



DELEGACIÓN DE FOMENTO, I y T
SERVICIO DE URBANISMO

EXPEDIENTE: 489/12
SITUACIÓN: PARCELA MUNICIPAL
SNU PARTIDO DE MONTERROSO
ASUNTO: PROYECTO DE ACTUACIÓN
CONSTRUCCIÓN DE PISTA DE KARTING
RESPUESTA A CONSULTA PREVIA MEDIO AMBIENTE
RESPUESTA A ALEGACIONES
PETICIONARIO: DELEGACIÓN FIT
FECHA: 29 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, tramitando para ello el correspondiente "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)" redactado por este mismo técnico con fecha mayo de 2012, y convocando simultáneamente un concurso público para su construcción y explotación en régimen de concesión demanial.

• **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)", someter al mismo a Información Pública e iniciar el trámite de Consultas Previas Medio Ambientales.
5. En cumplimiento del Decreto antecitado, y mediante oficio de fecha 13 de junio de 2012 se remite a la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía la solicitud correspondiente al trámite de consultas Previas Medio Ambientales.
6. El 8 de agosto se recibe el Informe a Consulta Previa de fecha 30 de julio solicitado.

Fdo. Arturo M. Cebrián García
Arquitecto Municipal



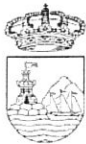
7. El 22 de agosto la Lda. en Ciencias Ambientales municipal emite informe de respuesta al mismo.
8. D. José Gustavo Rubio Luna, Secretario General del Ayuntamiento certifica con fecha 6 de agosto de 2012 que el Proyecto de Actuación ha sido sometido a información pública en cumplimiento del Decreto 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.
9. Según la documentación que obra en el expediente facilitado por el Dpto. De Contratación, se han presentado las siguientes alegaciones a los pliegos del concurso:
 - 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.
 - 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.

• **INFORME AL TRAMITE DE CONSULTA PREVIA MEDIO AMBIENTAL**

En cumplimiento del Decreto de fecha 4 de junio, el 13 de junio se realizó una solicitud de Consultas Previas Medio Ambientales a la Delegación en Málaga de la Consejería de agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, que ha sido respondido con el Informe a Consulta Previa de fecha 30 de julio.

El 22 de agosto la Lda. en Ciencias Ambientales municipal emite informe de respuesta al mismo, con las siguientes conclusiones:

- Deberá hacerse constar en los pliegos que rigen el concurso de la futura concesión que el concesionario asumirá los riesgos y costes que pudieran derivarse de la eventual declaración de los suelos como contaminados.
- Deberá trasladarse al concesionario el resultado del Informe a Consulta Previa de fecha 30 de julio antecitado.
- El concesionario deberá presentar ante el Ayuntamiento el Plan de Auto-protección ante Incendios Forestales, tanto para las obras como para la actividad.



- El concesionario deberá tramitar la correspondiente Autorización Ambiental Unificada directamente en la Delegación de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en Málaga.

Procede por tanto incorporar al Proyecto de Actuación los informes citados (autonómico y municipal), así como modificar los pliego del concurso según lo indicado.

- **ESTUDIO DE LAS ALEGACIONES:**

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

- a) **Presentada por parte de D. Marshall Pugh con número de Registro de Entrada 14.605 de fecha 17 de julio de 2012.**

ALEGACIÓN:

El alegante expone de modo expositivo los motivos por los que cree no necesaria la tramitación del PA, relacionando los requisitos documentales de los Proyectos de Actuación según la LOUA, según los cuales infiere que no es preciso que el PA defina la ubicación de elementos y edificaciones que componen el equipamiento, debiendo dejarse para la fase de concurso su concreción.

Finalmente se reclama eliminar el plano de zonificación de la propuesta o su carácter vinculante, así como la obligatoriedad del mantenimiento de la edificación existente.

RESPUESTA:

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.

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 NNKG 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.

SE PROPONE DESESTIMAR LA ALEGACIÓN

- b) **Presentada por parte de D. Antonio Fernández Fornieles con número de Registro de Entrada 14.834 de fecha 20 de julio de 2012.**

La alegación hace referencia en su exposición inicial a un Edicto publicado en referencia a los Pliegos de Condiciones del concurso de adjudicación de la actuación de manera claramente errónea. Por su título y contenido se entiende que la alegación es al Proyecto de Actuación, y como tal se informa, sin considerar el error anterior.

ALEGACIÓN:

1. Se reclama sustituir referencias al Art. 3.39 por el 3.40 de las NNKG del PGOU, alegando que la diferencia básica entre ambos reside en el mantenimiento o no de la edificación existente y que ello hace inviable una actuación atractiva y rentable.



