO

El presente pliego tiene como objeto definir las prescripciones técnicas para la contratación de un estudio especializado para el análisis de alternativas y propuesta del mejor emplazamiento posible para la construcción de un nuevo estadio de primer nivel, o en su caso, ampliación y rehabilitación del existente, de acuerdo con los estándares internacionales, en la ciudad de Málaga, siendo el fútbol profesional uno de los principales usos previstos en el nuevo recinto.

El emplazamiento propuesto será el resultado de la elaboración de un Análisis Multicriterio (AMC), en base a diversos factores que se describen en los siguientes epígrafes, sobre las diferentes alternativas planteadas en este pliego, u otras que, llegado el caso, pudieran proponerse por el adjudicatario durante el desarrollo de los trabajos, no siendo objeto de este contrato seleccionar ni decidir la ubicación del nuevo estadio, sino proporcionar a las tres administraciones públicas propietarias del Estadio La Rosaleda el resultado de dicho análisis.

2. DESCRIPCIÓN DE LOS TRABAJOS A REALIZAR

2.1 Antecedentes

En la actualidad, el Estadio de La Rosaleda en Málaga, es propiedad de tres administraciones públicas, la Junta de Andalucía, la Diputación Provincial de Málaga y el Ayuntamiento de Málaga, a partes iguales (en adelante la Propiedad).

El día 8 de agosto de 2025, el Pleno del Ayuntamiento de Málaga aprobó por unanimidad el siguiente Acuerdo: "*El Ayuntamiento de Málaga ratifica su compromiso a continuar trabajando junto a la Diputación Provincial y la Junta de Andalucía, copropietarios también de La Rosaleda, para incorporar un nuevo estadio de fútbol acorde a nuestra ciudad, nuestra afición y a las aspiraciones de todos los malagueños de volver a Primera División*". Además, se aprobó por mayoría el siguiente acuerdo: "*El Ayuntamiento de Málaga se compromete a continuar trabajando en consenso con la Diputación provincial y la Junta de Andalucía en la elaboración de un nuevo convenio para impulso del nuevo estadio con independencia de que en un futuro la propiedad del mismo sea pública, privada o mixta*".

La importancia de esta nueva infraestructura deportiva, que lleva aparejada una gran inversión, hace necesario un riguroso análisis multifactorial para identificar otros emplazamientos alternativos a La Rosaleda y proponer la ubicación más idónea, sin descartar aquélla, en el que se evalúen todos los aspectos que pueden ser críticos a la hora de desarrollar el estadio.

Aunque el PGOU de Málaga aprobado en 2011 ya preveía una nueva ubicación para el estadio de fútbol en la zona de San Cayetano (SGIT-PT.7), en el distrito de Puerto de la Torre, existen otras posibilidades dentro de la ciudad que podrían resultar interesantes para albergar dicho equipamiento, ya que, desde 2011 hasta la actualidad, el paradigma de las grandes infraestructuras ha cambiado completamente, requiriendo a estos equipamientos nuevos usos -orientados a la generación de otras fuentes de ingresos- y características que anteriormente no se preveían, y que hacen que el

CSV : GEN-dfbf-5e75-2924-27a4-49d3-d562-ffdc-0976
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : FRANCISCO JOSE SALAS MARQUEZ | FECHA : 31/10/2025 12:43 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-dfbf-5e75-2924-27a4-49d3-d562-ffdc-0976 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

Inscrita en el Registro de Málaga, Tomo 898, Libro 708, Sección 3ª, Folio 162, Hoja 90 40-A, Inscripción 1ª CIF A29233681

emplazamiento, sus accesos y las características de su entorno sean aspectos clave para el éxito de la operación.

Además, durante la fase de preparación de la candidatura de Málaga al Mundial de Fútbol de 2030, las administraciones trabajaron para conocer el potencial económico tanto de la reforma del estadio La Rosaleda como de los terrenos adyacentes, con la idea de optimizar en lo posible la inversión necesaria para cumplir los requisitos de la FIFA, o al menos, tener el mayor retorno económico de la inversión pública inicial siendo conscientes tanto de los costes de construcción como de operación que una instalación de estas características requiere, de manera que el proyecto fuese interesante también para desarrollarlo mediante fórmulas de colaboración público-privada.

