

PLIEGO DE CONDICIONES DE ÍNDOLE TÉCNICO PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONCURSO POR PROCEDIMIENTO ABIERTO, PARA LA CREACIÓN DE CENTRO DE EDUCACIÓN PRIVADO, INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS Y EXPLOTACIÓN EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN DEMANIAL.

Artículo 1.- Objeto del Proyecto

Constituye el objeto del presente proyecto el desarrollo de las edificaciones e instalaciones necesarias para la ejecución de un equipamiento docente de carácter privado, cuya construcciones serán de carácter permanente.

Artículo 2.- Descripción del Solar

El solar objeto del proyecto será el constituido por tres parcelas cuya descripción y superficie son las siguientes:

Finca nº 9 ES

1.- Urbana. Parcela de terreno de forma trapezoidal, situada en el Sector SUP-E6 "El Marqués" de Estepona, con una superficie de dos mil quinientos cincuenta y seis metros cuadrados y los siguientes linderos: Al Norte, con parcela comercial adjudicada a Grucasur 2.000 S.A; Al Sur, con Zona de Equipamiento Docente adjudicada al Ilmo. Ayuntamiento de Estepona; al Este, con parcela de equipamiento deportivo, adjudicada a dicho Ayuntamiento y al Oeste, con vial de la Urbanización.

2.- De acuerdo con el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-E6 "El Marqués" (A.D de fecha 17/02/04), está calificada como Equipamiento Social de uso y dominio público; asignándole una edificabilidad de 1,00 m²t/1,00 m²s destinada a construcciones para el uso descrito. Tipología de edificación exenta, con una altura máxima de 3 plantas (10 m), resto de condiciones según NNUU del PGOU.

Se adjudica la parcela al ILMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA, como Administración Urbanística Actuante, en concepto de cesiones obligatorias y gratuitas.

La finca descrita no está afectada al pago de cuotas de urbanización, en virtud de lo previsto en la legislación vigente.

3.- Bajo acuerdo plenario de fecha 20 de Octubre de 2011, y avalado por el acuerdo de Pleno de fecha 19 de marzo de 2010 en el que se aprobaba la M.P.E relativa al posible cambio de uso en los sistemas locales de equipamiento; se produce resignación de uso de la parcela pasando a ser equipamiento docente.

Así mismo, y bajo acuerdo plenario de fecha 26 de Enero de 2012, se aprobó la reasignación de uso de equipamiento docente de la parcela nº9 del Sector SUP-E6 "EL MARQUES", de naturaleza del dominio público, que permita satisfacer una necesidad de mayor beneficio colectivo y el sometimiento del mismo al interés público general.

4.- Inscripción.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Estepona, Tomo 1.289, Libro 1.037, Folio 147, Finca 58.548, inscripción 1a.

Inscripción 767 en el Inventario municipal de Bienes inmuebles del Ilmo. Ayuntamiento de Estepona.- Parcela de terreno nº 9 para equipamiento social en el Sector SUP-E6 "EL MARQUES", de 2.556 m2 de superficie. Finca registral 58.548.

5.- La parcela de terreno objeto de concesión tiene un valor de 1.817.316,00 euros según tasación de técnico municipal competente en materia de valoraciones. Se acompaña informe de valoración.

Situación: SUELO URBANO, según documento vigente de Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.O.U del 94 , Estepona (Málaga).

Forma: Rectangular.

Topografía: Ligera pendiente Oeste-Este.

Entorno: Se encuentra ubicada en la parte Norte del Sector SUP-E6 "El Marqués". Localizada entre viario interior del sector y Parque Deportivo; y junto a parcela Docente y Comercial.

Finca nº 10 EEP

1.- Urbana. Parcela de terreno de forma sensiblemente rectangular, situada en el Sector SUP-E6 "El Marqués" de Estepona, con una superficie de dos mil metros cuadrados y los siguientes linderos: Al Norte, con Zona de Equipamiento Social adjudicada al Ilmo. Ayuntamiento de Estepona; al Sur, con Zona Escolar, adjudicada al Ilmo. Ayuntamiento de Estepona; al Este, con Zona Verde y Equipamiento Deportivo, adjudicados al Ayuntamiento de Estepona y al Oeste, con vial de la urbanización.

