

PLIEGO DE CONDICIONES DE ÍNDOLE TÉCNICO PARA LA ADJUDICACIÓN DE LA CONCESIÓN DEMANIAL DE USO PRIVATIVO DE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL SITO EN EL SISTEMA GENERAL R-2 SUELO URBANO (SG-R2-SUR) PARA LA EXPLOTACIÓN EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE CASSETAS DE FERIA EN RÉGIMEN PRIVADO.

Artículo 1.- Objeto del Proyecto

Constituye el objeto del presente Pliego de Condiciones Técnicas es el desarrollo de las características de las obras necesarias para la ejecución de casetas en el recinto ferial para el uso tradicional a que se destinan.

Las obras que se proyecten no podrán aumentar las dimensiones asignadas, ni el volumen que se especifica en el presente pliego.

Artículo 2.- Descripción de la fines

Las parcelas sobre las que se concede la concesión son de titularidad pública y vienen definidas en planos. Serán de obra por lo que tendrán carácter de casetas fijas durante todo el año. Se exceptúan las casetas de la zona norte que serán de carácter temporal, desmontables, por estar afectadas por el límite de la zona de edificación establecida por la Demarcación de Carreteras del Estado.

Las parcelas son de forma rectangular, habiéndose establecido un módulo genérico de dimensiones 12 x 20 metros, es decir, 240 m². Se exceptúan las casetas ubicadas en el extremo sur de forma trapezoidal que arrojan una superficie distinta.

La topografía donde se ubican es completamente llana y cuentan con todos los servicios urbanísticos necesarios a pie de parcela.

Artículo 3.- Programa de Necesidades Funcionales y Formales.

Las casetas tendrán las características propias de la actividad que se va a desarrollar, debiendo ser funcionales interiormente y formalmente estéticas en su volumen exterior. Los materiales empleados serán acorde al tipo de edificación que se pretende y siempre de primera calidad.

Las características funcionales y distribución interior contendrá como mínimo las siguientes estancias:

Salón-estar con zona de "tablao" para bailar; barra de bar (puede estar incluida en la estancia anterior); cocina; almacén; y aseos para señoras y caballeros con acceso mediante vestíbulo independiente (al menos uno deberá ser de minusválidos), que deberán estar en proporción a la superficie de cada caseta según se establece en la normativa que le es de aplicación. En cuanto a las características formales, serán:

Edificio de estructura metálica o de hormigón armado con cubierta inclinada a dos aguas, excepto las casetas afectadas por la zona de influencia de carreteras (módulos unitarios desmontables 1, 2, 14 y 15), que se realizarán de forma tradicional con perfiles tubulares, y cubrición y cerramientos de lona. Las casetas tendrán una altura variable mínima de 5.00 m.

y máxima de 6.00 m. hasta el arranque de la cubierta inclinada, debiendo ocultar dicha cubierta mediante un pretil de obra variable de altura máxima de 1,80 m.

Las casetas que den frente a viales principales, deberán presentar tratamiento de fachada a estos.

Tanto la denominación, ubicación y superficie, quedan indicadas en el plano que se adjunta al presente documento.

Las casetas tienen todas una tamaño modular de 240 m² (12 m x 20 m), excepto las casetas de la zona sur de forma trapezoidal, las números 13 y 23, que arrojan unas superficies distintas.

Se permite la agrupación de dos módulos para conformar una sola caseta, o la división de un módulo en dos siempre que se adjudiquen de forma simultánea a dos concesionarios que muestren su conformidad por escrito.

Las parcelas se clasifican en:

Caseta Municipal: Fijas, de obra. La identificada con el número 5.
(30x50)

Tamaño Modular de 240 m²: Desmontables de carácter temporal, números: 1, 2, 14 y 15.
(12x20)

Tamaño Modular de 240 m²: Fijas, de obra, números: 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y 22.

Tamaño variable: Fijas, de obra, números: 13 (284 m²) y 23 (278 m²)

Artículo 4.- Obras Preliminares

Antes de iniciar la ejecución de las obras deberá solicitar la Tira de Cuerdas o replanteo, marcando ejes y puntos significativos aprobados por la Dirección Facultativa que tendrá que tener informe favorable de los técnicos municipales del Ayuntamiento.

Deberán indicar los puntos de acometidas de todos los servicios.

Siempre que por circunstancias imprevistas se presente un problema de urgencia, el Constructor tomará provisionalmente las medidas oportunas, a juicio del mismo, con comunicación inmediata a la D. F. y al Ayuntamiento.

Artículo 5.- Cimentación y saneamiento

Deberá realizarse un Estudio Geotécnico para conocer las características propias del terreno donde se ubique la caseta.

