

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

1. OBJETO DEL CONCURSO

El Ayuntamiento de Estepona ha trasladado recientemente las instalaciones destinadas al servicio de recogida y depósito de vehículos desde la parcela que ocupaban en el partido de Monterroso junto a la salida 155 de la autopista A-7 a una nueva ubicación, quedando por tanto la parcela y las construcciones y edificaciones existentes en ella vacantes de uso.

Es intención del Ayuntamiento, por un lado, impedir que dichas instalaciones queden desocupadas y sin mantenimiento para que no se produzca un deterioro medioambiental de la zona, y por otro dotar al municipio de la mayor y más atractiva oferta recreativo-turística posible, por lo que ha decidido destinar dicha parcela a la instalación y explotación de una pista de karting e instalaciones anexas, actividad inexistente en el municipio y para la que se ha detectado una gran demanda.

Las condiciones urbanísticas vigentes para la parcela posibilitan la actuación, si bien deberá tramitarse para ello los documentos urbanísticos y técnicos preceptivos.

En cumplimiento del Decreto de Alcaldía de fecha 4 de junio por el que se admitía 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)" que se tramita simultáneamente a este concurso, 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. De ambos informes y sus conclusiones no se desprende ningún motivo que imposibilite o desaconseje la actuación. Se adjunta como anexo copia de ambos informes.

Se convoca el presente concurso para seleccionar la mejor oferta para la instalación de una pista de karting y sus instalaciones encaminadas a la puesta en valor desde el punto de vista turístico-recreativo de la parcela municipal vacante, que tendrá presente los siguientes objetivos.

2. OBJETIVOS DEL CONCURSO

Las propuestas deberán abordar la consecución de los siguientes objetivos de una manera única y de conjunto:

- A) Construcción, instalación y explotación de una pista de karting y sus instalaciones anexas.
- B) Acondicionamiento y transformación de las instalaciones existentes, evitando la falta de mantenimiento y los espacios residuales sin tratar.



Los objetivos propuestos deberán conseguirse sin recurrir a modificaciones del marco legal urbanístico vigente, dentro del cual las propuestas deberán acometer:

- i. Diseño del conjunto, con gran relevancia del tratamiento de los espacios libres.
- ii. Diseño de los edificios y construcciones que integrarán el conjunto y sus usos previstos.
- iii. Propuesta de un aparcamiento para los usuarios.
- iv. Forma y planificación de la ejecución de los trabajos.
- v. Plan de viabilidad y fórmulas de explotación de la actuación en forma de concesión demanial para el uso privativo de los espacios.

3. CONTENIDO DE LOS TRABAJOS A PRESENTAR POR LOS LICITADORES

A los efectos pretendidos, se presentarán los siguientes trabajos con el contenido básico que se detalla, así como cualquiera otro documento que se considere necesario y/o conveniente para la mejor comprensión de la actuación propuesta.

Se incorpora al presente Pliego un plano de zonificación interior de la parcela a modo de ordenación detallada base de las propuestas que elaborarán los licitadores, que será de obligado cumplimiento y que es el mismo que se contempla en el Proyecto de Actuación que se tramita por iniciativa municipal simultáneamente a este concurso. Lo establecido en dicho Proyecto de Actuación será la regulación urbanística de la parcela.

Las superficies a ocupar por las diferentes instalaciones y/o edificios y las alturas de éstos que en el plano se detallan se entenderán como máximas, siendo obligatorio la adecuación de la nave existente y la construcción del aparcamiento propuesto.

3.1. Ordenación General.

Propuesta única, congruente y completa de toda la actuación que se pretende que incluya las soluciones que se consideren procedentes, con arreglo a los objetivos que se señalan en los Pliegos de Condiciones.

La propuesta deberá redactarse respetando las condiciones y plano de zonificación incluidos en este Pliego. El resto de documentos a entregar serán complementarios y nunca podrán entrar en contradicción con lo expresado en la propuesta de ordenación general de la parcela.

El programa mínimo a cumplir en la instalación será:

- Tratamiento y ordenación de los espacios libres no edificados que incluirá un aparcamiento para los usuarios y trabajadores y su relación con los edificios, considerando la configuración de aquellos y su gestión y mantenimiento.
- Planteamiento de la edificación y sus usos precisos para conseguir que la actuación proyectada sea viable. La edificabilidad debe ubicarse incluyendo en ella la edificación existente, que podrá ser reformada pero no demolida en su totalidad.



