

**PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES QUE HAN DE REGIR LA
CONCESIÓN DEMANIAL DEL USO PRIVATIVO DE UN INMUEBLE DE
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE USO SOCIO-CULTURAL Y COMERCIAL A
CONSTRUIR POR EL CONCESIONARIO SOBRE LA PARCELA EQ.CS.01 SITUADA EN
EL SECTOR SUP-TE4 "MATAS VERDES" DE ESTEPONA, A ADJUDICAR POR
PROCEDIMIENTO ABIERTO**

1. OBJETO DEL CONCURSO

En el municipio de Estepona existen cierto número de parcelas de dominio público municipal destinadas a equipamientos públicos, que se encuentran vacantes por diferentes razones, entre las que destaca la difícil situación económica del Ayuntamiento, que hace casi imposible la realización de inversiones con medios propios. También en algunos casos las características propias de las parcelas, como su ubicación, tamaño o destino han dificultado su promoción, por no ser idóneas para un uso público directo.

Es intención de la actual corporación municipal finalizar el desarrollo y promoción de la mayor cantidad de equipamientos públicos en el municipio, en beneficio de la comunidad, que verá puesto en valor su patrimonio.

Para ello ha decidido convocar un concurso para el diseño de uno o varios edificios de uso comercial y social en la parcela de referencia y la explotación de la parte comercial del mismo que posibilite la inversión y cesión de equipamientos públicos terminados y susceptibles de entrar en funcionamiento de manera inmediata al servicio de los vecinos de Estepona.

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, 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.

Se convoca el presente concurso para seleccionar las ofertas que incorporen actuaciones viables encaminadas a la materialización del objeto expuesto, 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) Promoción de la parcela de referencia, con la construcción sobre ella de uno o varios edificios destinados a equipamientos públicos de uso comercial y social y el tratamiento de sus espacios libres.
- B) Garantizar la viabilidad de la gestión y ejecución de las propuestas.



Las propuestas deberán acometer:

- i. Diseño del conjunto edificatorio y de los espacios libres de la parcela, de manera integrada con las urbanizaciones y edificaciones circundantes y de los espacio de futuro uso municipal.
- ii. Propuesta de aparcamiento adecuada a al uso y su intensidad, dentro del cual se destinarán las plazas necesarias que se detallan más adelante para uso municipal.
- iii. Forma y planificación de la ejecución de los trabajos de construcción de la urbanización y edificación.
- iv. Plan de viabilidad y fórmulas de explotación del uso lucrativo resultante 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

En todas las propuestas deberá primar el interés publico.

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:

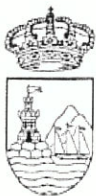
3.1. Ordenación General.

Propuesta única, congruente y completa de toda la actuación que se pretende que incluya las soluciones que se consideren procedentes, para conseguir la promoción de la parcela 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 edificados 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.
- Planteamiento de circulaciones interiores y exteriores de carácter peatonal o no para dar acceso y servicio a los diferentes usos.
- 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.
- Propuestas sobre accesos y aparcamientos que tendrán presente su incidencia tanto en la manzana como en el entorno.



3.2. Urbanización de la parcela.

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.

Propuestas sobre accesos y aparcamientos que tendrán presente su incidencia tanto en la manzana como en el entorno.

Se atenderá también al ajardinamiento de los espacios públicos con especies autóctonas y de fácil mantenimiento.

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

3.3. Edificaciones.

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

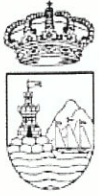
A modo de contraprestación y con libertad de ubicación dentro de la edificación proyectada, se deberá contemplar, al menos el 20% de la edificabilidad total de la parcela (1.240,28 m²t) destinado a uso de equipamiento socio-cultural (no privativo) para su entrega al Ayuntamiento acabado y terminado, susceptible de ser puesto en funcionamiento de manera inmediata. Esta zona, destinada a uso municipal deberá contar con acceso y núcleo de comunicación (si fuera necesario) independiente del resto.

El diseño y los acabados exteriores de la edificación deberá integrarse de manera acorde y respetuosa con las urbanizaciones circundantes, evitando en cualquier caso los tratamientos tipo nave o "mediana superficie" así como los materiales de acabado de aspecto metálico o similar (acero, aluminio, chapas, etc...).

No se fijan condiciones de obligado cumplimiento en cuanto a parámetros de volumen o ubicación de la edificación más restrictiva que las de aplicación directa de las reflejadas en SECCION 13.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Normas Particulares del PGOU de Estepona. 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 de uso comercial resultantes, debiendo especificarse los mismos en la propuesta así como los usos y condiciones previstas.

Los espacios destinados a uso socio-cultural de uso municipal, deberán entregarse acabados y terminados tanto interior como exteriormente, de tal manera que sean susceptibles de ser ocupados y puestos en uso de manera inmediata.



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

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

- Liberar la mayor parte de suelo posible para espacios libres.
- Independizar los accesos y comunicaciones de los usos privativos respecto de los municipales.

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 Arroyo Dos Hermanas. 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.

El uso de cimentaciones especiales se determinará en función del resultado de los preceptivos estudios geotécnicos que habrán de realizarse.

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.

3.4. Construcción bajo rasante. Aparcamientos.

La propuesta deberá incluir el diseño (a nivel de anteproyecto) y ejecución de la construcción precisa, sobre o 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 deberá contemplarse necesariamente la construcción de un aparcamiento, sobre, bajo rasante o mixto, 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.

A modo de contraprestación y con ubicación dentro del perímetro de la edificación sobre rasante con destino municipal, se deberá contemplar, al menos el 20% de las plazas con destino para vehículos municipales, con disposición de accesos y núcleos de comunicaciones entre los distintos espacios de uso municipal que los comuniquen de manera independiente del resto.