La cimentación se realizará de forma adecuada a las cargas que ha de soportar el terreno para garantizar la estabilidad de la edificación.

Junto con la cimentación se realizarán las obras necesarias de conducción del saneamiento (fecales y pluviales) hasta el entronque con las ramas generales de la urbanización.

Antes de la acometida al saneamiento general deberán disponerse arquetas sifónicas y separadores de grasas.

Artículo 6.- Estructura

Las casetas se ejecutarán preferentemente con estructura metálica a base de pilares, pórticos o cerchas y viguetas de perfiles metálicos, o de hormigón armado. En ambos casos se cuidará especial atención al cumplimiento de la norma básica (NB-SI) de seguridad en caso de incendio.

Artículo 7.- Cubiertas

La cubierta será a dos aguas con pendientes máximas del 25% y cubrición con paneles prefabricados impermeabilizantes y aislantes, en color.

Las aguas pluviales serán recogidas en canalones y conducidas mediante bajantes a la red de alcantarillado. Las bajadas vistas deben ser, en los 2 metros inferiores de fundición, y el resto metálico. En caso de canalones vistos, estos serán de zinc.

Podrá instalarse falso techo.

Artículo 8.- Fachadas y medianeras

Las fachadas estarán ejecutadas con elementos de obra, de forma similar a las fachadas de viviendas tradicionales, enfoscadas a buena vista y pintadas.

Se emplearán revestimientos continuos con base en las tonalidades de las antiguas fachadas de cal, debiéndose utilizar básicamente como color general el blanco. No obstante, y como enriquecimiento y libertad de composición, se permitirán la gama de los colores ocre o azul añil derivada de las tradiciones árabes, y otros procedentes de pigmentos naturales y tierras en tonos claros. Su textura deberá ser lisa, quedando excluidos también todos aquellos cuyo ligante sea de resinas sintéticas.

Las jambas, paramentos perpendiculares a fachada y recercados de huecos podrán pintarse en otros colores siendo preferentemente la gama de colores ocres o tonos de la fachada más oscuros o claros a efectos de señalar más estos.

Todas las fachadas tendrán un pretil superior de obra de altura y diseño variable que deberá ocultar la cubierta inclinada de la vista exterior y que tendrá un altura máxima de 1,80 m.

Tanto la tabiquería interior, como las paredes medianeras se podrán realizar con paneles prefabricados tipo pladur con todos los accesorios necesarios, ladrillo cerámico tradicional enfoscado o enlucido, o prefabricados de yeso con suficiente revestimiento, o cualquier otra construcción que garantice un aislamiento suficiente térmico y acústico.

La fachada será de composición libre con la zona ciega enfoscada y pintada y huecos con carpintería de aluminio o madera para pintar a definir por el concesionario, vidrio de seguridad y rejas tradicionales. En la fachada se podrán dibujar e incluir motivos ornamentales propios de las casetas típicas de ferias. Tanto el diseño como los colores y elementos de la fachada deberán ser propios de la arquitectura andaluza tradicional, debiendo además obtener el visto bueno del Excmo. Ayuntamiento, para lo que deberá presentar plano de alzado a color con los motivos ornamentales y rótulos de la fachada a ejecutar.

Artículo 9.- Solados y Alicatados

El solado de la zona común será de baldosas cerámicas, hormigón fratasado en color o cualquier material de los usados en viviendas residenciales, siempre que sean

antideslizantes y resistentes a la abrasión.

En cocinas y aseos, se podrá disponer solería de gres antideslizante. En ambas estancias, el alicatado se llevará hasta un altura mínima de 2,50 m. Todo en color y diseño a determinar por el concesionario.

Artículo 10.- Carpintería y cerrajería

La carpintería podrá ser de madera o de perfiles metálicos (hierro, forja, aluminio, etc.).

Ni la madera, ni los elementos metálicos se admiten en su color natural y deberán ser pintados o lacados en su caso. Quedan prohibidos los tonos crudos y brillantes, tales como anodizados o tratamientos análogos.

Todos los huecos exteriores llevarán acristalamiento con vidrio de seguridad, colocados con silicona o banda de neopreno, dotadas de un sistema que permita su apertura, siendo toda la carpintería estanca al agua y al viento.

Todos los herrajes y manivelas serán de latón pulido liso de primera calidad con tratamiento anticorrosivo.

Las rejas serán de las tradicionales con cuadradillos y gitanillas. Quedando prohibidos el resto de diseños que no sean los tradicionales.

Artículo 11.- Pintura.

La pintura exterior será con tonalidades de la cal o de la gama de colores ocre o añil lisa, o procedentes de tierras en tonos claros.

La cerrajería exterior se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado, admitiéndose también el gris plumbagina y el negro.

