



ÍNDICE

0. CUMPLIMIENTO NORMATIVO. TRAMITES PREVIOS.

1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

- 1.1.1. Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable
- 1.1.2. Procedencia de la Formulación del Proyecto de Actuación

1.2. AGENTES

- 1.2.1. Agente Urbanístico o Promotor de la Iniciativa
- 1.2.2. Equipo Redactor

1.3. CONTENIDO. DETERMINACIONES DE LA LOUA

1.4. REGULACIÓN URBANÍSTICA Y DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

- 1.4.1. Normas Urbanísticas
- 1.4.2. Determinaciones del POTA
- 1.4.3. Determinaciones del POTCSO
- 1.4.4. Determinaciones del PGOU

2. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ACTIVIDAD

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

- 2.1.1. Uso y Disfrute Público
- 2.1.2. Impacto Visual
- 2.1.3. Uso de los Recursos Hídricos
- 2.1.4. Eficiencia Energética
- 2.1.5. Energías Renovables

2.2. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS

- 2.2.1. Situación y Emplazamiento
- 2.2.2. Delimitación de los Terrenos

2.3. CARACTERIZACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS

- 2.3.1. Características Físicas del Ámbito
- 2.3.2. Usos y Edificaciones
- 2.3.3. Infraestructuras Existentes
- 2.3.4. Afecciones
- 2.3.5. Fotografías

2.4. CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD

2.5. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES

- 2.5.1. Ordenación general
- 2.5.2. Urbanización
- 2.5.3. Edificaciones

2.6. PLAN DE ETAPAS

- 2.6.1. Fases
- 2.6.2. Plazos



3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE LA ACTIVIDAD

- 3.1.1. Fomento del deporte y la educación vial. Incidencia en la población local.
- 3.1.2. Complementación de la oferta turística de calidad
- 3.1.3. Generación de puesto de trabajo
- 3.1.4. Intervenciones de Beneficio Público

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

- 3.2.1. Procedencia o Necesidad de la Implantación en Suelo No Urbanizable
- 3.2.2. Justificación de la Ubicación Concreta Propuesta
- 3.2.3. Incidencia Urbanístico-Territorial y Ambiental
- 3.2.4. Medidas para la Corrección de los Impactos Territoriales ó Ambientales

3.3. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO

- 3.3.1. Compatibilidad con el Régimen Establecido en el POTCSO
- 3.3.2. Compatibilidad con el Régimen Urbanístico del PGOU

3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

3.5. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

- 3.5.1. Viabilidad económico-financiera de la actividad
- 3.5.2. Duración de la cualificación urbanística de los terrenos

4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

- 4.1. DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DEL SUELO
- 4.2. PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO NO URBANIZABLE
- 4.3. LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL

ANEXOS

- ANEXO 1. JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL
- ANEXO 2. NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA PARCELA
- ANEXO 3. CERTIFICADO INVENTARIO MUNICIPAL BIENES DE LA PARCELA
- ANEXO 4. DECRETO DE ADMISIÓN A TRAMITE DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN
- ANEXO 5. INFORME RESPUESTA A TRÁMITE MEDIOAMBIENTAL Y ALEGACIONES
- ANEXO 6. INFORMES MEDIO AMBIENTALES MUNICIPAL Y AUTONÓMICO
- ANEXO 7. DECRETO DE ALCALDÍA DE APROBACIÓN DE LOS PLIEGOS DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE LA PARCELA Y SU CONDICIÓN SUSPENSIVA
- ANEXO 8. INFORMES DE RESPUESTA A ALEGACIONES A PLIEGOS
- ANEXO 9. PLIEGO DE CLAUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS PARTICULARES DEL CONCURSO DE CONCESIÓN
- ANEXO 10. PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES DEL CONCURSO DE CONCESIÓN

PLANOS



0. CUMPLIMIENTO NORMATIVO.

El Proyecto de Actuación que se presenta está completo. Cumple con lo dispuesto en cuanto al objeto, contenido y otras determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía LOUA 7/2002, especialmente lo dispuesto en su Art. 42, justificando su apartado primero, así como lo establecido en los Art. 44 y 45 del Reglamento de Gestión Urbanística.

También cumple lo dispuesto en el Art. 3.19 de las NN.GG. del PGOU vigente. El uso solicitado está explícitamente contemplado en el el Art. 3.39 de dichas normas.

El Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del sol Occidental (POTCSO) no establece protección alguna para los terrenos objeto de la actuación ni otra regulación que los afecte.

Para la obtención de la Licencia de Obra, deberá observarse el cumplimiento de los Art. 52.4 y 52.5 de la LOUA, que dispone lo siguiente:

1. Deberá acordarse la duración de la Licencia o autorización de acuerdo a lo establecido en este documento.
2. El propietario deberá aportar previamente a su aprobación definitiva garantías equivalentes al 10% de la inversión.

TRAMITES PREVIOS

Este Proyecto incorpora las modificaciones que resultan de los trámites previos tanto medioambientales como de la Información Pública y alegaciones presentadas, tanto a al Proyecto de Actuación como a los Pliegos de condiciones del concurso que se tramita de manera coordinada y simultánea. Las tramitaciones previas y sus conclusiones son las que se detallan a continuación.

El Ayuntamiento de Estepona, mediante Decreto de alcaldía de fecha 4 de junio de 2012 resuelve admitir a trámite el presente proyecto, someterlo a Información Pública e iniciar el trámite de Consultas Previas Medio Ambientales. Se adjunta como anexo copia del Decreto.

En cumplimiento del Decreto de Alcaldía 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 respondió con el "Informe a Consulta Previa" de fecha 30 de julio. El 22 y 29 de agosto, la Lda. en Ciencias Ambientales municipal y este mismo técnico emiten informes de respuesta al mismo. De los citados informes y sus conclusiones no se desprende ningún motivo que imposibilite o desaconseje la actuación. Se adjunta como anexo copia de todos los informes.

En cuanto al trámite de Información Pública, tras el mismo 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:

- Presentada por parte de D. Marshall Pugh con número de Registro de Entrada 14.605 de fecha 17 de julio de 2012.
- Presentada por parte de D. Antonio Fernández Fornieles con número de Registro de Entrada 14.834 de fecha 20 de julio de 2012.



El 29 de agosto este mismo técnico emite informe de respuesta a a las alegaciones, del que se adjunta copia como anexo, y en el que, tras el estudio de las mismas, se concluye:

“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.”

De manera simultánea a este Proyecto de Actuación el Ayuntamiento convoca un concurso para seleccionar la mejor oferta para la construcción, instalación y explotación de una pista de karting y sus instalaciones anexas. 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.

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:

- 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 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 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.



El 8 de agosto este mismo técnico emite informe de respuesta a a las alegaciones, del que se adjunta copia como anexo, y en el que, tras el estudio de las mismas, se concluye:

“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.”



1. MEMORIA EXPOSITIVA

1.1. OBJETO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN

El presente Proyecto de Actuación se redacta al objeto de implantar una Actuación de Interés Público, destinada a Equipamiento Turístico-recreativo consistente en la construcción de una pista de karting y sus instalaciones complementarias, sobre una parcela de titularidad municipal con edificación existente clasificada como Suelo No Urbanizable Común (Diseminado) y por tanto sin especial protección.

1.1.1. Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable

Las actuaciones de interés público en Suelo No Urbanizable se regulan tanto en el Plan General de Ordenación Urbana de Estepona (PGOU) aprobado definitivamente en Junio de 1994, con documento de adaptación del mismo a la LOUA aprobado el 22 de diciembre de 2010, como en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que contiene una regulación de los mismos de rango superior y más actualizada y completa. Por tanto aún debiendo cumplir ambos, es la LOUA la norma fundamental a considerar, particularmente en cuanto a procedimiento.

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, en los cuales se especifican las actuaciones autorizables en esta clase de suelo. Dentro de la Sección 2 (Condiciones de Uso), el Art. 3.8.9 Uso de “equipo público” de las NNGG del PGOU dice:

“Se permite su ubicación en suelo no urbanizable con declaración previa de su interés social o utilidad pública, con excepción de aquellas áreas de protección en que expresamente se prohíbe. Las grandes dotaciones como complejos deportivos, hipermercados, etc., requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamiento, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial de dotaciones, con estudio del impacto sobre el medio natural.”

Dentro de la Sección 4 (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:

“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.”

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en el Art.42, del Capítulo V “Las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable” del TÍTULO I en sus apartados 1, 2 y 3, establece lo siguiente:



*“1. Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de **intervención singular**, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de **utilidad pública o interés social**, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.*

Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

*Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o **equipamientos**, así como para **usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.***

2. No tienen la consideración de Actuaciones de Interés Público, a los efectos de esta Ley, las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de esta Ley, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

3. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en el primer apartado de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.”

Los terrenos están también afectados por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del sol Occidental (POTCSO) sin que éstos establezcan protección alguna para ellos.