2.- De acuerdo con el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-E6 "El Marqués" (A.D de fecha 17/02/04), está calificada como Equipamiento Educativo Preescolar, de uso y destino públicos; asignándole una edificabilidad de 1,00 m²t/1,00 m²s destinada a construcciones para el uso descrito. Tipología de edificación exenta, con una altura máxima de 3 plantas (10 m), resto de condiciones según NNUU del PGOU.

Se adjudica la parcela al ILMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA, como Administración Urbanística Actuante, en concepto de cesiones obligatorias y gratuitas.

La finca descrita no está afectada al pago de cuotas de urbanización, en virtud de lo previsto en la legislación vigente.

3.- Bajo acuerdo plenario de fecha 26 de Enero de 2012, se aprobó la reasignación de uso de equipamiento docente de la parcela nº10 del Sector SUP-E6 "EL MARQUES", de naturaleza del dominio público, que permita satisfacer una necesidad de mayor beneficio colectivo y el sometimiento del mismo al interés público general.

4.- Inscripción.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Estepona, Tomo 1.289, Libro 1.037, Folio 149, Finca 58.550, inscripción 1ª.

Inscripción 768 en el Inventario municipal de Bienes Inmuebles del Ilmo. Ayuntamiento de Estepona.- Parcela de terreno nº 10 para equipamiento educativo preescolar en el Sector SUP-E6 "EL MARQUES", de 2.000 m2 de superficie. Finca registral 58.550.

5.- La parcela de terreno objeto de concesión tiene un valor de 1.422.00,00 euros, según valoración de técnico municipal competente en materia de valoraciones. Se acompaña informe de valoración.

Situación: SUELO URBANO, según documento vigente de Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.O.U del 94 , Estepona (Málaga).

Forma: Rectangular.

Topografía: Ligera pendiente Oeste-Este.

Entorno: Se encuentra ubicada en la parte Norte del Sector SUP-E6 "El Marqués". Delimitada entre viario interior del sector, parcela Social, parcela Docente y Parque Deportivo.

Finca nº 11 EEP

1.- Urbana. Parcela de terreno de forma sensiblemente rectangular, situada en el Sector SUP-E6 "El Marqués" de Estepona, con una superficie de diez mil metros cuadrados y los siguientes linderos: Al Norte, con Zona de Equipamiento Educativo Preescolar adjudicada al Ilmo. Ayuntamiento de Estepona; al Sur, con camino peatonal; al Este, con Parque Deportivo y Áreas Libres, adjudicados al Ayuntamiento de Estepona y al Oeste, con vial de la urbanización.

2.- De acuerdo con el Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP-E6 "El Marqués" (A.D de fecha 17/02/04), está calificada como Equipamiento Escolar, de uso y destino públicos; asignándole una edificabilidad de 1,00 m²t/1,00 m²s destinada a construcciones para el uso descrito. Tipología de edificación exenta, con una altura máxima de 3 plantas (10 m), resto de condiciones según NNUU del PGOU.

Se adjudica la parcela al ILMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA, como Administración Urbanística Actuante, en concepto de cesiones obligatorias y gratuitas.

La finca descrita no está afectada al pago de cuotas de urbanización, en virtud de lo previsto en la legislación vigente.

3.- Bajo acuerdo plenario de fecha 26 de Enero de 2012, se aprobó la reasignación de uso de equipamiento docente de la parcela nº11 del Sector SUP-E6 "EL MARQUES", de naturaleza del dominio público, que permita satisfacer una necesidad de mayor beneficio colectivo y el sometimiento del mismo al interés público general.

4.- Inscripción.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Estepona, Tomo 1.289, Libro 1.037, Folio 151, Finca 58.552, inscripción 1ª.

Inscripción 769 en el Inventario de Bienes inmuebles del Ilmo. Ayuntamiento de Estepona.- Parcela de terreno nº 11 para equipamiento escolar en el Sector SUP-E6 "EL MARQUES", de 10.000 m2 de superficie. Finca registral 58.552.

5.- La parcela de terreno objeto de concesión tiene un valor de 7.110,000,00 euros según tasación de técnico municipal competente en materia de valoraciones. Se acompaña informe de valoración.

