



**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR LA
COCESION DEMANIAL DEL USO PRIVATIVO DE UNA SERIE DE INMUEBLES DE
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DENTRO DE UN CONJUNTO DE ESTA
NATURALEZA A CONSTRUIR POR EL CONCESIONARIO SOBRE DETERMINADAS
PARCELAS DE DOMINIO PUBLICO SITUADAS EN LA A-UEN-R57 "PARQUE
CENTRAL" DE ESTEPONA, A ADJUDICAR POR PROCEDIMIENTO ABIERTO**

1. OBJETO DEL CONCURSO

La Avenida de Juan Carlos I, junto con la Avda. de España (Paseo Marítimo), es el principal eje vertebrador de la ciudad de Estepona, dividiendo ésta en dos zonas, por un lado el caso histórico del municipio y por otro la zona de crecimiento o ensanche, más moderno. Es además la conexión más importante, rápida y directa del núcleo de población con las carreteras de enlace y acceso (A-7 y AP-7).

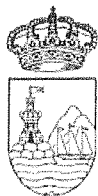
El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Estepona prevé el desarrollo de la franja de terreno existente entre la Avenida Juan Carlos I y el casco histórico (denominado "Parque Central") con importantes dotaciones y Equipamientos Públicos para la ciudad, pero que, después de diferentes vicisitudes y modificaciones de planeamiento, no se han desarrollado adecuadamente.

Es intención de la actual corporación municipal efectuar el desarrollo previsto para este espacio urbano y así convertirlo en el foco de centralidad y articulación de la ciudad que le es inherente por su ubicación. Para ello ha decidido convocar un concurso para el diseño y explotación de los usos productivos que resulten, posibilitando la urbanización y construcción de un conjunto inmobiliario al servicio de sus habitantes, fundamental para la ciudad.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Estepona adolece de unas instalaciones administrativas públicas propias y centralizadas, encontrándose las diferentes dependencias municipales ocupando inmuebles alquilados, diseminados y en muchos casos obsoletos y mal comunicados. Dentro del actual proceso de transformación, dinamización y modernización del Ayuntamiento a todos los niveles se pretende dotar al mismo de un inmueble propio, moderno, de diseño adecuado a su uso que centralice todos los servicios administrativos para mejorar su eficiencia económica y funcional, siempre al servicio de los ciudadanos, objetivo último de cualquier actuación pública.

Las condiciones urbanísticas vigentes de la zona posibilitan la actuación que se propone sin necesidad de recurrir a su modificación.

Se convoca el presente concurso para seleccionar las ofertas que incorporen actuaciones viables encaminadas a la transformación y mejora del espacio urbano y su conversión en el foco de centralidad demandado, elaboradas por equipos de profesionales y empresas pluridisciplinarios, que tendrán presentes los siguientes objetivos.



2. OBJETIVOS DEL CONCURSO

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

- A) Transformación y mejora del espacio urbano y social no desarrollado, poniéndolo en valor y dotándolo de una identidad urbana propia, relacionándolo con el casco histórico y otras zonas comerciales (Calle Real), que se potenciarán.
- B) Apertura, comunicación, integración y utilización de la zona como gran escaparate de la Estepona moderna, ligando su principal vía estructurante y de acceso (Avda. De Juan Carlos I) en su unión con el Paseo Marítimo, la playa y el mar, principales activos y señas de identidad de la ciudad.
- C) Conversión de la zona en el centro administrativo local, con la ubicación de la sede municipal en unas instalaciones propias centralizadas y con un diseño adecuado a su uso previsto.
- D) Garantizar la viabilidad de la gestión y ejecución de las propuestas.

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

- i. Diseño del conjunto, con gran relevancia de los espacios libres públicos, la gran plaza-bulevar del final de la Avda. Juan Carlos I, la reurbanización y peatonalización de la Avda. de San Lorenzo y su unión con la Calle Real y el Paseo Marítimo.
- ii. Diseño de los edificios que integrarán el conjunto y sus usos previstos, destinando en ellos las superficies que se detallan más adelante para albergar dependencias municipales. Se pretende la concentración de la edificabilidad para facilitar la liberalización de espacios públicos, si bien cada licitador justificará su propuesta, en este u otro sentido.
- iii. Propuesta de un aparcamiento subterráneo dentro del cual se destinarán las plazas que se detallan más adelante para uso municipal.
- iv. Forma y planificación de la ejecución de los trabajos de construcción de la urbanización y edificación (sobre y bajo rasante).
- v. Plan de viabilidad y fórmulas de explotación de los posibles usos lucrativos resultantes de la actuación en forma de concesión demanial para el uso privativo de los espacios.