1.1.2. Procedencia de la Formulación del Proyecto de Actuación

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en el Art.42, del Capítulo V “Las actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del suelo no urbanizable” del TÍTULO I en sus apartado 4, establece lo siguiente:

“4. Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.*
 - b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.*
 - c) Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.*
 - d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.*
- En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.”*

Por tanto el documento procedente para la actuación propuesta es el Proyecto de Actuación, ya que la actividad no se encuentra ésta dentro de ninguno de los supuestos anteriores.



1.2. AGENTES

1.2.1. Agente Urbanístico o Promotor de la Iniciativa

La promoción de la actuación es pública, efectuándose por el Ilmo. Ayuntamiento de Estepona sobre una parcela de su propiedad.

La dirección del Promotor es:

ILMO. AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA
Delegación FIT
C/ del Puerto, 2
Edificio Puertosol
29680 - Estepona (Málaga)

1.2.2. Equipo Redactor

La redacción del presente Proyecto de Actuación corresponde a los Servicios Técnicos de Urbanismo de la Delegación de Fomento, Infraestructuras y Turismo del Ayuntamiento de Estepona.

El equipo redactor está dirigido por:

- D. Arturo M. Cebrián García, Arquitecto Municipal.
- Dña. María de las Olas Porras Román, Lda. en Ciencias Ambientales.

La dirección del equipo redactor coincide con la del promotor.

1.3. CONTENIDO. DETERMINACIONES DE LA LOUA

El presente Proyecto de Actuación tiene como contenido documental el establecido en el PGOU de Estepona y en la Ley 7/2002 de la Ordenación Urbanística de Andalucía, siendo suficiente para el adecuado desarrollo de las determinaciones que establece y considerando el alcance y naturaleza de las mismas.

El Art.42.5 de la LOUA establece lo siguiente:

“5. El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán al menos las siguientes determinaciones:

A) Administración pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

c) Características socioeconómicas de la actividad.

d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

e) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

a) Utilidad pública o interés social de su objeto.



b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de esta Ley.

c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

E) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

6. Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.

7. El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores."

1.4. REGULACIÓN URBANÍSTICA Y DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

1.4.1. Normas Urbanísticas

De ámbito supramunicipal:

- **POTA:** "Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía", aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 29 de diciembre de 2006.
- **POTCSO:** "Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental", publicada su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el día 9 de octubre de 2006. Aprobado por el Consejo el día 18 de julio de 2006.

De ámbito municipal:

- **PGOU:** "Plan General Municipal de Ordenación Urbana" de Estepona. Fue aprobado por la comisión provincial de urbanismo el día 27 de abril de 1994. Documento de adaptación del mismo a la LOUA aprobado el 22 de diciembre de 2.010.



1.4.2. Determinaciones del POTA

El POTA no contiene regulación específica al respecto.

1.4.3. Determinaciones del POTCSO

El Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental (POTCSO) no establece protección alguna para los terrenos objeto de la actuación ni otra regulación que los afecte. Extracto del Plano "2.4 Ordenación" del POTCSO:



CLASIFICACION Y CALIFICACION URBANISTICA VIGENTE (PLANES GENERALES APROBADOS)	
	SUELO URBANO
	SUELO URBANIZABLE
	SUELO URBANIZABLE (AFECTADO POR LIC)
	SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS
	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

PROPUESTAS DEL PLAN TERRITORIAL	
ZONAS DE PROTECCION	
	AMBIENTAL I
	AMBIENTAL II
	INTERES TERRITORIAL
	ARQUEOLOGICA
	FONDOS MARINOS
ZONAS NO PROTEGIDAS	
	SUELO NO PROTEGIDO



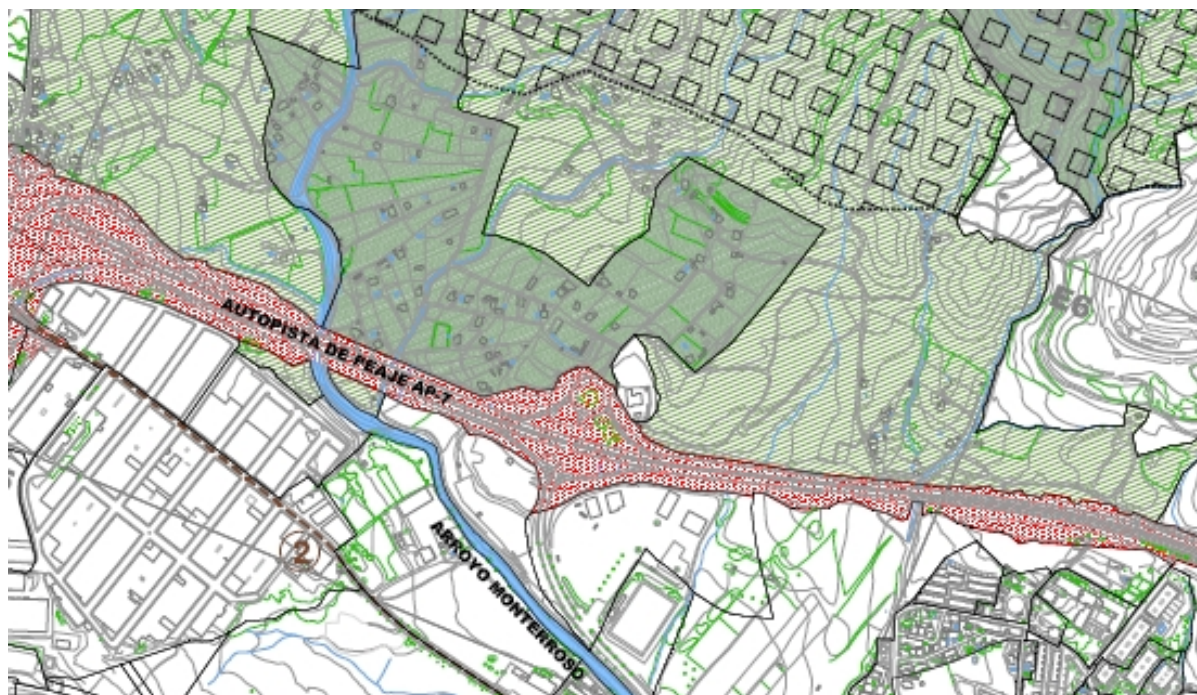
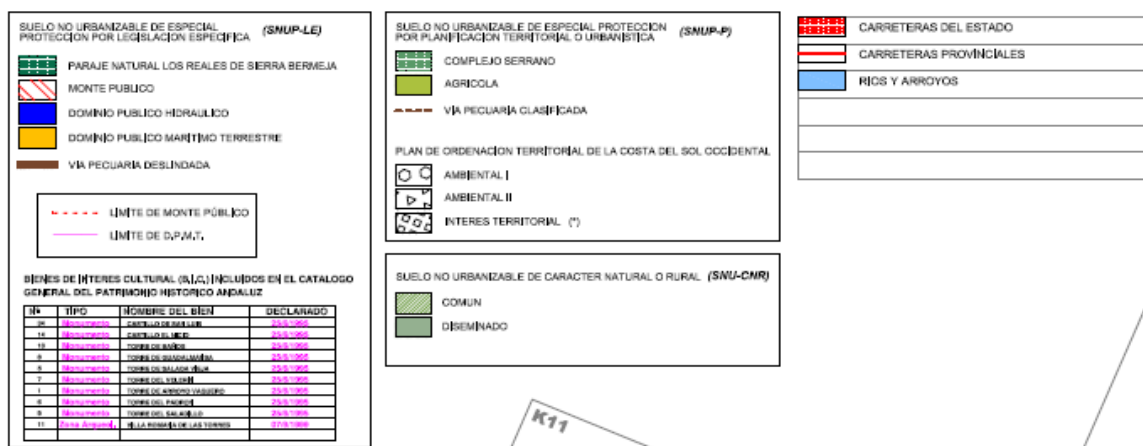


1.4.4. Determinaciones del PGOU

1.4.4.1. Clasificación del Suelo:

Los terrenos que conforman la parcela 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 2.010.

Extracto del Plano “6.2 Clasificación y Categorización del Suelo No urbanizable” del documento de “Adaptación Parcial a la LOUA del Planeamiento Urbanístico General Vigente (PGOU-94) de Estepona (Málaga)”:





1.4.4.2. Condiciones de Uso.

En la Sección 2. “Condiciones de Uso” del Capítulo PRIMERO TITULO III de las NNGG del PGOU se regula en régimen de los usos en el Suelo No Urbanizable. En el Art. 3.8 “Usos compatibles” se establece:

“9. Uso de “equipo público” Se permite su ubicación en suelo no urbanizable con declaración previa de su interés social o utilidad pública, con excepción de aquellas áreas de protección en que expresamente se prohíbe. Las grandes dotaciones como complejos deportivos, hipermercados, etc., requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamiento, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial de dotaciones y Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará a la normativa medioambiental.”