- Una o varias pistas de Karting (infantiles y/o de adultos). Podrán ser homologadas por la Federación de Automovilismo y para su construcción se permitirá la modificación de la topografía actual de la parcela. La zona no edificada de la zona edificable podrá ser ocupada como pista de karting.
- Solución para la estancia y esparcimiento al aire libre del público y acompañantes de los conductores, con la posibilidad de la instalación de graderíos.
- Estudio de las condiciones de accesibilidad mediante la eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas que impidan la movilidad para personas que la tuvieran reducida, para la prevención de incendios y las labores de mantenimiento.

3.2. Urbanización.

Definición básica a nivel de anteproyecto de los criterios y acabados del acondicionamiento de la parcela.

Se prestará especial atención al ajardinamiento de los espacios libres con especies autóctonas y de fácil mantenimiento.

Posteriormente se deberá definir y presupuestar las obras de urbanización dentro de los proyectos de obras que habrán de tramitarse de acuerdo a los plazos y condiciones estipulados en el Pliego de Cláusulas Económico Administrativas Particulares del concurso (PCEAP), para su autorización municipal. Todos los proyectos deberán redactarse conforme a los criterios y en colaboración con los técnicos municipales, ya que el Ayuntamiento será el destinatario final de las obras ejecutadas.

3.3. Edificaciones.

La edificación proyectada deberá quedar perfectamente definida a nivel de anteproyecto, en cuanto a volumen, superficies, distribuciones, usos previstos, materiales de acabado tanto interiores como exteriores y cualquier otro aspecto necesario para su correcta comprensión.

Toda las edificaciones y construcciones deberán proyectarse dentro de la parcela de titularidad municipal, se incluirá en ella la edificación existente, que podrá ser reformada y ampliada y no podrá superar los parámetros de implantación según el plano de zonificación incluido en este Pliego y su normativa de aplicación. No se fijan otras condiciones de obligado cumplimiento en cuanto a parámetros de volumen o ubicación de la edificación, más allá de la expresada respecto a la obligación de incluir la edificación actual en la solución.

La zona no edificada de la zona edificable podrá ser ocupada como pista de karting.

Cada licitador podrá proponer las soluciones que considere idóneas para la consecución de los objetivos del concurso, manteniendo un equilibrio razonable entre lo público y lo privado, siempre al servicio del interés general de los ciudadanos de Estepona.

El uso futuro al que se destinarán las edificaciones será el establecido para el concurso y que es el mismo que se contempla en el Proyecto de Actuación que se tramita por iniciativa municipal simultáneamente al mismo. Lo establecido en dicho Proyecto de Actuación será la regulación urbanística de la parcela.



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

Se tendrá atención especial al fácil mantenimiento, eficiencia y sistemas de ahorro energético de los edificios.

Posteriormente se deberá definir y presupuestar todas las obras de edificación dentro de los proyectos de obras que habrán de tramitarse de acuerdo a los plazos y condiciones estipulados en el Pliego de Cláusulas Económico Administrativas Particulares del concurso, para su autorización municipal. Todos los proyectos deberán redactarse conforme a los criterios y en colaboración con los técnicos municipales, ya que el Ayuntamiento será el destinatario final de las obras ejecutadas.

El programa mínimo a cumplir en la instalación, en uno o varios edificios, será:

- Zona de boxes, talleres y almacenamiento de karts.
- Zona de oficinas y atención al público.
- Sala o salas de briefing, cursillos de conducción, monitores, etc...
- Zonas de esparcimiento y restauración, que contará como mínimo de una cafetería-bar con terraza.
- Aseos y vestuarios.

Toda la edificación resultante será de titularidad municipal, si bien se contempla la explotación en régimen de concesión de su uso privativo, debiendo especificarse los mismos en la propuesta así como los usos y condiciones previstas.

Se adjunta al final de este pliego planos y fotografías de la edificación existente.

3.4. Estudio económico.

Referido a las actuaciones que, en su caso, se hayan previsto y programado para la ejecución de las propuestas presentadas, con fórmulas de explotación de los usos previstos en régimen de concesión demanial.

Con la finalidad de asegurar la viabilidad económica de la actuación que se proponga, se presentará una estimación económica que contenga, al menos, la siguiente información:

- Estimación detallada y desglosada de la inversión total a realizar.
- Avance de presupuesto de las obras, edificaciones y construcciones proyectadas, incluyendo la urbanización de los espacios libres de la parcela.
- Presupuesto detallado de inversiones en acondicionamiento de los edificios a conceder, acorde con su uso previsto y en un estándar de calidad mínimo alto.
- Programa y presupuesto del mantenimiento y actualización de las instalaciones.