Y éste es precisamente uno de los objetivos que se persiguen, identificar la ubicación que resulte del máximo interés tanto para la Ciudad como para el sector privado, y tanto en su inversión inicial como en su explotación posterior.

2.2 Objetivos y Alcance del contrato

El objetivo del contrato es la realización de un estudio cuyo principal propósito sea la elaboración de un análisis multicriterio que permita identificar la localización más recomendable para un nuevo estadio de fútbol de primer nivel en la ciudad de Málaga. Asimismo, el estudio irá acompañado de una hoja de ruta, tanto en plazos estimados como en trámites principales y costes de la nueva infraestructura en la localización propuesta, independientemente del modelo de gestión por el que finalmente se opte, público o privado.

La Propiedad del estadio actual está comprometida con el desarrollo de un nuevo estadio, que cumpla, al menos, los estándares UEFA Nivel 4 (de acuerdo con el documento *UEFA Stadium Infrastructure Regulations*, ed. junio de 2025), con un aforo que deberá situarse en una horquilla entre los 45.000 y los 55.000 espectadores totales, y que además suponga para las arcas públicas la inversión más optimizada posible, contando con la inversión inicial y la posible compensación posterior de la misma mediante los posibles retornos.

Para la realización de esta asistencia técnica, se ponen a disposición de la empresa adjudicataria algunos de los distintos estudios técnicos y económicos realizados de cara a la participación de la ciudad como sede del Mundial de Fútbol de 2030 y que han sido publicados por el Ayuntamiento de Málaga en su web: https://nube.malaga.eu/s/NySZSGnKoY7BdFP

Además, se facilita un estudio preliminar de ubicaciones realizado por la Gerencia Municipal de Urbanismo (Anexo I) en el que se recogen algunas de las diferentes opciones que se han considerado para el nuevo estadio -sin perjuicio de otras posibles que puedan plantearse durante el estudio-, y que deberán ser analizadas y comparadas.

No obstante, la empresa adjudicataria deberá evaluar rigurosamente cada ubicación, usando la información aportada como base para su verificación definitiva, y deberá llevar a cabo una recopilación de información adicional para poder completar todos los análisis que se requieren.

En caso de que no haya información disponible de alguna materia concreta, la empresa adjudicataria deberá llevar a cabo todas aquellas pruebas, mediciones, ensayos, etc. que le permitan obtener y completar dicha información, de manera

CSV : GEN-dfbf-5e75-2924-27a4-49d3-d562-ffdc-0976
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : FRANCISCO JOSE SALAS MARQUEZ | FECHA : 31/10/2025 12:43 | Sin acción específica

coordinada con la persona Responsable del Contrato, y contando con todas las autorizaciones que sean necesarias, que deberán ser gestionadas por el adjudicatario.

Adicionalmente, el estudio deberá plantear una estrategia de comunicación de las conclusiones del análisis multicriterio, entendiendo que es un proyecto que afecta al conjunto de la ciudadanía, así como a una de las instituciones deportivas y sociales más importantes de la ciudad.

La empresa adjudicataria deberá llevar a cabo obligatoriamente las siguientes tareas, incluidas en el alcance del contrato, con una duración máxima de siete (7) semanas para la ejecución de la primera fase y diez (10) semanas para la segunda fase:

- **Primera Fase – Recopilación de información, toma de datos y diagnóstico individualizado de las ubicaciones previas a estudiar.**

El primer hito de la primera fase será el desarrollo del cronograma de trabajos con el calendario detallado de la metodología a llevar a cabo para la realización de los estudios.

Tras esto deberá procederse a la recopilación y la toma de datos que lleven a la caracterización completa de cada una de las localizaciones propuestas y que servirán de base para el análisis multicriterio de la segunda fase.

Al inicio de la toma de datos, tras un primer estudio que deberá estar finalizado en dos (2) semanas tras la reunión de lanzamiento del contrato, se deberá hacer una selección de las localizaciones iniciales pre-identificadas en el Anexo I, para proceder al análisis pormenorizado de, al menos, tres (3) de ellas, en las que, obligatoriamente, una de ellas deberá ser el emplazamiento actual del estadio de La Rosaleda. Este filtrado inicial se basará en criterios objetivos y razonados, de manera coordinada con la persona Responsable del Contrato, que deberán plasmarse en un documento previo de análisis de emplazamientos.