En el Art. 3.9 “Usos incompatibles” se establece:

“1. En el suelo no urbanizable, se considerarán usos incompatibles con su destino natural y por consiguiente prohibidos, todos los no enumerados dentro de los usos dominantes, complementarios y compatibles.”

1.4.4.3. Condiciones de Edificación.

En la Sección 3. “Condiciones de Edificación en el Suelo No Urbanizable” del Capítulo PRIMERO TITULO III de las NNGG del PGOU se regula en régimen de las edificaciones en el Suelo No Urbanizable. Dentro de los 4 tipos establecidos en el Art. 3.16 “Tipos de edificación” está el regulado en el Art. 3.19 “Construcciones e instalaciones de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural”, para el que se establece:

“1. Se consideran de este modo exclusivamente aquellas, que siendo posibles enclaves en el suelo no urbanizable, sean declaradas expresamente de interés público.

2. Cualquier edificación sobre suelo no urbanizable que no sea destinada a alojamiento de propiedad vertical en situación aislada, no esté relacionada con la naturaleza y destino de la finca, o no esté vinculada a las obras públicas, requerirá dicha declaración para poder ser permitida. La licencia para tales construcciones deberá seguir el trámite del art. 42 LOUA.

3. El carácter excepcional de la edificación en suelo no urbanizable exige el cumplimiento de exigencias concretas (art. 52 LOUA). La declaración de Interés Público deberá ser sólidamente fundamentada por el solicitante y aprobada por los organismos competentes, cuando dicha declaración no resultara ya inherente al uso del que se trata, regulado por la legislación específica. En ambos casos el Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Consejería competente en materia de Urbanismo que adoptará la resolución definitiva. Se valorará expresamente la necesidad de emplazamiento en el medio rural:

a) Cuando no es posible otro emplazamiento, por las características de la instalación en sí.

b) Cuando la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente del emplazamiento en el medio rural.

4. Se tolerará la implantación de industrias peligrosas o insalubres al deber emplazarse obligatoriamente en el medio rural y de grandes industrias que por su dimensión no pudieran ubicarse en un polígono industrial. El resto de las industrias deberán instalarse en polígonos industriales. Los nuevos polígonos industriales requerirán la revisión de este Plan General de Ordenación Urbanística para la creación de nuevo suelo urbanizable, siempre acompañado de una Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará a la normativa



medioambiental y la adopción de medidas de planeamiento y de protección, seguidas, si es preciso, de un Plan Especial de Protección.

5. Las grandes dotaciones, como complejos deportivos, hipermercados, etc., requerirán la necesidad de una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial de dotaciones.

6. Las instalaciones de campamentos turísticos requerirán la declaración expresa por las autoridades de Turismo, como instalación de utilidad pública o interés social.

7. En el Suelo No Urbanizable de Protección Especial se señalan una serie de acciones que requerirán la declaración de utilidad pública e interés social."

El Art. 3.21. "Condiciones generales de edificación." establece:

"1. A continuación se establecen unas series de condiciones generales de edificación que vendrán completadas en artículos siguientes, por una serie de condiciones particulares para determinados casos concretos.

2. La parcela mínima edificable en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo de que se trate, será la que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en las condiciones particulares de edificación. (Sección 4 de este mismo Título). Para las construcciones vinculadas a las obras públicas y las declaradas de utilidad pública se estudiará en cada caso y otorgará por el Organismo competente para la declaración, a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en la Sección 4 de este mismo Título.

3. La separación a linderos con carácter general se fija en 10 metros. En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes, y así se exprese en documentos públicos, la edificación podrá adosarse al lindero o separarse de él hasta 5 metros, para constituir agrupaciones de hasta cuatro edificios. En este supuesto la edificación se separará de los demás linderos con los que no hubiese acuerdo un mínimo de 30 metros. En el caso de lindero con un Sistema General y previo acuerdo con los propietarios adyacentes, la edificación podrá situarse a la distancia que la Normativa de los Sistemas Generales marque.

4. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 5 metros del eje de los caminos. Serán preferentemente de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante agrícola del suelo no urbanizable.

5. La altura máxima edificable, con carácter general se fija en 2 plantas (7 metros) para las edificaciones, salvo mención expresa en la Normativa de Protección. Para las edificaciones de Interés Social y Utilidad Pública se puede permitir una altura máxima de 3 plantas, o en el caso de industrias u otras instalaciones, la que para su función sea precisa, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al sitio.

6. La ocupación máxima permitida, en función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, será la que se establezca en las condiciones particulares de edificación para cada uno (Sección 4 de este mismo Título). Para las construcciones vinculadas a las obras públicas y las declaradas de utilidad pública se estudiará en cada caso y otorgará por el Organismo competente para la declaración, a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en la Sección 4 de este mismo Título.

7. El Ayuntamiento exigirá plano de situación del Parcelario Catastral de Rústica y la finca a la que se conceda licencia quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones."



1.4.4.4. Normas Particulares.

Dentro de la Sección 4 (Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable Común), del Capítulo PRIMERO TITULO III de las NNGG del PGOU que regula el régimen del Suelo No Urbanizable, el Art. 3.39 "Condiciones particulares de edificación de los usos turístico-recreativos en edificaciones existentes." de las NNGG del PGOU dice:

"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.

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."



2. MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA ACTIVIDAD

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD

Se pretende instalar en la parcela objeto del presente Proyecto de Actuación un centro de ocio, turístico-recreativo, consistente en una pista de karting y sus instalaciones complementarias.

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, técnicos y medioambientales preceptivos.

De manera simultánea a este Proyecto de Actuación el Ayuntamiento convoca un concurso para seleccionar la mejor oferta para la construcción, instalación y explotación de una pista de karting y sus instalaciones anexas. La construcción y explotación de la instalación está condicionada a la aprobación del presente Proyecto de Actuación y a la posterior obtención de la Autorización Ambiental Unificada necesaria para la obtención de la Licencia de Obras y así se especifica de manera explícita en los pliegos de condiciones técnicas y administrativas que rigen el concurso.

El concurso está destinado a la puesta en valor desde el punto de vista turístico-recreativo de la parcela municipal vacante y tiene los siguientes objetivos:

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

2.1.1. Uso y Disfrute Público

La intervención tiene la intención de la puesta en valor de la parcela municipal, actualmente muy degradada y sin gran valor ecológico con una clara vocación de uso público turístico-recreativo.



Para ello dentro de la intervención se obliga a:

- Mejora del acceso.
- Creación de una zona de descanso, briefing y restauración.
- Creación de zona de aparcamiento.
- Mantenimiento y limpieza del entorno evitando espacios residuales sin tratar.

2.1.2. Impacto Visual

El Impacto Visual de la Actuación es prácticamente nulo porque debido a las características de la actividad y a la ubicación de la parcela en un entorno marcado por la autopista AP-7 y la gasolinera colindante.

En cualquier caso la actuación mejorará la situación actual de la parcela, en desuso y degradada. Para ello se adecuará y renovará la edificación y construcciones existentes, tipo industrial y de baja calidad visual y ambiental en general.

El impacto visual de la actuación es estudiado de manera detallada por el estudio medioambiental que se incorpora como anexo a este proyecto, redactado por la Lda. en Ciencias Ambientales municipal.

2.1.3. Uso de los Recursos Hídricos

La actuación no requiere de un mayor o más intensivo uso de recursos hídricos que la actividad hasta ahora existente en al parcela, siendo éstos suministrados desde la red general.

El uso de recursos hídricos de la actuación es estudiado de manera detallada por el estudio medioambiental que se incorpora como anexo a este proyecto, redactado por la Lda. en Ciencias Ambientales municipal.

2.1.4. Eficiencia Energética

Las construcciones deberán cumplir con la regulación específica en cuanto a eficiencia energética.

La eficiencia energética de la actuación es estudiada de manera detallada por el estudio medioambiental que se incorpora como anexo a este proyecto, redactado por la Lda. en Ciencias Ambientales municipal.

2.1.5. Energías Renovables

Las construcciones deberán cumplir con la regulación específica en cuanto a energías renovables.

La aplicación de energías renovables en la actuación es estudiada de manera detallada por el estudio medioambiental que se incorpora como anexo a este proyecto, redactado por la Lda. en Ciencias Ambientales municipal.



2.2. SITUACIÓN, EMPLAZAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS

2.2.1. Situación y Emplazamiento

La parcela objeto de la actuación se encuentra enclavada en el partido de Monterroso del municipio de Estepona, al norte de la autopista AP-7, lindando con ella y el nudo de su salida número 155 (Pk 155) por el sur y este.

La finca, de titularidad municipal, forma parte de una más amplia que se desarrolla al sur y al norte de la autopista AP-7 ya que fue dividida por la expropiación de terrenos necesaria para la construcción de la autopista AP-7. Tras ello se efectuaron varias segregaciones hasta quedar con la configuración actual.