3.5. Programación Temporal.

Las soluciones propuestas estarán acompañadas de una programación temporal que contemplará la



totalidad de las actuaciones, desde la firma de contrato y obtención de permisos hasta la entrega o puesta en funcionamiento de todas las edificaciones y/o instalaciones previstas, todo de acuerdo a los plazos y condiciones estipulados en el Pliego de Cláusulas Económico Administrativas Particulares del concurso.

Se justificara la coherencia de las propuestas presentadas con su desarrollo en el tiempo.

4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de la actuación es el de la parcela hasta ahora destinada a depósito municipal de vehículos y que figura grafiada en los planos que se adjuntan como anexo.

5. MARCO URBANÍSTICO VIGENTE Y AFECCIONES

Los terrenos que conforman la parcela objeto de la concesión se encuentran en una zona clasificada como Suelo No Urbanizable Común de Carácter Natural o Rural Diseminado SNU-CNR-D por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Estepona, aprobado definitivamente en Junio de 1994, con documento de adaptación del mismo a la LOUA aprobado el 22 de diciembre de 2010.

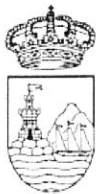
El régimen del Suelo No Urbanizable se detalla en el Título III Capítulo Primero de las Normas generales del PGOU así como en el Art. 52 de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), de rango superior, en los cuales se especifican las actuaciones autorizables en esta clase de suelo. Dentro de la Sección Cuatro (Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable Común), el Art. 3.39 "Condiciones particulares de edificación de los usos turístico-recreativos en edificaciones existentes." de las NNGG del PGOU dice:

- 1. Definición: Se indican así los cambios de uso hacia el desarrollo de actividades turísticas o recreativas en edificaciones ya existentes, siempre que su situación urbanística legal lo posibilite. Generalmente supondrán obras de renovación a efectos de facilitar su adaptación a la nueva función, así como las obras y equipamientos que fueran necesarios para el cumplimiento de la normativa sectorial y/o local aplicable.*
- 2. Las instalaciones actualmente existentes se considera que no forman núcleo de población, por haberse construido con anterioridad a esta normativa."*

Los terrenos están también afectados por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del sol Occidental (POTCSO) que se aprobó por el decreto 142/2006 de la Junta de Andalucía de 18 de julio sin que éste establezca protección alguna para ellos.

La parcela objeto de este concurso se encuentra definida e inscrita con los siguientes parámetros:

○ CLASIFICACIÓN:	SUELO NO URBANIZABLE
○ TIPO:	COMÚN DISEMINADO
○ ESPECIAL PROTECCIÓN:	NO
○ SUPERFICIE PARCELA:	15.190,00 m ² (Según reciente medición topográfica)
○ EDIFICABILIDAD:	S/ PARÁMETROS
○ OCUPACIÓN MAX:	15 %
○ ALTURA MAX:	2 PLANTAS / 7 m
○ TITULAR:	AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA



- INSCRIPCIÓN: Finca 26.028 al Tomo 503 folio 101 inscripción 1ª
- INVENTARIO MUNICIPAL: Parcela Nº 47 del IMB

5.1. PARÁMETROS DE IMPLANTACIÓN

El Art. 3.39 “Condiciones particulares de edificación de los usos turístico-recreativos en edificaciones existentes.” de las NNGG del PGOU dice literalmente:

3. *“Se admitirán ampliaciones de las edificaciones existentes que no rebasen la ocupación máxima del 15% de la superficie de la parcela actual.*
4. *No se rebasará la altura de 7 metros y en ningún caso se superarán las 2 plantas.*
5. *Los problemas de aparcamiento de vehículos se resolverán en el interior de la parcela.*
6. *Las actividades que superen los 1.000 m2 construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de dotaciones, que cuente con Evaluación de Impacto Ambiental cuyo contenido se ajustará a la normativa medioambiental.”*

No se fijan otras condiciones de obligado cumplimiento en cuanto a parámetros de volumen o ubicación de la edificación.

5.2. RÉGIMEN DE LOS USOS

El PGOU autoriza el uso turístico-recreativo de manera expresa sobre Suelo No Urbanizable Común (sin especial protección) con edificaciones existentes. En este sentido y atendiendo a la demanda ampliamente expresada, se pretende la implantación de una pista de karting de titularidad pública en régimen de concesión con las condiciones que se expresen en el Pliego de Condiciones Económico-Administrativas Particulares del concurso.