3. CONTENIDO DE LOS TRABAJOS A PRESENTAR POR LOS LICITADORES

Considerando que en este caso, lo urbanístico es lo instrumental para lo social, la propuesta que se presente precisará y definirá con detalle todas las zonas y puntos de la manzana que vayan a ser objeto de intervención, que permitan solucionar los problemas urbanísticos y sociales detectados y cumplan los objetivos pretendidos por el Ayuntamiento. En todas las propuestas deberá primar el interés público



Almo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

Tal y como figura en los planos que se adjuntan como anexo, se han delimitado tres zonas de intervención, denominadas A, B y C. La zona A corresponde a las parcelas públicas edificables y será de intervención obligatoria en el tratamiento de todos sus espacios. La zona B corresponde a la zona de reurbanización obligatoria, bajo la cual será posible la construcción de aparcamientos subterráneos. La zona C corresponde a las zonas urbanizadas y viales de conexión circundantes susceptibles de ser reordenados y/o modificados, siendo su delimitación orientativa (puede ser ampliada si la propuesta lo considera oportuno) y de intervención opcional.

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

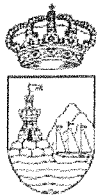
3.1. Ordenación General.

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

El resto de documentos a entregar serán complementarios y nunca podrán entrar en contradicción con lo expresado en la propuesta de ordenación general de los espacios.

Contendrá como mínimo:

- Tratamiento y ordenación de los espacios libres no edificadas 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, en principio, de manera concentrada en la parte norte de la parcela A, para liberar el mayor espacio libre de uso público y la construcción de la plaza-bulevar en relación al Paseo Marítimo, la playa y el mar, si bien se admitirán otras propuestas.
- Estudio de peatonalización de la Avda. de San Lorenzo, teniendo en consideración tráfico, calles adyacentes, accesos a viviendas y garajes, etc... Revisión de las relaciones entre los distintos niveles de urbanización.
- Organización de las áreas comerciales (tanto existentes como propuestas) mediante su distribución ordenada. La ordenación de las áreas comerciales, deberá hacerse teniendo presente los nuevos recorridos y conexiones peatonales.
- Localización de usos públicos. Se propondrán, en su caso, nuevas e imaginativas modalidades de usos para el entorno y para la ciudad: plataformas logísticas comerciales, espacios culturales al aire libre, etc...
- Planteamiento de circulaciones de carácter peatonal para dar acceso y servicio a usos interiores de la manzana, integrando actividades para atraer posibles visitantes a la zona.
- Considerará la posibilidad de separar los espacios libres de uso y dominio público, del resto de los espacios libres de la urbanización de uso privativo, si los hubiera.



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

- Estudio de las condiciones de accesibilidad mediante la eliminación de barreras urbanísticas, barreras que impidan la movilidad para la prevención de incendios y las labores de mantenimiento de los espacios libres.
- Conexiones peatonales este-oeste y norte-sur, desde las zonas residenciales y el Parque Central, reforzando la integración del ámbito con el resto de la ciudad.
- Propuestas sobre tráfico, accesos, aparcamientos, muelles y zonas de carga y descarga, que tendrán presente su incidencia tanto en la manzana como en el entorno, justificando su viabilidad y sostenibilidad mediante estudios de impacto ambiental y de tráfico. Será posible la articulación de soluciones bajo rasante y de conciertos con aparcamientos existentes.
- Se tomarán medidas complementarias de calmando de tráfico, fomento y protección de desplazamientos peatonales y en bicicleta y del uso de transporte público.
- Las edificaciones existentes deberán ser demolidas en su totalidad.

3.2. Urbanización.

Definición básica a nivel de anteproyecto de los criterios y acabados de la urbanización de los espacios libres tanto en régimen de uso público como en régimen de concesión si los hubiera.

Deberá realizarse un estudio de movilidad y tráfico coherente con los usos y su intensidad propuesta. Se harán propuestas sobre tráfico, accesos, aparcamientos, muelles y zonas de carga y descarga, que tendrán presente su incidencia tanto en la manzana como en el entorno, justificando su viabilidad y sostenibilidad mediante estudios de impacto ambiental y de tráfico. Será posible la articulación de soluciones bajo rasante y de conciertos con aparcamientos existentes.