Situación: SUELO URBANO, según documento vigente de Adaptación Parcial a la LOUA del P.G.O.U del 94 , Estepona (Málaga).

Forma: Irregular.

Topografía: Ligera pendiente Oeste-Este.

Entorno: Se encuentra ubicada en la parte Norte del Sector SUP-E6 "El Marqués". Localizada entre viario interior del sector y zona verde; junto a parcela Docente y paso peatonal.

Artículo 3.- Programa de Necesidades Funcionales y Constructivas

Las edificaciones tendrán sus principales características en la adecuación y relación con el entorno donde se ubica, utilizando materiales y acabados propios de la zona.

Se realizaran zonas ajardinadas de forma que embellezcan el conjunto, con especies autóctonas propias y adecuadas a la vistosidad del entorno; generándose espacios vivideros entre las distintas edificaciones.

En cuanto a las características funcionales y superficies serán las siguientes:

Equipamiento Docente: (Edificabilidad máxima 14.556 m²t)

Se podrá materializar la edificabilidad en mas de una edificación, según necesidad; pudiéndose ejecutar hasta 3 alturas en cada una de ellas.

La disposición de la misma en la parcela se podrá realizar en mas de una edificación independiente; teniéndose en cuenta que en el caso de varias edificaciones aisladas, la separación mínima entre las mismas debe ser de al menos la altura de la mayor medidas desde la cara exterior de la fachada.

Al entenderse como única la actuación sobre las tres parcelas, se exigirá un retranqueo mínimo de 5 metros con respecto a los límites de la parcela en todo el perímetro.

En el supuesto de no agruparse la tres parcelas para una única actuación, deberá indicarse en que forma resultan las mismas (agrupación y posterior segregación) estableciéndose que, para cada una de la parcelas que resulten deben cumplirse los parámetros definidos en este punto.

Se deberá resolver el problema de aparcamiento en el interior de la parcela, disponiendo de la suficiente superficie rodada necesaria para albergar el estacionamiento de autobuses y vehículos según las necesidades que se planteen para el correcto funcionamiento del centro, independientemente de las plazas previstas bajo rasante.

Los espacios no ocupados por la edificación, los aparcamientos y la circulación, se cuidarán con tratamiento de jardín, no permitiéndose la creación de espacios residuales.

Como mínimo se deberá consumir en el proyecto la mitad de la edificabilidad permitida; limitándose la ocupación máxima sobre la parcela al 50% de la superficie.

En el caso que consideren los interesados la ejecución de menos plantas de las máximas permitidas por la normativa (3), se preverá que el sistema constructivo estructural pueda soportar las plantas adicionales de edificación no proyectadas, entendiéndose que aunque estas no se ejecuten inicialmente, se debe tener prevista dicha estructura para poder proceder a su ejecución en cuanto sea necesario, y la normativa lo permita.

Se exige como mínimo la ejecución de planta sótano, baja y primera.

Planta Sótano: Garajes y Servicios (según necesidad).

Planta Baja: Dirección, Servicios y patios.

Planta Primera y Segunda: Aulas y Servicios.

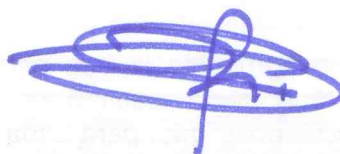
No se plantean restricciones previas al proyecto a presentar relativas a sistemas y soluciones constructivos ni materiales; entendiéndose que estas cumplirán como mínimo con las exigencias establecidas por el CTE y que se garanticen las condiciones de la buena construcción.

Se valorará la implantación general de proyecto e idoneidad con el entorno, así como la funcionalidad de mismo, considerándose en positivo las soluciones de proyecto que mejoren la sostenibilidad medioambiental y eficiencia energética.

Artículo 4.- Normativa

Todo el conjunto deberá cumplir con las exigencias de las normativas vigentes en materia de edificación con especial atención a la Accesibilidad para Minusválidos y Protección Contra Incendios.

Así mismo deberá cumplir tanto la normativa de carácter estatal como autonómico que le competa según el uso específico docente al que finalmente se destine.



Natalia Prieto Mohedano
Arquitecto Municipal