Una vez realizada la selección previa, para cada una de las tres (3) ubicaciones será necesario el análisis de los siguientes criterios:

a) Criterios urbanísticos:

Dentro de este apartado deberá reflejarse completamente la realidad de cada ubicación desde el punto de vista del planeamiento urbanístico, que al menos deberá comprender:

- Titularidad de la parcela.
- Calificación y clasificación del suelo.
- Planificación vigente y régimen normativo.
- Estado de desarrollo de la planificación actual o futura.
- Necesidad de modificación del planeamiento.
- Aprovechamientos y características urbanísticas de la parcela (m^2s/m^2t, edificabilidad, altura, servidumbres).
- Régimen de propiedad del suelo y gestión urbanística necesaria, en su caso.
- Servicios afectados y estado de la urbanización.

b) Criterios de diseño:

Aunque no se requiere específicamente un diseño preliminar de estadio, el Adjudicatario deberá llevar a cabo, en función de las características de cada parcela, un estudio de los siguientes aspectos:

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-dfbf-5e75-2924-27a4-49d3-d562-ffdc-0976 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR
Inscrita en el Registro de Málaga, Tomo 898, Libro 708, Sección 3ª, Folio 162, Hoja 90 40-A, Inscripción 1ª CIF A29233681

CSV : GEN-dfbf-5e75-2924-27a4-49d3-d562-ffdc-0976
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : FRANCISCO JOSE SALAS MARQUEZ | FECHA : 31/10/2025 12:43 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-dfbf-5e75-2924-27a4-49d3-d562-ffdc-0976 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

Inscrita en el Registro de Málaga, Tomo 898, Libro 708, Sección 3ª, Folio 162, Hoja 90 40-A, Inscripción 1ª CIF A29233681

- Previsión de capacidad máxima del estadio en función del tamaño de la parcela, así como análisis de la capacidad óptima atendiendo al contexto de la ciudad y la capacidad de explotación futura.
- Como complemento del punto anterior, estudio de la posible ejecución de un estadio que permita ampliaciones de aforo en el futuro.
- Capacidad de introducir en el diseño usos alternativos y/o complementarios que mejoren la futura explotación del estadio, atendiendo al contexto urbano de cada parcela.
- Capacidad de diseñar espacios exteriores de calidad que aporten un valor añadido al desarrollo del equipamiento.

c) Criterios físicos y de sostenibilidad:

Deberá llevarse a cabo un análisis de toda la realidad física de cada una de las ubicaciones y de las implicaciones legales y de gestión ambiental que conlleva, por lo que deberá analizarse, entre otros:

- Características físicas del suelo (topografía, geología y geotecnia, hidrología, etc.). Tanto la topografía como la geología deberán estar basadas en datos disponibles publicados. No se solicita un levantamiento topográfico completo de toda la superficie de cada ubicación, pero deben hacerse comprobaciones reales de, al menos el perímetro de cada una, así como los relieves topográficos importantes en el caso de haberlos. En cuanto a los aspectos geológico-geotécnicos, deberá realizarse una recopilación de información real en base a información geológica publicada, o datos ya obtenidos por el Ayuntamiento, o por otros proyectos realizados en las inmediaciones de las ubicaciones. Donde sea posible, se realizará investigación geotécnica básica (para contraste de la información) de manera coordinada con la persona Responsable del Contrato. Corresponderá al adjudicatario la obtención de los permisos de acceso que sean necesarios.
- Servidumbres medioambientales, como Dominio Público Hidráulico, protecciones arqueológicas, patrimoniales, etc.
- Procedimientos ambientales principales a llevar a cabo en cada una de las parcelas.
- Afección por ruidos al entorno y posibles medidas de mitigación.
- Afección por posible contaminación lumínica en el entorno más próximo, así como posibles medidas de mitigación.
- Análisis de contorno sobre la calidad medioambiental de los ecosistemas y de los espacios naturales situados en los aledaños de cada parcela.
- Servidumbres aeronáuticas.
- Análisis de las necesidades de energía, fuentes de suministro eléctrico y capacidad disponible en las subestaciones más próximas, previendo las posibles necesidades.
- Otras medidas de sostenibilidad energética ligadas a la ubicación de la parcela tales como, facilidad de uso de aguas regeneradas, posibilidad de instalación de fuentes de energías renovables para conseguir un edificio de consumo nulo o casi nulo, etc.
- Análisis de la gestión de residuos asociado a la construcción y explotación del estadio en cada ubicación.
- Afección y valoración del impacto visual dentro del contexto urbano.