Estudio de peatonalización de la Avda. de San Lorenzo, teniendo en consideración tráfico, calles adyacentes, accesos a viviendas y garajes, etc... Se tomarán medidas complementarias de calmando de tráfico, fomento y protección de desplazamientos peatonales y en bicicleta y del uso de transporte público.

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

Contemplará los posibles desvíos de servicios urbanos necesarios por las obras.

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

3.3. Construcción sobre rasante. Edificaciones.

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



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

Toda la edificación sobre rasante deberá proyectarse dentro de la zona denominada A (parcelas de Equipamiento Público de titularidad municipal) en los planos que se facilitan y no podrá superar los 34.000 m² de edificabilidad.

A modo de contraprestación y con libertad de ubicación dentro de la edificación proyectada, se deberá contemplar, al menos:

- 9.000 m² de edificabilidad sobre rasante (acabados y listos para su utilización inmediata) destinados a la ubicación de las nuevas dependencias municipales, que incluirán al menos 500 m² con entrada directa desde la vía pública destinados a servicios de acceso público masivo (registro y otros).
- Disposición de accesos y núcleos de comunicaciones entre los distintos espacios de uso municipal que los comuniquen de manera independiente de otros usos.

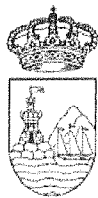
No se fijan condiciones de obligado cumplimiento en cuanto a parámetros de volumen o ubicación de la edificación, al entenderse que la propia naturaleza del concurso está relacionada con la capacidad creativa del autor de cada propuesta y permitir la normativa urbanística un alto grado de libertad (justificado) al respecto. Cada autor podrá proponer las soluciones que considere idóneas para la consecución de los objetivos del concurso, manteniendo un equilibrio razonable entre lo público y lo privado, siempre al servicio del interés general de los ciudadanos de Estepona.

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

Los usos futuros a los que se destinarán las edificaciones estarán a lo expresamente permitido por el PGOU vigente para las parcelas calificadas como Equipamiento Público (administrativo, cultural, docente, deportivo, religioso, asistencial, sanitario, socio-cultural, de instalaciones y servicios y comercial) y cualquier otro del mismo carácter que puedan resultar necesarios a la población que sirven, entre ellos el hotelero.

Se propone, de manera no vinculante, lo siguiente al respecto de la edificación:

- Independizar los accesos y comunicaciones de los usos privativos respecto de los municipales.
- Liberar la mayor parte de suelo posible para espacios libres públicos.
- Aprovechar la diferencia de nivel existente entre la Avda. de Juan Carlos I y la Avda. De San Lorenzo para ubicar una zona comercial a nivel y con fachada a ésta última, en relación con la zona comercial de la Calle Real.
- Relacionar los espacios libres públicos con las zonas comerciales.
- La edificación resultante se podrá destinar a cualquier uso que permita, haga viable y no entre en contradicción con el destino público de los terrenos.



Almo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

- Se primarán los usos terciario en su categoría oficinas y comercial y el hotelero, ya que se entiende que garantizan la mejor viabilidad de la actuación, su permanencia en el tiempo y cumplen una función social ampliamente demandada por el municipio.

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

La edificación se desarrolla en una zona donde el nivel freático es alto debido a su cercanía al mar y la influencia del Río Monterroso y el Arroyo Juan Benítez. Tanto en el anteproyecto como en el proyecto se estudiará con especial atención las variaciones que se pudieran producir en el nivel freático y se proyectarán y dimensionarán adecuadamente los sistemas necesarios que permitan mantenerlo. Igualmente se evitará las depresiones de nivel freático producidas por bombeos destinados a evitar subpresiones en la losas, muros y cimentaciones de la edificación. La solución que se adopte deberá quedar recogida en el Anteproyecto y se desarrollará en el Proyecto.

Previsiblemente, se deberán utilizar cimentaciones especiales.

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.

3.4. Construcción bajo rasante. Aparcamientos.

La propuesta deberá incluir el diseño (a nivel de anteproyecto) y ejecución de la construcción precisa bajo rasante destinada a tráfico, accesos, aparcamientos, muelles y zonas de carga y descarga, y otros que dé servicio a los usos y su intensidad propuestos, así como a las necesidades de dotación del entorno.

