



**DELEGACIÓN DE FOMENTO, I y T**  
SERVICIO DE URBANISMO

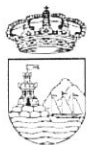
**EXPEDIENTE:** 113/12 CONTRATACIÓN  
**SITUACIÓN:** SNU PARTIDO DE MONTERROSO  
**ASUNTO:** CONCURSO PARA CONCESIÓN  
CONSTRUCCIÓN DE PISTA DE KARTING  
RESPUESTA A ALEGACIONES A PLIEGOS  
**PETICIONARIO:** DPTO. DE CONTRATACIÓN  
**FECHA:** 8 de agosto de 2012

El Ayuntamiento de Estepona ha decidido destinar la parcela de referencia a la instalación de una pista de karting e instalaciones anexas, convocando para ello un concurso público para su construcción y explotación en régimen de concesión demanial. El Dpto. de contratación solicita un informe técnico de evaluación de las alegaciones presentadas a los pliegos que rigen dicho concurso.

• **ANTECEDENTES:**

1. El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Estepona, aprobado definitivamente en Junio de 1994, con expediente de Adaptación Parcial a la LOUA aprobado el 22 de diciembre de 2010, clasifica los terrenos como Suelo No Urbanizable Común de Carácter Natural o Rural Diseminado SNU-CNR-D.
2. El régimen del Suelo No Urbanizable se detalla en el Título III Capítulo Primero de las Normas generales del P.G.O.U. así como en el Art. 52 de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.), de rango superior.
3. Mediante Decreto de alcaldía de fecha 14 de mayo de 2012 se resuelve aprobar los pliegos del concurso, suspender su tramitación hasta la admisión a trámite del correspondiente Proyecto de Actuación y, tras ello, someter ambos a Información Pública.
4. Mediante Decreto de alcaldía de fecha 4 de junio de 2012 se resuelve admitir a trámite el "Proyecto de Actuación para la construcción de una Pista de Karting e Instalaciones Complementarias sobre Suelo No Urbanizable en una Parcela Municipal en el Partido de Monterroso. Estepona (Málaga)" y someter al mismo a Información Pública.
5. Según la documentación que obra en el expediente facilitado por el Dpto. De Contratación, se han presentado las siguientes alegaciones:
  - a) Alegación al Pliego de Clausulas Económico-Administrativas Particulares presentada por parte de D. Antonio Fernández Fornieles con número de Registro de Entrada 14.836 de fecha 20 de julio de 2012.
  - b) Alegación al Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares presentada por parte de D. Antonio Fernández Fornieles con número de Registro de Entrada 14.835 de fecha 20 de julio de 2012.

Fdo. Arturo M. Cebrián García  
Arquitecto Municipal



- c) Alegación al Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares presentada por parte de D. Marshall Pugh con número de Registro de Entrada 14.606 de fecha 17 de julio de 2012.
6. D. José Gustavo Rubio Luna, Secretario General del Ayuntamiento certifica con fecha 6 de agosto de 2012 que el Proyecto de Actuación ha sido sometido a información pública en cumplimiento del Decreto de Alcaldía citado, habiéndose presentado las siguientes alegaciones:
- a) Presentada por parte de D. Marshall Pugh con número de Registro de Entrada 14.605 de fecha 17 de julio de 2012.
- b) Presentada por parte de D. Antonio Fernández Fornieles con número de Registro de Entrada 14.834 de fecha 20 de julio de 2012.

• **ESTUDIO DE LAS ALEGACIONES:**

Se procede al estudio de las alegaciones presentadas a los pliegos del concurso de referencia según lo expuesto en los antecedentes. Simultáneamente y en esta misma fecha se informan de manera coherente las alegaciones presentadas al Proyecto de Actuación:

- a) **Alegación al Pliego de Clausulas Económico-Administrativas Particulares presentada por parte de D. Antonio Fernández Fornieles con número de Registro de Entrada 14.836 de fecha 20 de julio de 2012.**

**ALEGACIÓN:**

1. Se reclama corregir errores en la superficie de la parcela, ya que no concuerda el dato entre diferentes documentos.
2. En los puntos 2 a 13 se reclaman diferentes cuestiones de índole jurídica.

**RESPUESTA:**

1. La superficie topográfica real de la parcela objeto de la concesión es de 15.190 m<sup>2</sup>, que es la especificada en los planos y memorias tanto del PPTP como del Proyecto de Actuación, coincidentes entre sí. Deberá así especificarse en el PCEAP, independientemente de que en él figuren superficies de otra naturaleza (registrales, inventario municipal, etc...).
2. La naturaleza de lo alegado en los puntos 2 a 13 es jurídica, por lo que se remite a los Servicios Jurídicos del Dpto. correspondiente para su contestación.

**SE PROPONE ESTIMAR LA ALEGACIÓN** en su punto 1. Dada la naturaleza jurídico-técnica de la alegación, ésta se remite a los Servicios Jurídicos del Dpto. correspondiente para su contestación.

- b) **Alegación al Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares presentada por parte de D. Antonio Fernández Fornieles con número de Registro de Entrada 14.835 de fecha 20 de julio de 2012.**

**ALEGACIÓN:**



1. Sin ser una alegación propiamente dicha, se reclama eliminar futuras posibles contradicciones entre diferentes documentos, una vez se han presentado alegaciones al PA..
2. Se reclama eliminar la referencia a que la edificación resultante será de titularidad municipal.