CSV : GEN-dfbf-5e75-2924-27a4-49d3-d562-ffdc-0976
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : FRANCISCO JOSE SALAS MARQUEZ | FECHA : 31/10/2025 12:43 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-dfbf-5e75-2924-27a4-49d3-d562-ffdc-0976 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

Inscrita en el Registro de Málaga, Tomo 898, Libro 708, Sección 3ª, Folio 162, Hoja 90 40-A, Inscripción 1ª CIF A29233681

d) Criterios de movilidad urbana:

Uno de los aspectos más importantes a analizar es la afección a la movilidad en los entornos de la ciudad que se proponen como posibles emplazamientos, debida a la implantación de un equipamiento tan singular como el que se plantea, por lo que se tendrá especial atención a aspectos como:

- Análisis de oferta actual de transportes públicos y privados en cada ubicación.
- Análisis de oferta de aparcamiento para transporte privado (coches, motos y autobuses discrecionales).
- Análisis de accesos para los diferentes modos de transporte.
- Servidumbres y necesidad de informes sectoriales con otras administraciones.
- Viabilidad de urbanización y ampliación de accesos.
- Análisis preliminar del tráfico inducido (a nivel macroscópico) a la movilidad general de cada entorno.
- Adecuación a criterios de movilidad sostenible y objetivos marcados por el Ayuntamiento de Málaga en los diferentes documentos aprobados, como la Agenda Urbana, el Plan del Clima o el PMUS.

e) Criterios Sociales:

Deberá estudiarse al menos:

- Posibles afecciones a vecinos ya sean actuales o futuros -debido a desarrollos residenciales previstos- y facilidad de implantación de medidas correctoras.
- Medidas compensatorias en el entorno directo asociadas al posible proyecto del estadio.
- Otros efectos y beneficios sociales asociados a la implantación del equipamiento.
- Capacidad de integración en su entorno y de revitalización de la zona.

f) Criterios económicos directos:

El adjudicatario deberá presentar una estimación, adecuadamente justificada, de los siguientes costes:

- Costes de la edificación.
- Costes de la urbanización del entorno próximo al estadio.
- Costes de la mejora de los accesos o de la realización de nuevos accesos.
- Costes de la reposición de servicios afectados, y de las nuevas instalaciones de suministro o acometidas necesarias.
- Coste de las obras para garantizar el suministro de energía.
- Costes de digitalización.
- Costes de equipamiento y mobiliario.

g) Criterios de retorno de la inversión:

A partir de la información obtenida como resultado de los análisis requeridos en el epígrafe anterior, el adjudicatario deberá analizar:

- Retorno de la inversión mediante usos complementarios al fútbol dentro del estadio.
    - Estimación del modelo de negocio.
    - Inversión adicional en el equipamiento para adaptarlo a los usos alternativos.

CSV : GEN-dfbf-5e75-2924-27a4-49d3-d562-ffdc-0976
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : FRANCISCO JOSE SALAS MARQUEZ | FECHA : 31/10/2025 12:43 | Sin acción específica

- Posibilidades de usos alternativos complementarios al equipamiento principal.
    - Capacidad de la ubicación de aumentar edificabilidad anexa al edificio principal.
    - Capacidad de la ubicación de albergar edificios exentos complementarios al estadio.
    +
- Posible interés de empresas privadas.
    - Construcción, explotación y mantenimiento.
    - Explotación y mantenimiento.

Para cada una de las ubicaciones seleccionadas, se deberá realizar un dossier individualizado que será el entregable a producir en el Hito 2, dentro de la Fase 1, así como un informe resumen de los trabajos y primeras conclusiones de esta fase.