Dentro de actuación bajo rasante deberá contemplarse necesariamente la construcción de un aparcamiento subterráneo con capacidad suficiente para cubrir las necesidades de los usos y su intensidad propuestos, debiendo cumplir como mínimo con los estándares mínimos dispuestos en el Art. 8.31 "Previsión de aparcamientos en edificaciones" de las Normas Generales del PGOU. De acuerdo con la propia naturaleza del concurso, no es posible anticipar con exactitud los usos y su intensidad que los licitadores puedan proponer y por tanto el cálculo exacto de la dotación mínima de aparcamiento precisa.

De acuerdo a las dotaciones mínimas previstas en el artículo antecitado del PGOU y a las recomendaciones de este pliego en cuanto a usos, se estima que, con carácter general será necesaria como mínimo una dotación de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² de construcción sobre rasante. Esta dotación deberá ser ajustada según los usos y su intensidad propuestos por aplicación de la normativa vigente.

No obstante lo cual, se encuentra en tramitación una Modificación Puntual de Elementos del PGOU, entre cuyas determinaciones se contempla la reducción de los estándares mínimos de aparcamiento de aplicación a algunos usos previstos. Por ello, en caso de que durante la tramitación de la concesión objeto de este pliego o durante la ejecución de las obras subsiguientes por parte del concesionario se produjera la entrada en vigor de dicha Modificación Puntual de Elementos, el



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

concesionario podrá voluntariamente acogerse a las nuevas determinaciones del ordenamiento urbanístico en cuanto a la reducción de la dotación de aparcamiento.

Podrá contemplarse además la construcción de aparcamientos para su explotación en régimen de cesión de uso, rotación o la combinación de ambas fórmulas.

A los efectos de las mejoras que pudieran ofertar los licitadores con respecto a la cesión del uso de plazas de aparcamiento para residentes de la zona se ha delimitado un ámbito dentro del cual los vecinos que acrediten estar empadronados o ser titulares de una actividad económica tendrán la consideración de residentes. Dicho ámbito se ha delimitado atendiendo a las necesidades especiales de aparcamiento de los residentes del casco histórico de Estepona.

La construcción bajo rasante podrá ocupar las zonas A, B y/o C.

A modo de contraprestación y con ubicación dentro del perímetro de la edificación sobre rasante con destino municipal, se deberá contemplar, al menos:

- 900 m² de edificabilidad bajo rasante destinados a archivos y almacenes municipales.
- 50 plazas de aparcamiento de uso permanente en recinto independiente para vehículos municipales
- Disposición de accesos y núcleos de comunicaciones entre los distintos espacios de uso municipal que los comuniquen de manera independiente de otros usos.

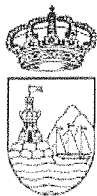
Deberá tenerse en cuenta los servicios existentes o futuros que puedan afectar o ser afectados por la obra bajo rasante, debiendo contemplarse su construcción, desvíos, etc dentro de lo proyectos de obras que habrán de redactarse bajo la supervisión y aprobación de los técnicos municipales, organismos afectados y/o compañías de suministro.

Se han señalado en planos las principales infraestructuras que pudieran tener una repercusión relevante, económica o de diseño, en la propuesta, como son el embovedado del Río Monterroso que discurre bajo la Avda. de Juan Carlos I. Bajo la Avda. de San Lorenzo discurren diversos colectores de escasa entidad pero que dan servicio a gran parte del casco histórico, debiendo ser modernizados dentro de la actuación.

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

La edificación se desarrolla en una zona donde el nivel freático es alto debido a su cercanía al mar y la influencia del Río Monterroso y el Arroyo Juan Benítez. Tanto en el anteproyecto como en el proyecto se estudiará con especial atención las variaciones que se pudieran producir en el nivel freático y se proyectarán y dimensionarán adecuadamente los sistemas necesarios que permitan mantenerlo. Igualmente se evitará las depresiones de nivel freático producidas por bombeos destinados a evitar subpresiones en la losas, muros y cimentaciones de la edificación. La solución que se adopte deberá quedar recogida en el Anteproyecto y se desarrollará en el Proyecto.

Previsiblemente, se deberán utilizar cimentaciones especiales.



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

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.