Se adjuntan planos de ubicación y emplazamiento así como topográfico de la finca.

2.2.2. Delimitación de los Terrenos

La parcela de dominio público de titularidad del Ayuntamiento de Estepona, objeto de la actuación, cuyos datos resultan del Libro Inventario y Registro de Bienes de este Ayuntamiento, es la siguiente:

Parcela de Terreno sita en el partido de Monterroso, tiene una superficie registral total de diez hectáreas, siete áreas y dieciséis centiáreas, según título. En virtud de una segregación efectuada sobre esta finca, la superficie de la misma ha quedado reducida a 9-31-96 hectáreas, con los mismos linderos, haciéndolo además por el Norte, Sur, Este y Oeste con la segregada.

Linda: al Norte con terrenos actualmente de don Alfonso, Doña Maria, Doña Manuela y Doña Joaquina Navarro Román, y otros de don José Martín Caravaca; por el Sur, con tierras de los herederos de don José Nadal Guerrero, por el Este, con otros terrenos de Don José Navarro Aragón, y de doña Antonia Pitalúa López, y por el Oeste, con el río o arroyo de Monterroso.

La mencionada finca se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Estepona Número Uno al Tomo 503, libro 344, folio 101, inscripción 1ª, finca nº 26028 y es la número 47 del Inventario Municipal de Bienes Inmuebles. Se adjunta como anexo nota simple informativa emitida por el Sr. Registrador.

La superficie total de la finca afectada es de 15.190,00 m² (1,52 Ha) según reciente medición topográfica realizada por el Topógrafo municipal.

2.3. CARACTERIZACIÓN DE LOS TERRENOS AFECTADOS

2.3.1. Características Físicas del Ámbito

2.3.1.1. Topografía y geología

La parcela se desarrolla en pendiente descendente de norte a sur, con tres plataformas claramente definidas a las cotas +61,95, +58,50 y +54,30



metros, encontrando su cota más alta a la cota +65,00 y la más baja en el pronunciado talud hacia la autopista a la cota +40,00.

La geología de la parcela es estudiada de manera detallada por el estudio medioambiental que se incorpora como anexo a este proyecto, redactado por la Lda. en Ciencias Ambientales municipal.

2.3.1.2. Hidrología

La hidrología de la parcela viene determinada por el cercano río Monterroso.

La climatología condiciona el carácter de estos arroyos: se trata de una zona de clima templado de carácter sub-húmedo con precipitaciones anuales superiores a los 800 mm/año en acuíferos detríticos de permeabilidad media con una edafología de suelos poco desarrollados. Esto unido a la torrencialidad de las lluvias configura el carácter torrencial del arroyo de los arroyos.

La hidrología de la parcela es estudiada de manera detallada por el estudio medioambiental que se incorpora como anexo a este proyecto, redactado por la Lda. en Ciencias Ambientales municipal.

2.3.1.3. Fauna y vegetación

La fauna y vegetación de la parcela son estudiados de manera detallada por el estudio medioambiental que se incorpora como anexo a este proyecto, redactado por la Lda. en Ciencias Ambientales municipal.

2.3.1.4. Paisaje

Desde la parcela y dada su ubicación en altura con pendiente descendiente se contempla un variado paisaje hacia la costa y la ciudad de Estepona, con la autopista AP-7 y el polígono industrial en primer término.

El paisaje de la parcela es estudiado de manera detallada por el estudio medioambiental que se incorpora como anexo a este proyecto, redactado por la Lda. en Ciencias Ambientales municipal.

2.3.1.5. Clima

El clima del Término Municipal de Estepona está condicionado fundamentalmente por la distinta topografía de la zona, básicamente el régimen climático supone:

- Ausencia de invierno climático, considerándose que éste se presenta en los meses cuyas medias están por debajo de los 6° c.
- Verano largo y cálido, con temperaturas superiores a los 20° C desde junio a septiembre.
- Las estaciones intermedias, primavera y otoño, están bastante mal caracterizadas ya que incluyen aspectos de invierno y de verano.



El clima de la parcela es estudiado de manera detallada por el estudio medioambiental que se incorpora como anexo a este proyecto, redactado por la Lda. en Ciencias Ambientales municipal.

2.3.2. Usos y Edificaciones

El Ayuntamiento de Estepona ha trasladado recientemente las instalaciones destinadas al servicio de recogida y depósito de vehículos desde la parcela que ocupaban, objeto del presente proyecto, 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.

Actualmente quedan en la parcela algunos vehículos en custodia procedentes de depósitos judiciales.

Las edificaciones existentes en la parcela son:

- Nave tipo industrial de 22,45m de ancho y 12,20m de fondo con una altura máxima de 5,10m (total de 1.265 m³).
- Dos casetas prefabricadas para oficinas.

También existen construidas dos losas de hormigón que ocupan las dos plataformas superiores.

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 "Informe a Consulta Previa" de fecha 30 de julio emitido por la Delegación en Málaga de la Consejería de agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, en el que se concluye que *"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."*

Se adjuntan al final de este apartado fotografías de la parcela y edificaciones y al final del documento plano de la nave existente que deberá ser rehabilitada al uso futuro.

2.3.3. Infraestructuras Existentes

2.3.3.1. Red viaria

El acceso se efectuará manteniendo el actual, que se produce de manera fácil y directa desde la rotonda del nudo de acceso de la salida 155 de la autovía A-7 a través de un corto carril asfaltado tal y como figura en los planos.



2.3.3.2. Red de abastecimiento de agua

La actividad a implantar no requiere de especial consumo de agua, siendo suficiente el actual caudal suministrado a las instalaciones municipales existentes desde la red general del municipio.

La acometida actual es válida y se encuentra a pie de parcela según se detalla en el plano topográfico.

2.3.3.3. Red de saneamiento

No existe red de saneamiento cercana a la parcela, por lo que la depuración y tratamiento de residuos deberá realizarse en la misma parcela, con las autorizaciones previas pertinentes.

En este aspecto se estará a lo estipulado en el anexo medioambiental que se acompaña y que deberá ser ampliado, detallado y aprobado dentro del trámite de la AAU.

2.3.3.4. Energía eléctrica

La actividad a implantar no requiere de especial consumo de energía eléctrica, siendo suficiente la actual potencia suministrada en baja tensión a las instalaciones municipales existentes por la compañía suministradora.

La acometida actual es válida y se encuentra a pie de parcela según se detalla en el plano topográfico.

2.3.3.5. Telefonía

La actividad a implantar no requiere de instalación especial de telecomunicaciones, siendo suficiente el actual servicio suministrado a las instalaciones municipales existentes por la compañía suministradora.

La acometida actual es válida y se encuentra a pie de parcela según se detalla en el plano topográfico.

2.3.4. Afecciones

Los terrenos están afectados por las servidumbres y afecciones derivadas de la legislación vigente que se relacionan a continuación:

2.3.4.1. Carreteras

La parcela está afectada por la legislación sectorial (Ley de Carreteras 25/88 de 29 de julio y su Reglamento RD 1812/94 de 2 de septiembre), de carreteras por su cercanía a la Autopista A-7 Autovía del Mediterráneo perteneciente a la Red General de Carreteras del Estado.

Tiene las siguientes afecciones:

- **Dominio Público:** La parcela se encuentra fuera del dominio público, lindando con él tras ser expropiada parte de su finca matriz.



- Zona de servidumbre: 25,00m desde la arista exterior.
- Zona de afección: 100,00m desde las aristas exteriores de explanación.
- Zona de no edificación: 50,00m desde la arista exterior de la calzada para la autovía A-7 y 25,00m desde las aristas exteriores de la calzada para los viales del nudo de acceso.

Se incluye un plano de afecciones.

Todas las actuaciones deberán presentar la correspondiente autorización de uso previamente a la concesión de la Licencia de Obras.

2.3.4.2. Medio Ambiente

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.

Se adjuntan como anexos a este Proyecto de Actuación los informes citados (autonómico y municipal).

La construcción y explotación de la instalación está condicionada a la aprobación del presente Proyecto de Actuación y a la posterior obtención de la Autorización Ambiental Unificada necesaria para la obtención de la Licencia de Obras y así se especifica de manera explícita en los pliegos de condiciones técnicas y administrativas que rigen el concurso.



2.3.5. Fotografías

FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO ACTUAL DE LA FINCA











FOTOGRAFÍAS DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE







2.4. CARACTERÍSTICAS SOCIO-ECONÓMICAS DE LA ACTIVIDAD

La iniciativa de promoción de la actividad es pública, si bien la construcción y explotación de la misma será privada en régimen de concesión de uso.

Para ello el Ilmo. Ayuntamiento de Estepona ha convocado un concurso público, a adjudicar por procedimiento abierto, simultáneo a la tramitación del presente Proyecto de Actuación y condicionado a su aprobación. Se adjuntan como anexos el Decreto de Alcaldía municipal de fecha 14 de mayo por el que se aprueban los pliegos de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas particulares correspondientes al concurso para la concesión demanial del uso, que resuelve la suspensión de la tramitación en tanto no se admita a trámite el correspondiente proyecto de actuación urbanística y los pliegos de condiciones del concurso.