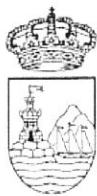
El uso futuro al que se destinarán las edificaciones será el establecido para el concurso y que es el mismo que se contempla en el Proyecto de Actuación que se tramita por iniciativa municipal simultáneamente al mismo. Lo establecido en dicho Proyecto de Actuación será la regulación urbanística de la parcela.

5.3. TRAMITACIÓN URBANÍSTICA Y MEDIOAMBIENTAL

Por iniciativa municipal y de manera simultánea y coherente con el presente concurso se tramita 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)”, redactado por este mismo técnico, que recoge las condiciones del mismo y que será el documento urbanístico que posibilite la posterior concesión de la Licencia de Obras previa a la ejecución de las mismas y su puesta en funcionamiento.

Mediante Decreto de alcaldía de fecha 4 de junio de 2012 se resuelve admitir a trámite el Proyecto de Actuación citado, someter al mismo a Información Pública e iniciar el trámite de Consultas Previas Medio Ambientales.

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:



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

- 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.

Estas alegaciones fueron estudiadas y respondidas en informe técnico de fecha 29 de agosto de 2012. Dicho informe en sus conclusiones no estima que exista ningún motivo que imposibilite o desaconseje la actuación, ni la necesidad de modificar las condiciones técnicas del presente Pliego.

En cumplimiento del Decreto de Alcaldía de fecha 4 de junio de 2012, 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 respondió 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. De ambos informes y sus conclusiones no se desprende ningún motivo que imposibilite o desaconseje la actuación.

El citado informe de 22 de agosto emitido por la Lda. en Ciencias Ambientales municipal arroja 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.

Tal y como se especifica en el Proyecto de Actuación citado y de acuerdo con los informes medioambientales citados y el Informe Interno Ambiental (I) emitido por la Lda. en Ciencias Medioambientales Municipal Dña. María de las Olas Porras Román con fecha 9 de mayo de 2012, el concesionario deberá obtener la Autorización Ambiental Unificada (AAU) con trámite abreviado previamente a la concesión de la Licencia de Obras. El Proyecto de Actuación no está sometido a trámite de prevención ambiental, aunque en él deberá recogerse su incidencia.

En la tramitación de la AAU se integrarán todas las autorizaciones sectoriales y controles que también son responsabilidad de la Consejería de Medio Ambiente, especialmente las citadas en las conclusiones del trámite de Consultas Previas efectuado.

La materialización de la concesión estará condicionada a la aprobación de los documentos descritos.

Se adjunta como anexo copia de ambos informes así como de los informes de respuesta a las alegaciones presentadas tanto a este PPTP como al Proyecto de Actuación.



5.4. AFECCIONES

Las resultantes de la proximidad a la Autopista A-7 de acuerdo con su legislación sectorial. Se adjunta plano.

En caso de ser necesario y previamente a la concesión de la Licencia de Obras deberán obtenerse las correspondientes autorizaciones de uso por parte de los organismo afectados.

6. PRESENTACIÓN Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A ENTREGAR

El concurso se desarrollará en una fase, en la que los concursantes presentarán sus trabajos de la forma siguiente:

- Todos los planos, textos, cuadros, leyendas, etc.. se entregarán en idioma castellano, en tamaño de letras y escalas adecuadas para su fácil lectura y comprensión.
- Ordenación General: Se entregarán planos a escala adecuada, paneles explicativos, infografías 3D, maquetas (no mayores de DINA-1), etc.. para su correcta comprensión por personal no técnico con sus correspondientes memorias explicativas y justificativas.
- Urbanización: Se entregará como anteproyecto independiente o parte integrante de uno general con todos sus documentos a escala adecuada para su correcta comprensión.
- Edificación: Se entregará como anteproyecto independiente o parte integrante de uno general con todos sus documentos a escala adecuada para su correcta comprensión.
- Documentación en CD: Se deberá entregar reproducida en formato digital para ADOBE READER (formato PDF) u otros de lectura estándar para presentaciones (POWER POINT), la misma documentación exacta entregada en otros formatos.