3.5. Programa de necesidades, usos y distribución de la edificación destinada a dependencias municipales.

La propuesta deberá incluir el programa y la distribución racional de los usos de las distintas dependencias municipales, de acuerdo con las necesidades de una administración moderna y eficaz al servicio de los ciudadanos.

3.6. Estudio económico.

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

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

- Estimación detallada y desglosada de la inversión total a realizar.
- Avance de presupuesto de cada una de las edificaciones proyectadas, sobre y bajo rasante.
- Avance de presupuesto de la obra de urbanización, incluyendo desvíos y modificación y/o implantación de servicios.
- Estimación aproximada del coste de las demoliciones que sean necesarias. Para ello se recomienda incluir cualquier referencia que permita asegurar la viabilidad de las soluciones urbanísticas presentadas.
- Presupuesto detallado de inversiones en acondicionamiento de los edificios a conceder, acorde con su uso previsto y en un estándar de calidad mínimo alto.

3.7. Programación Temporal.

Las soluciones propuestas estarán acompañadas de una programación temporal que contemplará la totalidad de las actuaciones, desde la firma de contrato y obtención de permisos hasta la entrega o puesta en funcionamiento de todas las edificaciones y/o instalaciones previstas, todo de acuerdo a los plazos y condiciones estipulados en el Pliego de Cláusulas Económico Administrativas Particulares del concurso.

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



4. AMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de la actuación es el que figura grafiado en los planos que se adjuntan como anexo.

Se desarrolla entre las Avenidas de Juan Carlos I, San Lorenzo y España y el Colegio Víctor de la Serna y la parcela HO del Proyecto de Reparcelación de la UEN-R57 "Parque Central" (actualmente A-UEN-R57 "Parque Central"). La calle Sierra Cazorla, al norte de ésta parcela y el colegio podrá ser opcionalmente incluida si es necesario por cuestión de circulación, tráfico o accesos.

Se han delimitado tres zonas de intervención, denominadas A, B y C:

- Zona A: corresponde a las parcelas públicas edificables y será de intervención obligatoria en el tratamiento de todos sus espacios. Sobre ellas deberá desarrollarse íntegramente toda la edificación sobre rasante.
- Zona B: corresponde a la zona de reurbanización obligatoria, bajo la cual será posible la construcción de aparcamientos subterráneos.

El Sistema General en suelo urbano SG-R3 SU, se incluirá en la zona a urbanizar, si bien sobre ella no es posible la actuación edificatoria.

- Zona C: corresponde a las zonas urbanizadas y viales de conexión circundantes susceptibles de ser reordenados y/o modificados. Es una zona de intervención opcional y su delimitación es ampliable para una mejor implantación de la propuesta.

Sobre la parcela RV25 (Avenida de Juan Carlos I) se podrá actuar siempre obteniendo los permisos previos del titular del dominio (Secretaría General del agua de la consejería de Medio Ambiente).

5. MARCO URBANISTICO VIGENTE Y AFECCIONES

La práctica totalidad de los terrenos que deberán ser objeto de la propuesta se encuentran clasificados como Suelo Urbano por el vigente PGOU de Estepona de 1994 (adaptado parcialmente a la LOUA en diciembre de 2.010) y están incluidos en la Unidad de Ejecución delimitada en Suelo Urbano No Consolidado denominada A-UEN-R57 "PARQUE CENTRAL" (UEN-R57 "Parque Central" antes de la adaptación del PGOU).

El estudio de detalle que desarrolla la unidad fue aprobado definitivamente el 29 de noviembre de 2002, el Proyecto de Urbanización el 30 de abril de 2004 (modificado con aprobación el 10 de mayo de 2005) y el Proyecto de Reparcelación el 17 de enero de 2003.