Las condiciones completas del concurso son públicas y se encuentran ya publicadas en la página web del Ayuntamiento (www.estepona.es) como actuaciones previas al concurso.

Este modo de actuación garantiza la viabilidad de la actuación, ya que, dentro de sus ofertas los licitadores deberán acreditar la solvencia económica y técnica de la empresa (y de la oferta) y aportar las garantías que la legislación vigente exige al respecto y que son mayores y más concretas que las necesarias para la tramitación del Proyecto de Actuación.

Por tanto las características finales de la construcción y explotación de la pista de karting y sus instalaciones complementarias serán las resultantes de la oferta adjudicataria del concurso, en base a lo estipulado en los Pliegos de Condiciones Administrativas y Técnicas que rigen el concurso.

Las condiciones básicas que tendrán que cumplir las ofertas a licitación son, de acuerdo con la documentación del concurso, las siguientes:

- 1. La construcción y explotación de la actividad está condicionada a la aprobación del Proyecto de Actuación como condición suspensiva y a la obtención de la Autorización Ambiental Unificada previa a la Licencia de Obras.*
- 2. La naturaleza del concurso es la de concesión demanial del dominio público. La concesión no implica cesión de dominio.*
- 3. La financiación completa será a cargo del adjudicatario.*
- 4. El plazo máximo de la concesión será de 25 años, tras el cual las obras y construcciones realizadas revertirán en el Ayuntamiento.*
- 5. El plazo de ejecución de las obras será de 8 meses tras la obtención de la Licencia Municipal de Obras y deberán iniciarse en un mes tras la previa presentación del Proyecto de Ejecución.*
- 6. El concesionario deberá mantener las instalaciones abiertas al público de modo permanente y continuado en condiciones óptimas de utilización durante todo el plazo de la concesión.*



7. *El concesionario deberá obtener los permisos, licencia y autorizaciones precisas para el ejercicio de la actividad.*
8. *El concesionario deberá conservar y mantener las instalaciones.*
9. *El concesionario deberá pagar los recibos de suministros.*
10. *El concesionario deberá mantener el seguro al que obliga el Art. 16 del PCAP del concurso.*
11. *El concesionario deberá darse de alta en el epígrafe correspondiente del IAE*
12. *El concesionario deberá abonar el canon establecido.*
13. *El concesionario deberá presentar en el Ayuntamiento los Proyectos Técnicos necesarios con arreglo a las condiciones y en el plazo que se determina en los pliegos, para su aprobación por el órgano competente y otorgamiento de la licencia municipal de obras. En concreto, el concesionario habrá de presentar en un mes desde la notificación de la adjudicación, la solicitud de autorización de Ambiental Unificada (AAU), y el Proyecto Básico y solicitud de licencia de obra quince días desde la obtención de la citada AAU.*
14. *El concesionario deberá presentar un proyecto de la instalación propuesta a nivel de anteproyecto de acuerdo al 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 al concurso. Lo establecido en dicho Proyecto de Actuación será la regulación urbanística de la parcela.*

Las condiciones de programación económica y temporal de la actuación serán las mismas que se estipulan para el concurso citado, que, de acuerdo con su Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, son:

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.*



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.

2.5. CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES, OBRAS E INSTALACIONES

El complejo constará de las construcciones que se contengan en la oferta que resulte adjudicataria del concurso que se tramita simultáneamente a este proyecto para su construcción y explotación, siempre dentro de las condiciones estipuladas en el mismo y en las que coinciden ambos documentos.

Las condiciones para las construcciones que compondrán la actuación serán las mismas que se estipulan para el concurso citado, que, de acuerdo con su Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares, son:

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

- *Construcción, instalación y explotación de una pista de karting y sus instalaciones anexas.*
- *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 los proyectos finales deberán acometer:

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

Se incorpora al Pliego de Prescripciones Técnicas particulares del concurso 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 presente Proyecto de Actuación que se tramita simultáneamente. 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.

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

2.5.1. 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 expresados.

La propuesta deberá redactarse respetando las condiciones y plano de zonificación incluidos en este Proyecto. 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, barreras que impidan la movilidad para personas de movilidad reducida, para la prevención de incendios y las labores de mantenimiento.*

2.5.2. Urbanización.

Definición básica 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.

2.5.3. Edificaciones.

La edificación proyectada deberá quedar perfectamente definida 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, 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 y la 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.

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 presente 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.

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.

Toda la actuación deberá obtener los correspondientes permisos licencias y autorizaciones de uso en su caso.

2.6. PLAN DE ETAPAS

Una vez aprobado el Proyecto de Actuación conforme al artículo 43 de la LOUA, esto es, una vez publicada en el Boletín Oficial de la Provincia, la resolución aprobada del Pleno del Ayuntamiento de Estepona, y en el plazo fijado por el concurso se entregarán los Proyectos Básicos y de Ejecución de los distintos edificios planteados, así como del conjunto de la ordenación de la finca, para ser revisado y aprobado.

2.6.1. Fases

Las obras se ejecutarán en una única fase.

2.6.2. Plazos

El plazo de ejecución de las obras será de 8 meses tras la obtención de la Licencia Municipal de Obras y deberán iniciarse en un mes tras la previa presentación del Proyecto de Ejecución.



3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

3.1. UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE LA ACTIVIDAD

La utilidad pública y el interés social de la actuación que justifica la declaración de su interés público es prácticamente una obviedad dado su carácter de equipamiento público de tipo turístico-recreativo. De una manera detallada se puede argumentar en base a:

3.1.1. Fomento del deporte y la educación vial. Incidencia en la población local.

Es un hecho incontestable la creciente afición de la población a los deportes y actividades relacionadas con el motor, especialmente en adolescentes y jóvenes.

Este tipo de instalaciones viene por tanto a dar respuesta a una demanda real estimulando la idea de que ésta debe ser satisfecha en instalaciones adecuadas y controladas, evitando las tan poco deseables demostraciones relacionadas con los coches y la velocidad en la vía pública u otros ámbitos no aptos.

Una de las funciones principales de las administraciones públicas es la de dotar a la juventud de instalaciones adecuadas en las que desarrollarse y relacionarse, con objetivos deportivos, de sana competencia e incluso con cierta labor formativa en cuanto al uso correcto de los vehículos de motor en la vía pública a través de la idea de que las actividades de velocidad se deben desarrollar en instalaciones adecuadas.

Este tipo de instalaciones podrán en el futuro además servir para la impartición de cursos de educación vial a los niños y jóvenes del municipio en horas valle de los meses de menor afluencia turística, que coinciden con las horas y periodos lectivos.

3.1.2. Complementación de la oferta turística de Calidad

La implantación de este tipo de complejos turístico-recreativo asociados al deporte, y en el que se realizan actividades, que pueden complementar al turismo de pequeños congresos, reuniones de empresas, actos y eventos, atraen un turismo de calidad en el ámbito de la Costa del Sol. También complementa la oferta turística actual, muy centrada en la estructura actual de "sol y playa" y golf.

Este tipo de oferta, aun no teniendo la potencia suficiente para la atracción por sí misma de visitantes no locales, sí complementa y diversifica las actividades existentes y ayuda al desarrollo no estacional del municipio.

La atracción de este tipo de centros amplía la oferta turística de la Costa del Sol, haciéndola más llamativa tanto en el mercado nacional como en el internacional, atrayendo a un tipo de turista que actualmente requiere de una oferta complementaria de ocio.

La proliferación de este tipo de actividades en otras zonas turísticas requiere de su implantación para mantener y aumentar la competitividad de la zona.



3.1.3. Generación de Puestos de Trabajo

Un factor importante es la generación de puestos de trabajo de un grado de cualificación apreciable que reportan riqueza al municipio de Estepona.

De la explotación del complejo durante su funcionamiento se estima que se generen 10 puestos de trabajo directos estables.

Del proceso de construcción y adecuación de la instalación la previsión es que se generen unos 20 puestos de trabajo temporales durante los 8 meses, que según el plan de etapas se prolongará la construcción y adecuación de la finca.

3.1.4. Intervenciones de Beneficio Público

La actuación tiene una vocación pública para uso y disfrute de la ciudadanía y los visitantes.

De hecho en el concurso convocado para su explotación se obliga al concesionario a mantener la instalación abierta al público.