- **Segunda fase – Realización de análisis multicriterio (AMC) para elegir la mejor ubicación para la construcción del estadio.**

En esta segunda fase se deberá realizar el pertinente análisis multicriterio con el objetivo de proponer la mejor ubicación con una base objetiva. Para este AMC se establecerán una serie de indicadores para cada criterio que serán la base de la evaluación posterior. Este AMC tendrá al menos 2 tipos de análisis:

1. Análisis lineal de los criterios e indicadores de evaluación, en el que se establecerá un orden de puntuación de cada uno de los criterios marcados con una puntuación de 1 al 10. Con este análisis se verá una clasificación de cada uno de los criterios, otorgando el mismo peso a cada criterio.

2. Análisis ponderado. Para cada criterio y cada indicador se establecerán unas ponderaciones en función de la importancia de cada uno, para establecer un análisis más ajustado a la realidad. Una vez realizado el análisis ponderado se procederá a la realización de dos revisiones de los resultados obtenidos:

   - 2.1 Análisis de Sensibilidad: En el que se realizarán todas las iteraciones necesarias modificando cada indicador en un rango de +/- 10%

   - 2.2 Análisis de Robustez: En el que se realizarán un número suficiente de iteraciones (mínimo 2000 iteraciones) para alcanzar la robustez necesaria de manera que, todos los indicadores sufran modificaciones aleatorias no fijadas con anterioridad en cada iteración, sin establecer el porcentaje de modificación de cada uno de los indicadores.

Los indicadores de cada criterio deberán establecerse de manera que puedan medirse fácilmente y de manera similar para todas las ubicaciones. Estos indicadores deberán establecerse, por parte del adjudicatario en el Hito 1 de la fase 2 con la aprobación de la persona Responsable del Contrato. Estos indicadores y la ponderación de cada uno de ellos serán propuestos por el Adjudicatario y aprobado por la persona Responsable del contrato.

Una vez realizadas las diferentes comparaciones y finalizado el AMC, se deberá desarrollar un informe final detallado y pormenorizado de la ubicación propuesta como óptima, y deberá también desarrollar una Hoja de Ruta para la construcción del estadio.

Inscrita en el Registro de Málaga, Tomo 898, Libro 708, Sección 3ª, Folio 162, Hoja 90 40-A, Inscripción 1ª CIF A29233681

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-dfbf-5e75-2924-27a4-49d3-d562-ffdc-0976 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

CSV : GEN-dfbf-5e75-2924-27a4-49d3-d562-ffdc-0976
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : FRANCISCO JOSE SALAS MARQUEZ | FECHA : 31/10/2025 12:43 | Sin acción específica

Esta Hoja de Ruta deberá contener un cronograma detallado que recoja entre otros:

a) Todos los procedimientos previos a la construcción, como licitaciones, desarrollo de proyectos técnicos, procedimientos con otras administraciones, etc.
b) Todos los procedimientos a superar durante la construcción.
c) Todos los procedimientos a realizar desde la recepción de las obras hasta la puesta en marcha, tales como legalizaciones, autorizaciones, etc.

La Hoja de Ruta abarcará tanto el itinerario de inversión completamente pública, como el itinerario de inversión privada.

Deberá integrarse en el informe final un estudio de viabilidad económica preliminar que recoja de modo esquemático los costes totales de la operación y una propuesta del mix de usos alternativos adicionales al deportivo para conseguir ingresos extra por la explotación del estadio, así como las posibilidades reales de aumentar la edificabilidad, tanto anexas al estadio como de manera independiente, que pueda albergar usos complementarios. Además, el informe final deberá recoger una serie de prescripciones de diseño que ayuden a mitigar las afecciones posibles a los vecinos que pudiera haber, tanto en el presente como en el futuro y también recomendaciones a nivel ambiental y social de cara a hacer el mejor proyecto posible, de acuerdo con recomendaciones y buenas prácticas internacionales.