Tras su desarrollo las parcelas objeto de este concurso quedan definidas e inscritas con los siguientes parámetros:

- PARCELA E8B

- USO CARACTERISTICO: EQUIPAMIENTO PUBLICO
- TIPOLOGIA: EDIFICACION ABIERTA



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

- ORDENANZA: EQ
- SUPERFICIE PARCELA: 4.203,95 m²
- EDIFICABILIDAD: 1,00 m²t/m²s
- ALTURA MAX: 3 PLANTAS
- RETRANQUEOS: 5 m
- OTRAS CONDICIONES: Los espacios no ocupados por la edificación, los aparcamientos y la circulación, se cuidarán con tratamiento de jardín.
En el caso de edificación cerrada, no se limitarán los fondos de edificación.
En casos debidamente justificados, las condiciones de aprovechamiento y volumen podrán superar los límites antes expuestos, en razón a una mejor implantación del equipamiento.
- TITULAR: AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA
- INSCRIPCION: EN PROCESO DE INSCRIPCIÓN.
- INVENTARIO MUNICIPAL: PARCELA Nº 1.296 DEL IMB

Sobre la antigua parcela E8 resultante del Proyecto de Reparcelación se construyó el actual Colegio Víctor de la Serna, por lo que se ha procedido recientemente a su división en las parcelas E8A y E8B, siendo los parámetros señalados para ésta última los resultantes de dicha segregación, ya aprobada, que se encuentra en proceso de inscripción.

● PARCELA E9

- USO CARACTERISTICO: EQUIPAMIENTO PUBLICO
- TIPOLOGIA: EDIFICACION ABIERTA
- ORDENANZA: EQ
- SUPERFICIE PARCELA: 3.352,27 m²
- EDIFICABILIDAD: 1,00 m²t/m²s
- ALTURA MAX: 3 PLANTAS
- RETRANQUEOS: 5 m
- OTRAS CONDICIONES: Los espacios no ocupados por la edificación, los aparcamientos y la circulación, se cuidarán con tratamiento de jardín.
En el caso de edificación cerrada, no se limitarán los fondos de edificación.
En casos debidamente justificados, las condiciones de aprovechamiento y volumen podrán superar los límites antes expuestos, en razón a una mejor implantación del equipamiento.
- TITULAR: AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA
- INSCRIPCION: FINCA REGISTRAL 60.104 DE ESTEPONA
Tomo 1233 Libro 985 Folio 182 Inscripción 1ª
- INVENTARIO MUNICIPAL: PARCELA Nº 636 DEL IMB



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

● PARCELA SG-R3

- USO CARACTERISTICO: SISTEMA GENERAL
- ORDENANZA: SG
- SUPERFICIE PARCELA: 600,00 m²
- TITULAR: AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA
- INSCRIPCION: FINCA REGISTRAL 60.106 DE ESTEPONA
Tomo 1233 Libro 985 Folio 183 Inscripción 1ª
- INVENTARIO MUNICIPAL: PARCELA Nº 637 DEL IMB

El destino previsto de esta parcela es el de Sistema General para la ubicación de una estación de servicio de combustible, si bien no es intención del Ayuntamiento desarrollarlo ni mantenerlo en el futuro por no entenderlo adecuado al entorno. Por tanto mientras no se modifica, se posibilita su incorporación a la urbanización de la zona.

● PARCELA RV1

- USO CARACTERISTICO: VIARIO PUBLICO
- ORDENANZA: RV
- SUPERFICIE PARCELA: 3.960,71 m²
- TITULAR: AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA
- INSCRIPCION: FINCA REGISTRAL 60.148 DE ESTEPONA
Tomo 1233 Libro 985 Folio 204 Inscripción 1ª
- INVENTARIO MUNICIPAL: PARCELA Nº 658 DEL IMB

● PARCELA RV2

- USO CARACTERISTICO: VIARIO PUBLICO
- ORDENANZA: RV
- SUPERFICIE PARCELA: 6.140,86 m²
- TITULAR: AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA
- INSCRIPCION: FINCA REGISTRAL 60.150 DE ESTEPONA
Tomo 1233 Libro 985 Folio 205 Inscripción 1ª
- INVENTARIO MUNICIPAL: PARCELA Nº 659 DEL IMB

● PARCELA RV3

- USO CARACTERISTICO: VIARIO PUBLICO
- ORDENANZA: RV
- SUPERFICIE PARCELA: 1.051,23 m²
- TITULAR: AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA
- INSCRIPCION: FINCA REGISTRAL 60.152 DE ESTEPONA
Tomo 1233 Libro 985 Folio 206 Inscripción 1ª
- INVENTARIO MUNICIPAL: PARCELA Nº 660 DEL IMB



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

● PARCELA RV4

- USO CARACTERISTICO: VIARIO PUBLICO
- ORDENANZA: RV
- SUPERFICIE PARCELA: 4.989,12 m²
- TITULAR: AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA
- INSCRIPCION: FINCA REGISTRAL 60.154 DE ESTEPONA
Tomo 1233 Libro 985 Folio 207 Inscripción 1ª
- INVENTARIO MUNICIPAL: PARCELA Nº 661 DEL IMB