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

3.2.1. Procedencia o Necesidad de la Implantación en Suelo No Urbanizable

La naturaleza de la actividad que se propone no hace en sí misma necesaria su instalación en suelo no urbanizable por no tener relación con el medio natural. No obstante, esa propia naturaleza del equipamiento que se pretende implantar y la amplitud de la instalación necesaria hace inviable en la práctica su implantación en otro tipo de suelo por dos motivos:

1. La falta de compatibilidad de este tipo de actividades en suelos urbanos consolidados, no por imposibilidad jurídica o técnica sino por falta de coherencia ambiental y de ordenación urbana de su implantación debido a sus características.
2. La ausencia actual y enorme dificultad de obtención en el futuro de parcela urbanas de calificación y tamaño adecuadas.

De hecho, en la Sección 3. "Condiciones de Edificación en el Suelo No Urbanizable" del Capítulo PRIMERO TITULO III de las NNGG del PGOU se regula en régimen de las edificaciones en el Suelo No Urbanizable. Dentro de los 4 tipos establecidos en el Art. 3.16 "Tipos de edificación" está el regulado en el Art. 3.19 "Construcciones e instalaciones de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural", para el que se establece:

- "3. ... Se valorará expresamente la necesidad de emplazamiento en el medio rural:*
- a) Cuando no es posible otro emplazamiento, por las características de la instalación en sí.*
 - b) Cuando la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente del emplazamiento en el medio rural."*



Se entiende por tanto procedente, según lo exigido en el Art. 42.1 de la LOUA, la ubicación de la actividad en suelo no urbanizable no especialmente protegido por la imposibilidad de implantación en otro tipo de suelo.

3.2.2. Justificación de la Ubicación Concreta Propuesta

La parcela donde se va a ubicar es SNU pero tiene ciertas características propias que matizan esta clasificación.

Estas características que la hacen más apropiada incluso para una actividad de esta naturaleza que para una directamente relacionada con el medio natural, a pesar de su clasificación, son:

1. El estado actual de la parcela y los usos a los que ha estado destinada desde hace muchos años han modificado su naturaleza rústica o rural, ya que ha albergado actividades no inocuas que además de “contaminarla” han modificado su superficie con construcción de losas de hormigón y edificaciones industriales, provocando una escasa posibilidad de su regeneración para usos relacionados con la naturaleza que, en caso de producirse, por su situación nunca serían de un especial interés ambiental.
2. La parcela está ubicada lindando con una gran infraestructura permanente generadora de ruido, polución y un gran impacto visual negativo como es la autovía A-7. También es vecina de otra infraestructura tan poco ligada al medio natural como es la gasolinera y futura instalación hotelera de “tipo carretera” anexa. De hecho la autorización en su momento sin prácticamente medidas correctoras de estas dos infraestructuras o sistemas da idea del escaso valor ambiental natural de la zona.

Se entiende por tanto procedente la ubicación de la actividad en la parcela de referencia, por ubicación, estado actual y falta de protección especial ni factores que la aconsejaran.

3.2.3. Incidencia Urbanístico-Territorial y Ambiental

La incidencia urbanístico-territorial y ambiental de la instalación del complejo turístico-recreativo son claramente positivas, ya que la actividad planteada mejora de manera significativamente la situación actual de la parcela, que pasaría de tener un uso industrial muy nocivo para el territorio y el medio ambiente a un uso mucho más cuidado y que aporta beneficios turísticos, económicos y ambientales.

3.2.4. Medidas para la Corrección de los Impactos Territoriales o Ambientales

En este apartado se estará a lo que resulte de la preceptiva tramitación ambiental con obligación de la obtención de la Autorización Ambiental Unificada (AAU) todo ello en base al anexo medioambiental que se adjunta a este proyecto redactado por técnico municipal competente.

Paralelamente a este proyecto y según se especifica en la justificación ambiental, se inicia el trámite de consultas previas ambientales.



3.3. COMPATIBILIDAD CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO

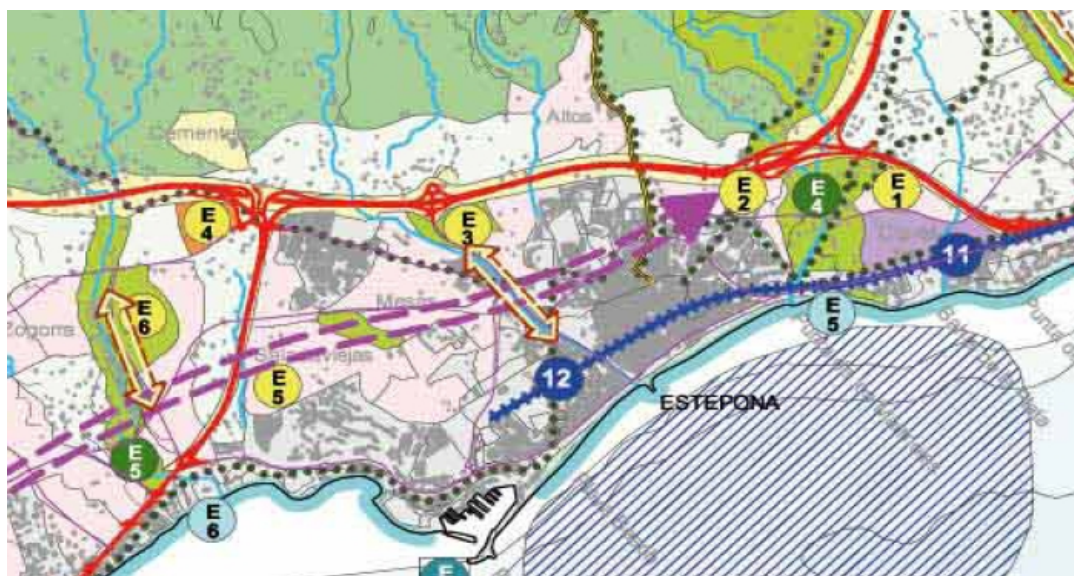
3.3.1. Compatibilidad con el Régimen Establecido en el POTCSO

El Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental (POTCSO) no establece protección alguna para los terrenos objeto de la actuación ni otra regulación que los afecte. Extracto del Plano “2.4 Ordenación” del POTCSO:



CLASIFICACION Y CALIFICACION URBANISTICA VIGENTE (PLANES GENERALES APROBADOS)	
	SUELO URBANO
	SUELO URBANIZABLE
	SUELO URBANIZABLE (AFECTADO POR LIC)
	SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS
	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES
	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

PROPUESTAS DEL PLAN TERRITORIAL	
ZONAS DE PROTECCION	
	AMBIENTAL I
	AMBIENTAL II
	INTERES TERRITORIAL
	ARQUEOLOGICA
	FONDOS MARINOS
ZONAS NO PROTEGIDAS	
	SUELO NO PROTEGIDO



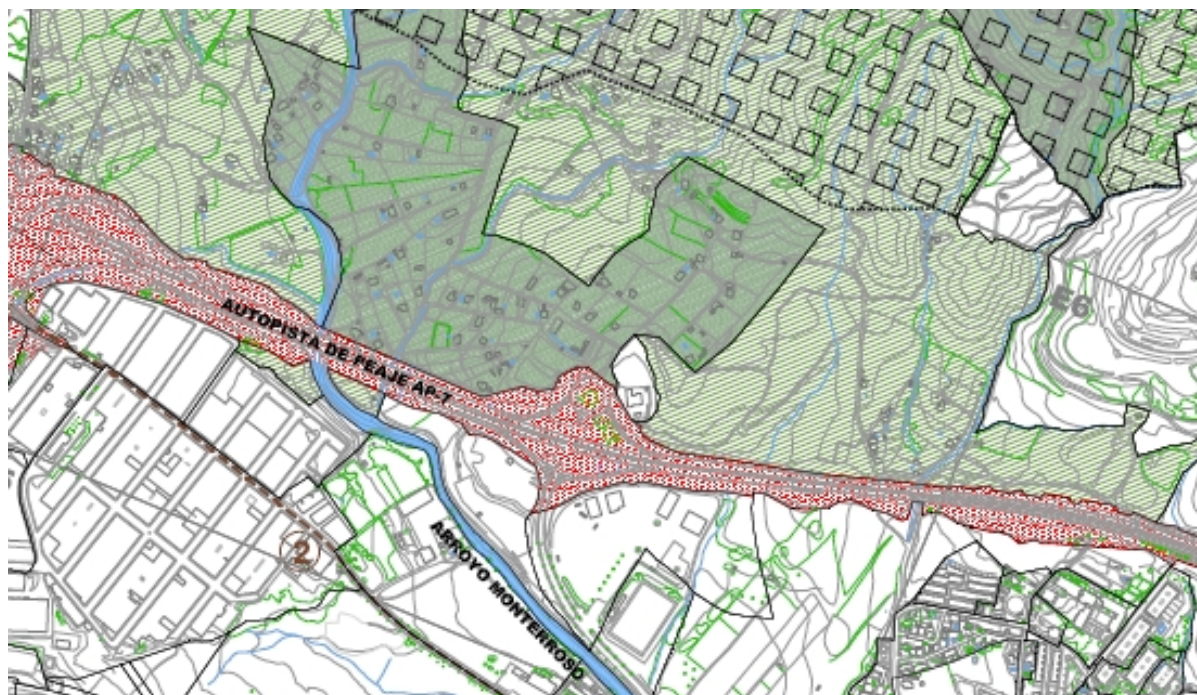
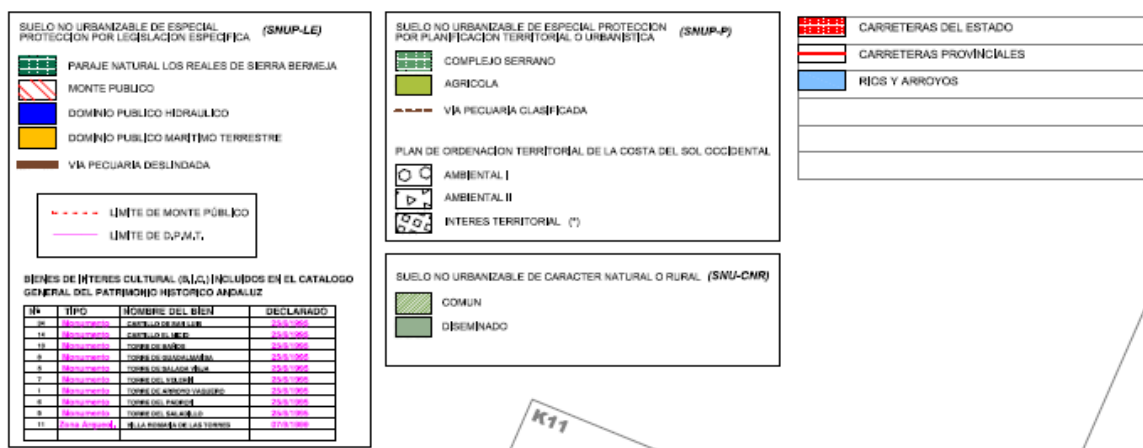