3. RESULTADOS ESPERADOS

Como ya se ha dicho anteriormente, el resultado del estudio realizado ha de permitir identificar el emplazamiento más recomendable para un nuevo estadio de fútbol de primer nivel en la ciudad de Málaga, así como sus instalaciones complementarias. Además, se aportarán propuestas precisas de distintas alternativas sobre el potencial de la nueva infraestructura; en especial se requiere para:

- La capacidad de espectadores óptima, con un mínimo de 45.000 espectadores, teniendo en cuenta todos los factores del contexto actual del único club de fútbol profesional de la provincia (que explota actualmente La Rosaleda), de la ciudad de Málaga y su relación con la provincia, la región y el país.
- Mejores criterios de diseño y posible flexibilidad del estadio para futuras ampliaciones.
- Modelo de negocio y las posibilidades de explotación para un mayor rendimiento económico, tanto en el interior como en los anexos de la infraestructura.
- El posible interés de privados en el diseño, construcción, financiación y explotación.
- Medidas necesarias para hacer frente a las problemáticas derivadas de la construcción del estadio en la parcela seleccionada, sobre todo en los siguientes aspectos:
    - Movilidad y accesos
    - Ruido
    - Sostenibilidad ambiental

Adicionalmente se deberá aportar una hoja de ruta temporal detallada de un plazo estimado para tener el estadio operativo, incluyendo todas las gestiones urbanísticas, sectoriales, legales, etc. que se derivasen de la elección de dicho emplazamiento y que contemplen tanto el itinerario por vía pública como por vía privada.

4. ENTREGABLES OBJETO DE LA CONTRATACIÓN

En función de las tareas descritas y los resultados esperados desglosados en los apartados anteriores, el desarrollo de los trabajos deberá producir los siguientes entregables, que incluirán, como mínimo, todos los extremos previamente recogidos:

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-dfbf-5e75-2924-27a4-49d3-d562-ffdc-0976 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR
Inscrita en el Registro de Málaga, Tomo 898, Libro 708, Sección 3ª, Folio 162, Hoja 90 40-A, Inscripción 1ª CIF A29233681

CSV : GEN-dfbf-5e75-2924-27a4-49d3-d562-ffdc-0976
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : FRANCISCO JOSE SALAS MARQUEZ | FECHA : 31/10/2025 12:43 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-dfbf-5e75-2924-27a4-49d3-d562-ffdc-0976 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

Inscrita en el Registro de Málaga, Tomo 898, Libro 708, Sección 3ª, Folio 162, Hoja 90 40-A, Inscripción 1ª CIF A29233681

Primera Fase:

1. Documento de programa, metodología y cronología de trabajos.
2. Informe de selección de las ubicaciones establecidas en el Anexo I
3. Dossier de diagnóstico individualizado de las ubicaciones seleccionadas a estudiar.
4. Informe resumen de los trabajos de Primera Fase y primeras conclusiones.

Segunda Fase:

1. Matriz Comparativa y Análisis Multicriterio.
2. Informe final de justificación de la ubicación propuesta y hoja de ruta.
3. Estimación de costes del estadio en la ubicación propuesta.
4. Presentación Ejecutiva del trabajo realizado.

5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EJECUCIÓN

La realización de los trabajos requerirá de la celebración de reuniones, visitas y otros compromisos puntuales, que se celebrarán en la ciudad de Málaga, en las ubicaciones y/o formatos a determinar por la persona Responsable del contrato en cada momento. Aparte de reuniones y visitas, como regla general la empresa adjudicataria desarrollará su trabajo en sus oficinas u otros lugares, contando para ello con sus medios y recursos propios, si bien deberá disponer de un espacio de trabajo en la ciudad de Málaga, en el que, llegado el caso, se disponga de la documentación al día, y se puedan celebrar reuniones.

La planificación de las entregas se ajustará, de forma coordinada con la persona Responsable del Contrato, a las necesidades que emanen de la planificación general del desarrollo de los trabajos. Asimismo, se considera parte integrante del contrato la presencia física en Málaga del personal adscrito al contrato, al menos para la celebración de reuniones, visitas y presentaciones finales del estudio en ambas fases.

Los trabajos se presentarán íntegramente en castellano, sin perjuicio de que pueda completarse con documentación anexa de interés en otros idiomas (preferiblemente inglés).