Posteriormente, de acuerdo con los plazos y procedimientos establecidos en el PCEAP del concurso deberá entregarse los correspondientes PROYECTOS DE OBRAS, según lo siguiente:

- PROYECTO BÁSICO:

Se entregará en una primera instancia un Proyecto único que comprenda tanto la edificación como la urbanización a nivel de Proyecto Básico, para su aprobación municipal, de acuerdo con el Proyecto de Actuación que deberá estar previamente aprobado.

Contendrá todos los documentos propios de esta fase (Memoria, Planos y Avance de Presupuesto por capítulos) con extensión y escala acordes a su nivel de definición.

Además contendrá la documentación completa relativa a la justificación del cumplimiento de la normativa de protección anti-incendios (CTE DB-SI) y accesibilidad (Decreto 72/1992, de 5 mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía), así como del cumplimiento de las condiciones medioambientales autorizadas con especial atención a las conclusiones del trámite de Consultas Previas efectuado.



• PROYECTO DE EJECUCIÓN:

Se entregará un Proyecto único que comprenda tanto la edificación como la urbanización a nivel de Proyecto de Ejecución. Contendrá todos los documentos propios de esta fase (Memoria, Pliegos de Condiciones, Planos y Mediciones y Presupuesto) con extensión y escala acordes a su nivel de definición .

Además contendrá:

- Estudio geotécnico o la justificación de su innecesariedad.
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Proyecto de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones visado o la justificación de su innecesariedad.
- Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición firmado por el promotor de las obras (RD 105/2008).
- Justificación del cumplimiento de las siguientes ordenanzas:
 - Ordenanza por la que se regula el Uso y Protección de Zonas Ajardinadas y Arbolado del Municipio.
 - Ordenanza sobre Captación y Aprovechamiento de la energía solar Térmica en los edificios.
- Certificados de Intervención de Arquitecto y Arquitecto Técnico o la justificación de su innecesariedad.

Los Proyectos Básico y de Ejecución podrán redactarse y tramitarse como un único documento.

Posteriormente, se tramitará la correspondiente tira de cuerdas, vado y licencia de grúa en caso de ser necesaria su instalación.

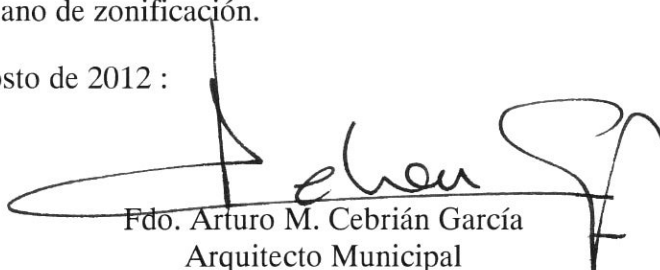
7. ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A LOS CONCURSANTES

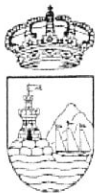
La obtención de la documentación referente a los Pliegos de Condiciones de la convocatoria, así como la documentación técnica y gráfica, seguirá las pautas establecidas en el Pliego de Cláusulas Económicas Administrativas Particulares de este concurso.

En su caso, el Responsable del Contrato nombrado por el Órgano de Contratación ejercerá como interlocutor con los licitadores durante la fase de concurso para la resolución de dudas, así como para facilitar la obtención por los mismos de cualquier información de que disponga el Ayuntamiento y sea de su interés.

Se facilitan planos de la parcela incluyendo un levantamiento topográfico no exhaustivo y de la edificación existente y plano de zonificación.

En Estepona, a 29 de agosto de 2012 :

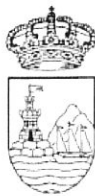

Fdo. Arturo M. Cebrián García
Arquitecto Municipal



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

FOTOGRAFÍAS DE LA PARCELA Y EDIFICACIÓN EXISTENTE

Fdo. Arturo M. Cebrián García
Arquitecto Municipal



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

INFORME DE RESPUESTA A ALEGACIONES AL PPTP

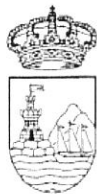
Fdo. Arturo M. Cebrián García
Arquitecto Municipal



Almo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

INFORME DE RESPUESTA A ALEGACIONES AL PROYECTO DE ACTUACIÓN

Fdo. Arturo M. Cebrían García
Arquitecto Municipal



Almo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

**INFORMES MEDIOAMBIENTALES
CONSULTAS PREVIAS AMBIENTALES AL PROYECTO DE ACTUACIÓN**

Fdo. Arturo M. Cebrián García
Arquitecto Municipal



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

PLANOS

Fdo. Arturo M. Cebrián García
Arquitecto Municipal