● PARCELA RV9

- USO CARACTERISTICO: VIARIO PUBLICO
- ORDENANZA: RV
- SUPERFICIE PARCELA: 1.857,46 m²
- TITULAR: AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA
- INSCRIPCION: FINCA REGISTRAL 60.164 DE ESTEPONA
Tomo 1233 Libro 985 Folio 212 Inscripción 1ª
- INVENTARIO MUNICIPAL: PARCELA Nº 666 DEL IMB

5.1. PARAMETROS DE IMPLANTACION

El Art. 1.50 "Condiciones de aprovechamiento y volumen" de la SECCION 13.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO de las Normas Particulares del PGOU de Estepona dice literalmente:

"La altura máxima de la edificación será de tres plantas.

La edificabilidad máxima será de un metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela, excepto el deportivo que será de 0,1 m.

En el caso de edificación abierta, tendrá un retranqueo mínimo de 5 m. con respecto a los límites de la parcela, en todo el perímetro. Los espacios no ocupados por la edificación, los aparcamientos y la circulación, se cuidarán con tratamiento de jardín.

En el caso de edificación cerrada, no se limitarán los fondos de edificación.

En casos debidamente justificados, las condiciones de aprovechamiento y volumen podrán superar los límites antes expuestos, en razón a una mejor implantación del equipamiento."

Como queda acreditado, el propio PGOU permite sin limitación alguna la superación de los límites generales máximos de edificabilidad y volumen en razón a una mejor implantación del equipamiento. En el caso que nos ocupa, y por las razones expuestas en el objeto y objetivos del concurso, se entiende justificada la superación de dichos límites no sólo por el motivo expuesto sino por la imposibilidad de la implantación de los equipamientos demandados por cualquier otro medio.

Por tanto no se fijan condiciones de obligado cumplimiento en cuanto a parámetros de volumen o ubicación de la edificación, al entenderse que la propia naturaleza del concurso está relacionada con la capacidad creativa del autor de cada propuesta y permitir la normativa urbanística un alto grado de libertad al respecto. Cada autor podrá proponer las soluciones que considere idóneas para la consecución de los objetivos del concurso, manteniendo un equilibrio razonable entre lo público y lo privado, siempre al servicio del interés general de los ciudadanos de Estepona.



5.2. REGIMEN DE LOS USOS

El Art. 1.49 "Condiciones de uso. Regulación" de la SECCION 13.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO de las Normas Particulares del PGOU de Estepona dice literalmente:

"Son terrenos en general edificables, destinados a uso administrativo, cultural, docente, deportivo, religioso, asistencial, sanitario, socio-cultural, de instalaciones y servicios, comercial y cualquier otro del mismo carácter que puedan resultar necesarios a la población que sirven.

Son terrenos exclusivamente para el uso a que se destinan y de acuerdo con las Ordenanzas específicas, establecidas para cada zona particular.

No obstante, en determinados casos, debidamente justificado, y previo los informes que sean necesarios tanto sectoriales como de las distintas Concejalías de este Ayuntamiento que puedan estar relacionadas, se podrán reasignar por el Ayuntamiento Pleno los usos de los sistemas locales (reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados y los emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social) procedentes del planeamiento de desarrollo, de tal modo que se haga posible la materialización de un uso dotacional específico que permita satisfacer una necesidad de mayor beneficio colectivo, por virtud de su función social y el sometimiento del mismo al interés público general.

Asimismo podrá optarse por aplicar a la parcela resultante como normas de edificación, las establecidas en la "Sección.13. Equipamiento Comunitario" del Documento 3.b, "Normas Urbanísticas Particulares del P.G.O.U. de Estepona." en razón a una mejor implantación del equipamiento. Queda definida en los planos de ordenación a E:1/2.000"

El PGOU define los usos expresamente señalados pero también amplía la posibilidad de implantación de otros necesarios para la población a la que sirven, con la limitación del carácter de los mismos. En este sentido y atendiendo a la demanda ampliamente expresada por todos los grupos políticos municipales y corporaciones anteriores de distinto signo, se aceptará la posible implantación de un hotel urbano de titularidad pública en régimen de concesión con las condiciones que se expresen en el Pliego de Condiciones Administrativas del concurso.