3.3.2. Compatibilidad con el Régimen Urbanístico del PGOU

3.3.2.1. Clasificación.

Los terrenos que conforman la parcela 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.

Extracto del Plano “6.2 Clasificación y Categorización del Suelo No urbanizable” del documento de “Adaptación Parcial a la LOUA del Planeamiento Urbanístico General Vigente (PGOU-94) de Estepona (Málaga)”:





3.3.2.2. Condiciones de Uso.

En la Sección 2. “Condiciones de Uso” del Capítulo PRIMERO TITULO III de las NNGG del PGOU se regula en régimen de los usos en el Suelo No Urbanizable. En el Art. 3.8 “Usos compatibles” se establece:

“9. Uso de “equipo público” Se permite su ubicación en suelo no urbanizable con declaración previa de su interés social o utilidad pública, con excepción de aquellas áreas de protección en que expresamente se prohíbe. Las grandes dotaciones como complejos deportivos, hipermercados, etc., requerirán una ordenación en detalle (accesos, aparcamiento, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial de dotaciones y Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará a la normativa medioambiental.”

En el Art. 3.9 “Usos incompatibles” se establece:

“1. En el suelo no urbanizable, se considerarán usos incompatibles con su destino natural y por consiguiente prohibidos, todos los no enumerados dentro de los usos dominantes, complementarios y compatibles.”

3.3.2.3. Condiciones de Edificación.

En la Sección 3. “Condiciones de Edificación en el Suelo No Urbanizable” del Capítulo PRIMERO TITULO III de las NNGG del PGOU se regula en régimen de las edificaciones en el Suelo No Urbanizable. Dentro de los 4 tipos establecidos en el Art. 3.16 “Tipos de edificación” está el regulado en el Art. 3.19 “Construcciones e instalaciones de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural”, para el que se establece:

“1. Se consideran de este modo exclusivamente aquellas, que siendo posibles enclaves en el suelo no urbanizable, sean declaradas expresamente de interés público.

2. Cualquier edificación sobre suelo no urbanizable que no sea destinada a alojamiento de propiedad vertical en situación aislada, no esté relacionada con la naturaleza y destino de la finca, o no esté vinculada a las obras públicas, requerirá dicha declaración para poder ser permitida. La licencia para tales construcciones deberá seguir el trámite del art. 42 LOUA.

3. El carácter excepcional de la edificación en suelo no urbanizable exige el cumplimiento de exigencias concretas (art. 52 LOUA). La declaración de Interés Público deberá ser sólidamente fundamentada por el solicitante y aprobada por los organismos competentes, cuando dicha declaración no resultara ya inherente al uso del que se trata, regulado por la legislación específica. En ambos casos el Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Consejería competente en materia de Urbanismo que adoptará la resolución definitiva. Se valorará expresamente la necesidad de emplazamiento en el medio rural:

a) Cuando no es posible otro emplazamiento, por las características de la instalación en sí.

b) Cuando la utilidad pública o el interés social se obtenga precisamente del emplazamiento en el medio rural.

4. Se tolerará la implantación de industrias peligrosas o insalubres al deber emplazarse obligatoriamente en el medio rural y de grandes industrias que por su dimensión no pudieran ubicarse en un polígono industrial. El resto de las industrias deberán instalarse en polígonos industriales. Los nuevos polígonos industriales requerirán la revisión de este Plan General de Ordenación Urbanística para la creación de nuevo suelo urbanizable, siempre acompañado de



una Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará a la normativa medioambiental y la adopción de medidas de planeamiento y de protección, seguidas, si es preciso, de un Plan Especial de Protección.

5. Las grandes dotaciones, como complejos deportivos, hipermercados, etc., requerirán la necesidad de una ordenación en detalle (accesos, aparcamientos, etc.) mediante la redacción de un Plan Especial de dotaciones.

6. Las instalaciones de campamentos turísticos requerirán la declaración expresa por las autoridades de Turismo, como instalación de utilidad pública o interés social.

7. En el Suelo No Urbanizable de Protección Especial se señalan una serie de acciones que requerirán la declaración de utilidad pública e interés social.”

El Art. 3.21. “Condiciones generales de edificación.” establece:

“1. A continuación se establecen unas series de condiciones generales de edificación que vendrán completadas en artículos siguientes, por una serie de condiciones particulares para determinados casos concretos.

2. La parcela mínima edificable en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo de que se trate, será la que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en las condiciones particulares de edificación. (Sección 4 de este mismo Título). Para las construcciones vinculadas a las obras públicas y las declaradas de utilidad pública se estudiará en cada caso y otorgará por el Organismo competente para la declaración, a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en la Sección 4 de este mismo Título.

3. La separación a linderos con carácter general se fija en 10 metros. En caso de que se acuerde con los propietarios colindantes, y así se exprese en documentos públicos, la edificación podrá adosarse al lindero o separarse de él hasta 5 metros, para constituir agrupaciones de hasta cuatro edificios. En este supuesto la edificación se separará de los demás linderos con los que no hubiese acuerdo un mínimo de 30 metros. En el caso de lindero con un Sistema General y previo acuerdo con los propietarios adyacentes, la edificación podrá situarse a la distancia que la Normativa de los Sistemas Generales marque.

4. Se prohíbe la realización de cerramientos de cualquier clase en la zona de servidumbre de las carreteras y a menos de 5 metros del eje de los caminos. Serán preferentemente de origen vegetal, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante agrícola del suelo no urbanizable.

5. La altura máxima edificable, con carácter general se fija en 2 plantas (7 metros) para las edificaciones, salvo mención expresa en la Normativa de Protección. Para las edificaciones de Interés Social y Utilidad Pública se puede permitir una altura máxima de 3 plantas, o en el caso de industrias u otras instalaciones, la que para su función sea precisa, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación al sitio.

6. La ocupación máxima permitida, en función del tipo de edificación y de la categoría de suelo, será la que se establezca en las condiciones particulares de edificación para cada uno (Sección 4 de este mismo Título). Para las construcciones vinculadas a las obras públicas y las declaradas de utilidad pública se estudiará en cada caso y otorgará por el Organismo competente para la declaración, a propuesta del Ayuntamiento, teniendo en cuenta las condiciones particulares de edificación establecidas en la Sección 4 de este mismo Título.

7. El Ayuntamiento exigirá plano de situación del Parcelario Catastral de Rústica y la finca a la que se conceda licencia quedará recogida como inedificable para futuras parcelaciones y segregaciones.”



3.3.2.4. Normas Particulares.

Dentro de la Sección 4 (Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable Común), del Capítulo PRIMERO TITULO III de las NNGG del PGOU que regula el régimen del Suelo No Urbanizable, el Art. 3.39 “Condiciones particulares de edificación de los usos turístico-recreativos en edificaciones existentes.” de las NNGG del PGOU dice:

“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.

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.”