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 Arroyo Dos Hermanas. 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.

El uso de cimentaciones especiales se determinará en función del resultado de los preceptivos estudios geotécnicos que habrán de realizarse.

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.

3.5. 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 la obra a realizar.
- Presupuesto detallado de inversiones en acondicionamiento de la edificación a conceder, acorde con su uso previsto y en un estándar de calidad mínimo alto.

3.6. 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 justificará la coherencia de las propuestas presentadas con su desarrollo en el tiempo.

4. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de la actuación es la parcela denominada EQ.CS.01., proveniente de la agrupación de las parcelas EQ.CO.01 y EQ.SO.01 del sector SUP-TE4 "MATAS VERDES".

5. MARCO URBANÍSTICO VIGENTE Y AFECCIONES

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Estepona, aprobado definitivamente en Junio de 1994 (adaptado parcialmente a la LOUA en diciembre de 2010), clasifica los terrenos como Suelo Urbano Consolidado, proveniente del antiguo sector de suelo urbanizable denominado SUP-TE4 "MATAS VERDES", en el que, tras finalizar su desarrollo quedan definidas las parcelas EQ.CO.01 y EQ.SO.01.



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 21 de junio de 2012 aprobó la “Asignación de usos sociocultural y comercial en las parcelas EQ.CO.01 y EQ.SO.01 del sector SUP-TE4 “MATAS VERDES”, promovida por el propio Ayuntamiento.”

Mediante Decreto de Alcaldía de fecha 12 de diciembre de 2012 se resuelve autorizar la agrupación de las parcelas antecitadas y su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad e Inventario Municipal de Bienes del Ayuntamiento. Tras dicha agrupación, la parcela objeto de este concurso queda definida con los siguientes parámetros:

EQ.CS.01:

• USO CARACTERÍSTICO:	EQUIPAMIENTO PUBLICO
• TIPO LOGIA:	EDIFICACIÓN ABIERTA
• ORDENANZA:	EQ
• DESTINO:	<u>SOCIO-CULTURAL - COMERCIAL</u>
• SUPERFICIE PARCELA:	7.649,52 m ²
• EDIFICABILIDAD:	6.201,44 m ² t
• TITULAR:	AYUNTAMIENTO DE ESTEPONA
• INSCRIPCIÓN REGISTRAL:	En proceso de inscripción
• INVENTARIO MUNICIPAL:	PARCELA Nº 1.305 DEL IMB

5.1. PARÁMETROS DE IMPLANTACIÓN

Las condiciones de aprovechamiento y volumen de la parcela son las expresadas en el documento de “Adaptación del Plan Parcial Matas Verdes al PG” aprobado definitivamente el 15 de diciembre de 2000, que, en su apartado de Ordenanzas Particulares dice:

Art. 6.3.2 Tipología de Edificación:

La edificación será preferentemente de tipo aislado, con zonas ajardinadas en los espacios libre que rodean a los edificios.

Art. 6.3.5 Condiciones de aprovechamiento y volumen:

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

La edificabilidad máxima será de 1,00 m² por cada m² de parcela, excepto el deportivo que será de 0,1 m².

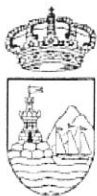
...

En todos los casos la edificación se tratará como abierta, y por tanto 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 casos debidamente justificados, las condiciones de aprovechamiento y volumen podrán superar los límites antes expuestos, en razón a una mejor implantación del equipamiento.”

La edificabilidad de la parcela será la definida en el apartado anterior (6.201,44 m²t).

No se fijan condiciones de obligado cumplimiento en cuanto a parámetros de volumen o ubicación de la edificación más restrictivas que las de aplicación directa reflejadas.



5.2. RÉGIMEN DE LOS USOS

El uso asignado a la parcela por el planeamiento es el socio-cultural y el comercial público.

5.3. AFECCIONES

No constan.

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 del de edificación con todos sus documentos a escala adecuada para su correcta comprensión.
- Edificación: Se entregará un anteproyecto con todos sus documentos a escala adecuada para su correcta comprensión.
- Documentación en CD: Se deberá entregar reproducida en formato digital para ADOBE READER (formato PDF) u otros de lectura estándar para presentaciones (POWER POINT), la misma documentación exacta entregada en otros formatos.

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

- PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN:

Se entregará un proyecto único que comprenda tanto la edificación como la urbanización, a nivel de Proyecto Básico y de Ejecución para su aprobación municipal de acuerdo con lo estipulado en el Pliego de Cláusulas Económicas Administrativas Particulares. Contendrá todos los documentos propios (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.
- Justificación del cumplimiento de la normativa de protección anti-incendios (CTE DB-SI).



Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

- Justificación del cumplimiento de la normativa de 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 Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones visado, o justificación de su innecesariedad.
- 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.), en su caso.
- Justificación de las ordenanzas municipales de aplicación.
- Certificados de Intervención de Arquitecto y Arquitecto Técnico.
- Declaración de obra completa.

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

7. MODIFICACIONES DE PLANEAMIENTO

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

8. ENTREGA DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA A LOS CONCURSANTES

La obtención de la documentación referente a los Pliegos de Condiciones de la convocatoria, así como de cualquier otra que obre en el Ayuntamiento y sea de interés para los licitadores, seguirá las pautas establecidas en el Pliego de Cláusulas Económicas Administrativas Particulares de este concurso.

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

Estepona, a 10 de enero de 2013 .

Fdo. Arturo M. Cebrián García
Arquitecto Municipal