5.3. AFECCIONES

De acuerdo con los documentos de planeamiento de desarrollo (Estudio de Detalle) y resto de documentos técnicos aprobados entre 2002 y 2005, así como la reciente adaptación parcial del PGOU a la LOUA, no existen afecciones en las zonas delimitadas A y B objeto prioritario del concurso.

Dentro de la zona C, ampliable opcionalmente, se deberá tener en consideración la existencia del Río Monterroso, embovedado bajo la Avda. Juan Carlos I, así como que la titularidad del dominio de la parcela RV25 y del cauce subterráneo corresponden al organismo de cuenca. El Embovedado se encuentra reflejado en los planos que se acompañan anexos situado a cota inmediatamente inferior de la rasante (aproximadamente a 30 cm bajo la capa de aglomerado). Por tanto se deberán obtener los permisos correspondientes del organismo afectado en caso de actuar sobre su dominio o zona de afección.



En caso de que alguna oferta decida ampliar su zona de ordenación al Paseo Marítimo, se deberá tener en consideración la zona de deslinde del Dominio Público Marítimo Terrestre.

Bajo la Avda. De San Lorenzo discurren redes de saneamiento de escasa dimensión, que deberán ser reformadas durante la reurbanización de la misma.

6. PRESENTACIÓN Y DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A ENTREGAR

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

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

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

- **PROYECTO BASICO:**

Se entregará en una primera instancia un Proyecto único que comprenda tanto la edificación como la urbanización a nivel de Proyecto Básico, para su aprobación municipal.

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

Además contendrá la documentación completa relativa a la justificación del cumplimiento de la normativa de protección anti-incendios (CTE DB-SI) y accesibilidad (Decreto 72/1992, de 5 mayo por el que se aprueban las Normas Técnicas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía).



• **PROYECTO DE EJECUCION:**

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

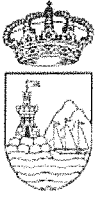
Además contendrá:

- Estudio geotécnico.
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Proyecto de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones visado.
- Plan de Gestión de Residuos de Construcción y Demolición firmado por el promotor de las obras (RD 105/2008).
- Proyecto de Instalación de Piscina. Cumplimiento del Reglamento Sanitario de las Piscinas de Uso Colectivo (Decreto 23/1999 de la J.A.).
- Justificación del cumplimiento de las siguientes ordenanzas:
 - Ordenanza por la que se regula el Uso y Protección de Zonas Ajardinadas y Arbolado del Municipio.
 - Ordenanza sobre Captación y Aprovechamiento de la energía solar Térmica en los edificios.
 - Ordenanza Municipal contra la Contaminación Acústica.
- Justificación del cumplimiento de la Ordenanza municipal de Limpieza Viaria y Recogida de Residuos Sólidos de Estepona para urbanizaciones y edificios plurifamiliares, con la inclusión de un anexo al respecto, qué, en su caso, deberá contener al menos la siguiente documentación:
 - Propuesta de ubicación y número de contenedores a instalar en virtud del número de viviendas de la edificación.
 - Planos detallando la ubicación y el modelo de contenedores y papeleras a instalar, que serán facilitados por el técnico de la Delegación Municipal de Servicios.
 - Información sobre servicios urbanos afectados por la instalación y sus propuestas de modificación en su caso.
- Certificados de Intervención de Arquitecto y Arquitecto Técnico.

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

7. ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A LOS CONCURSANTES

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



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

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

Se facilitan planos de las zonas de actuación, incluyendo un levantamiento topográfico no exhaustivo, así como la delimitación del ámbito de influencia del aparcamiento cuyos vecinos tendrán la consideración de residentes.

Estepona, a 14 de marzo de 2012

Fdo. Arturo M. Cebrián García
Arquitecto Municipal



ZONA RESIDENCIAL (CASCO URBANO)

AVENIDA ESPAÑA - CALLE TERRAZA - CALLE VERACRUZ - CALLE MONTAÑEZ
 CALLE CASARES - CALLE PILAR DE FARINOS - AVENIDA JUAN CARLOS I.



ILUSTRISIMO AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA

DELIMITACION DEL AMBITO DE INFLUENCIA
 DE APARCAMIENTOS PARA RESIDENTES

FECHA
 MARZO 2012