3.3.2.5. Justificación de cumplimiento de condiciones

	PGOU	PROYECTO
SUPERFICIE MÍNIMA	NO EXISTE	15.190,00 m ²
DIÁMETRO INSCRITO	NO EXISTE	> 80 m
SEPARACIÓN LINDEROS	> 10 m	> 10 m
OCUPACIÓN MÁXIMA	15% (2.278,50m ²)	6,10% (927,00 m ²)
ALTURA MÁXIMA	2 plantas (7m)	2 plantas (<7m)
APARCAMIENTO	En la parcela	En la parcela

3.3.2.4. Compatibilidad

Visto todo lo anterior la Actividad recogida en el presente Proyecto de Actuación cumple la normativa del PGOU, por lo que **es compatible con el régimen urbanístico del PGOU de Estepona.**

3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA NO INDUCCIÓN A LA FORMACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS

Dentro de la Sección 4 (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:

“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.”

Por tanto la actuación no induce a la formación de nuevos asentamientos tal y como se indica en la propia normativa que habilita el uso. Además no se contempla el uso residencial ni tampoco éste existe en la parcela. Se ejecutan obras de reforma sobre construcciones existentes y las nuevas edificaciones son muy limitadas en relación a la superficie de la parcela. No se abren nuevas vías, ni se amplían redes de servicios. Se proyecta la dotación necesaria y suficiente y las conexiones a los servicios existentes.

3.5. VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA Y DURACIÓN DE LA CUALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

3.5.1. Viabilidad Económico-Financiera

El presente Proyecto de Actuación está promovido por el Ayuntamiento de Estepona, si bien éste organismo no será quien finalmente desarrolle la actividad ya que la construcción y explotación de la misma será llevada a cabo por el licitador que resulte ganador del concurso de concesión del uso demanial de los terrenos, que se tramita de forma simultánea y condicionada al primero.

El estudio de viabilidad económico-financiero real de la actividad a implantar será el que resulte de la oferta ganadora de dicho concurso y por tanto no es posible anticiparlo hasta su adjudicación, que se producirá durante la tramitación del presente Proyecto de Actuación de manera provisional y condicionada a éste.

Esta forma simultánea de llevar a cabo los trámites del concurso de adjudicación y del Proyecto de Actuación, es la única que garantiza el cumplimiento del Art. 42.5.D.c) de la LOUA que obliga a la solicitud de la licencia urbanística municipal en el plazo de un año desde la aprobación del Proyecto de Actuación (previa obtención de los permisos y autorizaciones previas, especialmente las medioambientales) y el Art. 42.5.C.b) que obliga a la justificación de la viabilidad económico-financiera.

De otra manera, si se tramitara el Proyecto de Actuación previamente al concurso, no sería posible aportar la justificación de la viabilidad económico-financiera de la actuación real a desarrollar ya que se desconocería las condiciones exactas (inversión, gastos reales, canon a soportar, etc...) por depender éstas de la oferta del licitador. Tampoco hubiera sido posible en ese caso la solicitud de licencia municipal en el plazo legal de un año desde la aprobación del Proyecto de Actuación, ya que hubiera sido necesaria la tramitación del concurso y la posterior tramitación ambiental una vez conocidas las características exactas de la actividad a implantar.

Tampoco es posible la tramitación del concurso de concesión del demanio previamente al Proyecto de Actuación, ya que según se resuelve en el Decreto de Alcaldía municipal de fecha 14 de mayo por el que se aprueban los pliegos de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas particulares correspondientes al concurso para la concesión demanial del



uso, la tramitación queda suspendida en tanto no se admita a trámite el correspondiente proyecto de actuación urbanística. Todo ello se resuelve a la vista de los informes de los Servicios Jurídicos municipales que constan en el expediente de la concesión.

Entre las condiciones exigidas por el concurso a los licitadores para la simple presentación y admisión de sus ofertas existe la de la justificación de su solvencia económica, que deberán acreditar de una manera concreta y mucho más exigente que la que sería exigible para la tramitación de un Proyecto de Actuación ya que así lo exige la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Dentro de estas exigencias se contempla también la necesidad de aporte de garantías económicas tanto provisionales como definitivas. Se adjuntan a este proyecto como anexos el citado Decreto así como los pliegos que regirán el concurso por entenderse relacionados ambos.

En cualquier caso el Ayuntamiento de Estepona como institución pública al frente de la promoción de todo el procedimiento garantiza por sí misma con sus propios medios la solvencia económico-financiera del mismo.

Por tanto, la justificación de la viabilidad económico-financiera de la actividad real a implantar está garantizada a través del concurso de construcción y explotación y será aportada a este Proyecto en el transcurso de su tramitación.

3.5.2. Duración de la Cualificación Urbanística de los Terrenos

La duración de la cualificación urbanística de los terrenos será de 25 AÑOS, que es la propuesta para el concurso de explotación de la actividad.

Cuando se produzca el cese de la actividad se procederá a la restitución de los terrenos a su estado originario.

3.6. SOLVENCIA TÉCNICA

No es posible acreditar la solvencia del titular de la explotación dado que éste será el licitador ganador del concurso que se convoca paralelamente a este proyecto a tal fin. Entre las condiciones exigidas por el concurso a los licitadores para la simple presentación y admisión de sus ofertas existe la de la justificación de su solvencia técnica, que deberán acreditar de una manera concreta y mucho más exigente que la que sería exigible para la tramitación de un Proyecto de Actuación ya que así lo exige la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas. Se adjuntan a este proyecto como anexos el citado Decreto así como los pliegos que regirán el concurso por entenderse relacionados ambos.

En cualquier caso el Ayuntamiento de Estepona como institución pública al frente de la promoción de todo el procedimiento garantiza por sí misma con sus propios medios la solvencia técnica del mismo.

Por tanto, la justificación de la viabilidad técnica de la actividad real a implantar está garantizada a través del concurso de construcción y explotación y será aportada a este Proyecto en el transcurso de su tramitación.



4. OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR

4.1. DEBERES LEGALES DERIVADOS DEL RÉGIMEN DEL SUELO

El Artículo 52 Régimen del suelo no urbanizable, de la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su punto 4 dice:

“4. Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.”

La prestación de dicha garantía deberá ser satisfecha por el concesionario de la actividad y titular de las licencias de obra y actividad en el momento de la obtención de la primera.

4.2. PRESTACIÓN COMPENSATORIA EN SUELO NO URBANIZABLE

El Artículo 52 Régimen del suelo no urbanizable, de la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su punto 5 dice:

“5. ...Los actos que realicen las administraciones públicas en ejercicio de sus competencias están exentas de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.”

4.3. LICENCIA URBANÍSTICA MUNICIPAL

En el caso de ser aprobado el Proyecto de Actuación, se fija el plazo máximo de un año para la solicitud de la preceptiva licencia urbanística municipal, conforme al Art. 42.5D).c). de la Ley 7/2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

“Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.”

Para la obtención de la Licencia de Obras el promotor deberá tramitar y obtener todas las autorizaciones, licencias y permisos previos de acuerdo con la legislación vigente y lo estipulado en los pliegos del concurso. Especial atención requerirán las de tipo ambiental, que deberán además atender a lo resultante del trámite de Consultas Previas Ambientales efectuado, cuyas conclusiones figuran en este documento.



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

Por todo lo expuesto, se entiende completo el presente Proyecto de Actuación para su tramitación.

En Estepona, a septiembre de 2.012

Fdo: Arturo M. Cebrián García
Arquitecto municipal



ANEXOS

ANEXO 1. JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL

Se acompaña como anexo a modo de separata el documento de “Justificación de la Incidencia Ambiental” redactado por la Lda. en Ciencias Ambientales municipal Dña. Maria de las Ola Porras Román.



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

ANEXO 2. NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA PARCELA



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

ANEXO 3. CERTIFICADO MUNICIPAL DE LA PARCELA



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

**ANEXO 4. DECRETO DE ADMISIÓN A TRAMITE DEL PROYECTO DE
ACTUACIÓN**



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

**ANEXO 5. INFORME RESPUESTA A TRÁMITE MEDIOAMBIENTAL Y
ALEGACIONES**



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

ANEXO 6. INFORMES MEDIO AMBIENTALES MUNICIPAL Y AUTONÓMICO



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

**ANEXO 7. DECRETO DE ALCALDÍA DE APROBACIÓN DE LOS PLIEGOS
DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DE LA PARCELA Y SU
CONDICIÓN SUSPENSIVA**



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

ANEXO 8. INFORMES DE RESPUESTA A ALEGACIONES A PLIEGOS



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

**ANEXO 9. PLIEGO DE CLAUSULAS ECONÓMICO-ADMINISTRATIVAS
PARTICULARES DEL CONCURSO DE CONCESIÓN**



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

**ANEXO 10. PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES
DEL CONCURSO DE CONCESIÓN**



PLANOS

- 1.- SITUACIÓN
- 2.- ESTADO ACTUAL. FOTO AÉREA
- 3.- TOPOGRÁFICO Y AFECCIONES
- 4.- EDIFICACIÓN EXISTENTE
- 5.- ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE SUELO