**RESPUESTA:**

1. La coherencia entre los diferentes documentos técnicos tras el estudio de las alegaciones deberá ser observada. En cualquier caso ésta queda garantizada por el hecho de que ambos documentos (PCTP y PA) están redactados y serán modificados, si fuera el caso, por el mismo técnico, también firmante de este informe.
2. La naturaleza de lo alegado es jurídica, por lo que se remite a los Servicios Jurídicos del Dpto. correspondiente para su contestación.

SE PROPONE ESTIMAR LA ALEGACIÓN en su punto 1. El resto de cuestiones alegadas (puntos 2 a 13) no son de competencia técnica, por lo que se remite a los Servicios Jurídicos del Dpto. correspondiente para su contestación.

**c) Alegación al Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares presentada por parte de D. Marshall Pugh con número de Registro de Entrada 14.606 de fecha 17 de julio de 2012.**

**ALEGACIÓN:**

1. Se reclama eliminar el plano de zonificación de la propuesta o su carácter vinculante, para permitir un trazado máximo de la pista principal.
2. Se reclama eliminar la obligatoriedad del mantenimiento de la edificación existente.
3. Se reclama se autorice la instalación de una torre de control de altura mayor a la permitida en la normativa a aplicar.
4. Se reclama que se aclare el cómputo de superficies bajo rasante como edificabilidad.

**RESPUESTA:**

1. No es posible la eliminación del plano de zonificación ya que es la base misma de un Proyecto de Actuación, documento de planeamiento que debe ordenar la parcela de manera vinculante. Si es posible su modificación en el sentido de lo alegado, maximizando la superficie destinada a pista y dejando al futuro explotador mayor libertad de elegir las distintas configuraciones que ello le permita.
2. La actuación sobre Suelo No Urbanizable se justifica urbanísticamente en base al Art. 3.39 "Condiciones particulares de edificación de los usos turístico-recreativos en edificaciones existentes." de las NNGG del PGOU por lo que el mantenimiento de la edificación es técnicamente necesario para su implantación, basada en la mejora de las condiciones actuales de la parcela.
3. La normativa del antecitado Art. 3.39 "Condiciones particulares de edificación de los usos turístico-recreativos en edificaciones existentes." de las NNGG del PGOU limita la altura de la edificación a 2 plantas y 7 metros sin excepciones. En cuanto a edificaciones por encima de la altura reguladora se estará a lo dispuesto en el Art. 7.8 de las NNGG del PGOU.
4. Por su naturaleza, la parcela no tiene ni se asigna edificabilidad máxima, por lo que no tiene sentido su cálculo como tal más allá de los volúmenes autorizados.



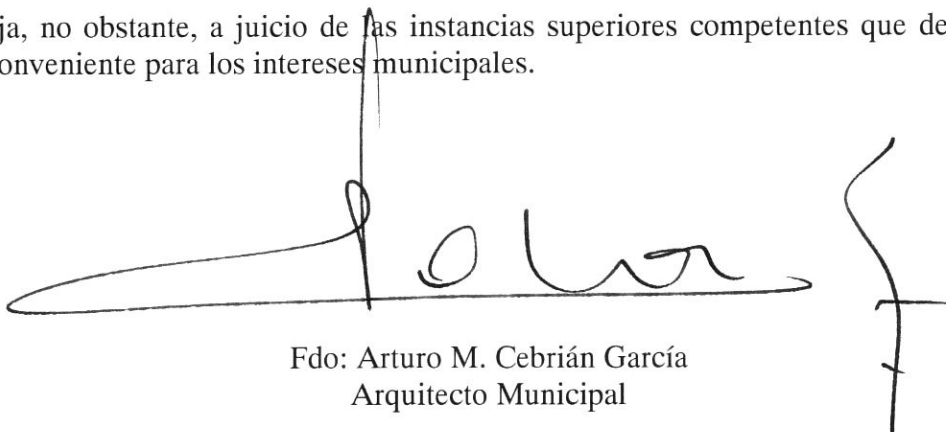
**SE PROPONE DESESTIMAR LA ALEGACIÓN** excepto en lo indicado para el punto 1, que se estima parcialmente.

• **CONCLUSIÓN:**

Del estudio técnico de las alegaciones presentadas se desprende la necesidad de modificación según lo indicado y de manera coherente, de los siguientes documentos:

- “Pliego de Clausulas Económico-Administrativas Particulares que han de regir la Concesión Demanial del Uso Privativo de una Pista de Karting e Instalaciones Complementarias a construir por el concesionario sobre una parcela de dominio público sita en el Partido de Monterroso, a adjudicar por el procedimiento abierto para la construcción para la Construcción y Posterior Pista de Karting e Instalaciones Complementarias a las mismas”, de fecha 9 de mayo de 2012.
- “Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares que han de regir la Concesión Demanial del Uso Privativo de una pista de Karting e Instalaciones Complementarias a construir por el concesionario sobre una parcela de dominio publico situada en el Partido de Monterroso de Estepona, a adjudicar por procedimiento abierto”, de fecha 9 de mayo de 2012.
- “Proyecto de Actuación para la construcción de una Pista de Karting e Instalaciones Complementarias sobre Suelo No Urbanizable en una Parcela Municipal en el Partido de Monterroso. Estepona (Málaga)”, de fecha mayo de 2012.

Se deja, no obstante, a juicio de las instancias superiores competentes que decidan lo más conveniente para los intereses municipales.



Fdo: Arturo M. Cebrián García  
Arquitecto Municipal

Fdo: Arturo M. Cebrián García  
Arquitecto Municipal

Fdo. Arturo M. Cebrián García  
Arquitecto Municipal

Fdo. Arturo M. Cebrián García  
Arquitecto Municipal