2. Se reclama sustituir referencias al Art. 3.39 por el 3.40 de las NNGG del PGOU, alegando que éste último es aplicable a edificios de utilidad pública que deban localizarse en áreas rurales, y justifica este último extremo en base a la ubicación sobre Suelo No Urbanizable de la práctica totalidad de pistas de esta naturaleza.
3. Se reclama sustituir referencias al Art. 3.39 por el 3.40 de las NNGG del PGOU en varios apartados.
4. Se reclama modificar el documento en congruencia con otros puntos.
5. Se reclama modificar el documento en congruencia con otros puntos.
6. Se reclama eliminar el plano de zonificación de la propuesta por no ser necesario según el Art. 42.5 de la LOUA.
7. Se reclama modificar el documento en congruencia con otros puntos.
8. Se reclama modificar el documento en congruencia con otros puntos.
9. Se reclama modificar el documento en congruencia con otros puntos y eliminar referencia a la posible homologación del circuito.
10. Se reclama modificar el documento en congruencia con otros puntos y eliminar referencias a que los proyectos deberán ser redactados conforme a criterios municipales, por considerarlo arbitrario, argumentando que la titularidad de las instalaciones sólo será municipal cuando reviertan al Ayuntamiento.
11. Se reclama modificar el documento en congruencia con otros puntos.
12. Se reclama eliminar referencias a la instalación como pista de prueba o carrera de vehículos a motor y reconsiderar la exigencia de la Autorización Ambiental Unificada (AAU) por no ser la parcela viable para circuito de competición.
13. Se reclama modificar el documento en congruencia con otros puntos.
14. Se reclama modificar el documento en congruencia con otros puntos y por definir aspectos fuera de las competencias ambientales.
15. Se reclama modificar el documento en congruencia con otros puntos y por definir aspectos fuera de las competencias ambientales.
16. Se reclama eliminar el plano de zonificación de la propuesta por no ser necesario según el Art. 42.5 de la LOUA. Y coartar el desarrollo de la parcela.

RESPUESTA:

1. Como bien dice el alegante en el punto 2, el Art. 3.40 "Condiciones particulares de edificación de las construcciones y edificaciones singulares" sólo es de aplicación aquellas que "... *teniendo una utilidad pública, DEBEN localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales...*", lo que obviamente no es el caso que nos ocupa, ya que la propia naturaleza de la actuación no está relacionada en modo alguno con el medio natural. 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.
2. La respuesta a lo alegado es la contenida en el punto 1 por congruencia entre ambos. La argumentación en base a la ubicación de otras instalaciones similares (muchas o pocas) no es justificación urbanística válida, ya que la normativa de aplicación que ampara la actuación (Plan General de Ordenación Urbana) es único y diferente en cada municipio.
3. Se mantiene la redacción por congruencia la respuesta de otros puntos.
4. Se mantiene la redacción por congruencia la respuesta de otros puntos.



5. El plazo fijado es congruente con el fijado en los pliegos del concurso.
6. 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.
7. Se mantiene la redacción por congruencia la respuesta de otros puntos.
8. Se mantiene la redacción por congruencia la respuesta de otros puntos.
9. Se mantiene la redacción por congruencia la respuesta de otros puntos.
10. Se mantiene la redacción por congruencia la respuesta de otros puntos respecto del mantenimiento de la edificación existente. La naturaleza del resto de lo alegado es jurídica, por lo que se remite a los Servicios Jurídicos de la Delegación para su contestación.
11. Se mantiene la redacción por congruencia la respuesta de otros puntos.
12. La naturaleza de la instalación será el resultante del contenido de la oferta ganadora y el Proyecto de Actuación debe contemplar todos los escenarios posibles. El Ayuntamiento cuenta con un estudio en el que sería posible la construcción de un circuito que cumpliera el reglamento federativo. En cualquier caso se entiende que una pista de karting es una pista de carreras y los vehículos constan de motor, sea de competición o recreativa y sea homologable o no.
13. Se mantiene la redacción por congruencia la respuesta de otros puntos.
14. El anexo de Justificación de la Incidencia Ambiental recoge lo definido en el resto del documento, sin tratar de redefinirlo. Ambos documentos son congruentes y facilita su utilización como separata en caso necesario en la tramitación.
15. El anexo de Justificación de la Incidencia Ambiental recoge lo definido en el resto del documento, sin tratar de redefinirlo. Ambos documentos son congruentes y facilita su utilización como separata en caso necesario en la tramitación.
16. 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.

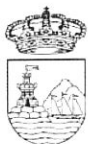
SE PROPONE DESESTIMAR LA ALEGACIÓN. Dada la naturaleza jurídico-técnica del punto 10 de la alegación, ésta se remite a los Servicios Jurídicos del Dpto. correspondiente para su contestación.

• **CONCLUSIÓN:**

Se concluye que:

- Del estudio técnico de las alegaciones presentadas no se desprende la necesidad de modificación del Proyecto de Actuación.
- El Proyecto de Actuación deberá modificarse por congruencia con lo informado el 8 de agosto respecto a las alegaciones presentadas a los pliegos que rigen el concurso de concesión.
- Los pliegos de Condiciones del concurso deberán modificarse según lo informado por la Lda en Técnica Medioambientales municipal.

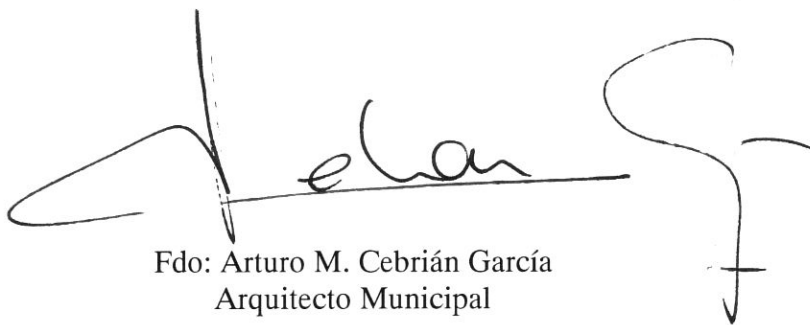
Las modificaciones a introducir en los documentos citados no se consideran sustanciales.



A la vista de lo informado, se emite el presente informe en sentido:

- **FAVORABLE** a la continuación de la tramitación de documento una vez modificado en el sentido indicado.
- Deberá comunicarse este informe al Dpto. de Contratación junto con copia del Informe a Consulta Previa de fecha 30 de julio de la Consejería de agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y del informe de la Lda. en Técnicas Medioambientales municipal de fecha 22 de agosto de respuesta al mismo.

dejando 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