6. PROPIEDAD DE LOS TRABAJOS

Todos los estudios y documentos elaborados durante la ejecución del contrato serán propiedad, en cualquiera de sus fases, de Promálaga, así como de las tres administraciones propietarias del Estadio de La Rosaleda, Ayuntamiento de Málaga, Junta de Andalucía y Diputación de Málaga, ya que el estudio se realiza con cargo al Convenio de Colaboración para la realización de estudios y actuaciones preparatorias firmado por dichas administraciones, en el contexto de la candidatura de Málaga como sede del Mundial de Fútbol de 2030. Los resultados de los trabajos podrán ser reproducidos, publicados y divulgados parcial o totalmente, por parte de la propiedad.

El adjudicatario no podrá hacer uso o divulgación de los informes, estudios y documentos elaborados en base a este expediente de contratación, así como de sus resultados o contenido bien sea de forma total o parcial, o en forma directa y extractada. En caso de querer realizar alguna de las anteriores acciones, deberá requerir autorización previa y obtener el permiso explícito de Promálaga.

El adjudicatario deberá facilitar al responsable del contrato, cuando este lo requiera, todos los datos, cálculos, procesos y material bibliográfico que, no constando en los documentos del estudio, hayan sido empleados en la elaboración de los mismos.

CSV : GEN-dfbf-5e75-2924-27a4-49d3-d562-ffdc-0976
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : FRANCISCO JOSE SALAS MARQUEZ | FECHA : 31/10/2025 12:43 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-dfbf-5e75-2924-27a4-49d3-d562-ffdc-0976 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

Inscrita en el Registro de Málaga, Tomo 898, Libro 708, Sección 3ª, Folio 162, Hoja 90 40-A, Inscripción 1ª CIF A29233681

7. MEDIOS APORTADOS AL CONTRATO

7.1 Organización. La organización para la prestación del servicio en las condiciones establecidas será responsabilidad de la adjudicataria. Si la organización prevista por la adjudicataria resultara insuficiente para cumplir los objetivos del servicio, PROMÁLAGA podrá exigir la modificación de la organización sin que ello suponga una alteración del precio.

7.2 Medios materiales. La adjudicataria deberá facilitar cuantos medios materiales y técnicos, acceso a bases de datos, software, herramientas y útiles homologados sean necesarios para el desarrollo del contrato, así como asumir el coste de todos los desplazamientos y pernoctaciones necesarias para ejecutar correctamente el objeto del contrato y dentro de su alcance.

Todos los costes derivados de los entregables y los materiales necesarios para la correcta ejecución de las reuniones, visitas y presentaciones están igualmente incluidos dentro del objeto.

7.3 Medios personales. El personal adscrito al contrato será el necesario para la ejecución de la prestación, detallado y motivado, sin perjuicio de las variaciones futuras, en caso de necesidad justificada.

El adjudicatario deberá disponer de una organización técnica, económica y de personal suficiente para una adecuada prestación del servicio, y designará, de entre su personal, a personas que cumplan los requisitos enumerados a continuación, que tendrán la condición de **medios humanos mínimos adscritos al contrato con la siguiente dedicación:**

Perfil (A): **Coordinador/a Delegado/a del contrato:**
- Debe tener como mínimo titulación superior universitaria relacionada con el objeto del contrato (Ingenierías -relacionadas con la edificación y el urbanismo-, Arquitectura, Economía-ADE, Derecho o similares).
- Experiencia laboral mínima consistente en 10 años en trabajos de consultoría estratégica en la posición de delegado o coordinador del contrato.
- Dedicación parcial (50%) de adscripción a la ejecución del contrato.

Perfil (B): Coordinador/a Especialista en Urbanismo:
- Debe tener la titulación de Arquitecto o Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, especialista en urbanismo y planeamiento.
- Experiencia laboral mínima de 15 años en proyectos de planificación y planeamiento urbano.
- Dedicación completa (100%) de adscripción a la ejecución del contrato.

Perfil (C): Consultor/a Especialista en Diseño de equipamientos deportivos:
- Debe tener la titulación de Arquitecto.
- Experiencia laboral mínima de 10 años en proyectos de diseño de estadios o equipamientos deportivos de gran escala.
- Dedicación parcial (75%) de adscripción a la ejecución del contrato.