Los colores elegidos por el concesionario para los elementos que componen la fachada deberá contar con la aprobación del Excmo. Ayuntamiento de Estepona.

Artículo 12.- Instalaciones.

Las instalaciones se realizarán según establecen los distintos reglamentos oficiales para la instalación de agua, electricidad, aire acondicionado, teléfono, etc., debiendo acreditar su ejecución por empresa homologada.

Las cocinas dispondrán de campanas de extracción de humos al exterior verticalmente.

Los aseos deberán tener ventilación suficiente, natural o forzada.

Artículo 13.- Normativa

Todo el conjunto deberá cumplir con las exigencias de las normativas vigentes con especial atención a las Ordenanzas Municipales, además de las de Accesibilidad para Minusválidos, Norma Básica NB-SI de Seguridad ante el riesgo de incendio, Condiciones Acústicas y Térmicas, Ley 13/1999 de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como normativa de desarrollo de la misma, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, Pliego General de Condiciones Técnicas de la Edificación, editado por el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España.

Todos los materiales utilizados en ejecución de las obras estarán homologados y serán de primera calidad.

Los espacios no ocupados por edificación, se protegerán convenientemente de la vista de

la vía pública.

Artículo 14.- Usos

El presente artículo tiene por objeto regular las condiciones necesarias destinadas a reglamentar el uso y disfrute de las casetas objeto de concesión.

El uso de las casetas será preferentemente el de ocio, recreativo y diversión, pudiendo admitirse usos compatibles con los anteriores de forma esporádica propios del fin del concesionario o dedicados a fines benéficos, previa autorización municipal y de conformidad con la normativa que resulte de aplicación a la actividad o uso que se pretenda.

El uso estará limitado a:

- * Los días destinados por el Excmo. Ayuntamiento de Estepona a la celebración de las fiestas mayores de la localidad (Feria Grande).
- * Los días destinados a la Verbena de San Isidro Labrador, patrón de Estepona.
- * Los días destinados a la Verbena de La Virgen del Carmen.

Además, siempre que se solicite y lo autorice el Ayuntamiento, se podrán disponer de los siguientes días para el uso de ocio, recreo y diversión:

- * Días propios de celebraciones del concesionario, con uso público con un máximo de 12 anuales.
- * Días solicitados ex profeso para celebración de algún evento relacionado con el uso principal a que se destina, de interés público y social o carácter benéfico.
- * Días destinados a asambleas y reuniones propias del concesionario, con un máximo de 12 anuales.
- * Otros días de libre disposición, con un máximo de 24 anuales.

Estos días no serán acumulables de un año para otro.

El Ayuntamiento podrá ampliar el régimen de uso según criterio propio por conveniencia u oportunidad de las circunstancias que concurran.

El horario de apertura de las casetas será el determinado por el Excmo. Ayuntamiento de Estepona los días de la Feria Grande y para las Verbenas de San Isidro y Virgen del Carmen, de conformidad con la regulación contenida en la Orden de 25 de marzo de 2.002 de la Consejería de Gobernación de la Junta de Andalucía, limitado el resto de días al horario que se establecerá mediante Ordenanza Municipal reguladora de uso y horario con sujeción a la normativa que resulte de aplicación.

En cualquier caso, el Ayuntamiento se reserva el derecho al uso exclusivo de todos los espacios libres del recinto ferial y deportivo controlando su acceso, para determinados eventos que se anunciarán y comunicarán a los concesionarios con una antelación mínima de tres días naturales.

Artículo 15.- Plazos

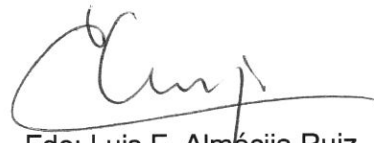
El licitador que resulte adjudicatario deberá solicitar Licencia de Obras, presentando Proyecto Básico y de Ejecución de las obras de construcción de la caseta, redactados por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente. Estimándose como

suficiente un plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha de la firma del contrato de adjudicación. Una vez finalizadas las obras se extenderá el Certificado Fin de Obra (visado) con el que se solicitará licencia de primera utilización de la caseta, debiendo aportar la documentación preceptiva según Ordenanza Municipal.

Las calidades aquí descritas podrán se modificadas por el concesionario, siempre que supongan una mejora para las obras y se comuniquen al Ayuntamiento con una antelación mínima de 10 días y se aprueben por este.

Así mismo, los concesionarios quedarán sujetos al cumplimiento de la futura Ordenanza Municipal de Uso de Casetas del Parque Ferial en régimen de concesión administrativa.

Estepona, 25 de Septiembre de 2013



Fdo: Luis F. Almécija Ruiz
Arquitecto Municipal