Perfil (D): Consultor/a Especialista en Movilidad:
- Debe tener la titulación de Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, especialista en planificación de la movilidad y estudios de demanda.
- Experiencia laboral mínima de 10 años en estudios de movilidad urbana.
- Dedicación parcial (50%) de adscripción a la ejecución del contrato.

CSV : GEN-dfbf-5e75-2924-27a4-49d3-d562-ffdc-0976
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : FRANCISCO JOSE SALAS MARQUEZ | FECHA : 31/10/2025 12:43 | Sin acción específica

INFORME DE FIRMA, no sustituye al documento original | C.S.V. : GEN-dfbf-5e75-2924-27a4-49d3-d562-ffdc-0976 | Puede verificar la integridad de este documento en la siguiente dirección: https://run.gob.es/hsblF8yLcR

Inscrita en el Registro de Málaga, Tomo 898, Libro 708, Sección 3ª, Folio 162, Hoja 90 40-A, Inscripción 1ª CIF A29233681

Perfil (E): Consultor/a Especialista en Geología y Geotecnia:

- Debe tener la titulación de Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Ingeniero Civil, Geólogo, especialista en geotecnia, u otras titulaciones con competencia en la materia.
- Experiencia laboral mínima de 10 años en estudios geotécnicos y de caracterización de suelos.
- Dedicación parcial (50%) de adscripción a la ejecución del contrato.

Perfil (F): Consultor/a Especialista en Sostenibilidad y medio ambiente:

- Debe tener titulación universitaria con competencias en el ramo, tales como Ciencias Ambientales, Biología, Geología, Geografía y Ordenación del territorio, Ingeniería Forestal o Agrónoma, con máster de especialización en gestión ambiental.
- Experiencia laboral mínima de 10 años en estudios de gestión ambiental y sostenibilidad.
- Dedicación parcial (50%) de adscripción a la ejecución del contrato.

Perfil (G): Consultor/a Especialista en consultoría estratégica de explotación de recintos deportivos y/o culturales:

- Debe tener como mínimo titulación superior universitaria.
- Experiencia laboral mínima consistente en 10 años en trabajos de definición de modelos de gestión y explotación de infraestructuras deportivas nacional o internacional y coordinación de equipos.
- Dedicación parcial (50%) de adscripción a la ejecución del contrato.

La adjudicataria tendrá al personal a su cargo dentro de la legislación vigente, estando obligada a sustituir, de forma inmediata, todas las bajas que por las causas legalmente establecidas estén previstas.

Se valorará que el personal a adscribir al contrato cuente con:

- Experiencia en grandes proyectos de equipamientos deportivos u otros recintos de gran escala y especial relevancia en cuanto a afluencia de público y organización de eventos de gran escala.
- Experiencia en proyectos estratégicos de transformación a gran escala, asociada a recintos deportivos, de ocio y espectáculos, eventos, congresos y convenciones, *retail*, turismo y/o hostelería, valorándose la formación específica en estos extremos.
- Experiencia en planes de negocio y viabilidad de proyectos públicos o privados, preferiblemente relacionados con deporte y eventos, valorándose la experiencia adicional relacionada con la captación y búsqueda de inversores y agentes privados.
- Se valorará el conocimiento del contexto urbano y social de la ciudad de Málaga, su entorno metropolitano, y su provincia.
- Un nivel de castellano lo suficientemente alto para poder llevar a cabo un correcto desarrollo profesional, valorándose el dominio de otros idiomas.

La experiencia adicional, en caso de tenerla, deberá ser expuesta y justificada en el documento que se incluya en el sobre 2.

En Málaga, en la fecha de la firma digital, **D. Francisco Salas Márquez, Director Gerente de Promálaga.**

CSV : GEN-dfbf-5e75-2924-27a4-49d3-d562-ffdc-0976
DIRECCIÓN DE VALIDACIÓN : https://run.gob.es/hsblF8yLcR
FIRMANTE(1) : FRANCISCO JOSE SALAS MARQUEZ | FECHA : 31/10/2025 12:43 | Sin acción específica