

Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

PLIEGO DE CONDICIONES DE INDOLE TECNICO PARA LA ADJUDICACIÓN DEL CONCURSO, EN PARCELA MUNICIPAL DE EQUIPAMIENTO PUBLICO DE PLAYA, PARA LA CREACIÓN DE UN CHIRINGUITO, INSTALACIÓN Y EXPLOTACION EN REGIMEN DE CONCESION DEMANIAL

Artículo 1.- Objeto del Proyecto

Constituye el objeto de este proyecto el desarrollo de un chiringuito de playa que contemple el uso y las funciones específicas a pie de playa. La construcción de dichas edificaciones será de carácter desmontable.

Artículo 2.- Descripción del Solar

El solar objeto del proyecto será el constituido por una parcela municipal para equipamiento publico de playa actualmente inscrita en el Libro Inventario y Registro de Bienes de este Ayuntamiento al Tomo II, folio 86 y vuelto, nº de finca 138, y demás antecedentes que obran en la Secretaria del Ilmo Ayuntamiento de Estepona, según certificado acreditativo de tales circunstancias expedido el nueve de febrero de dos mil nueve por el Sr. Secretario General, siendo el Ayuntamiento dueño de pleno dominio de la siguiente finca:

Situación: Equipamiento publico de playa, junto al margen izquierdo de la desembocadura del Arroyo Dos Hermanas, en la urbanización Benamara-Dos Hermanas II, según PGOU en la unidad UPP-E5 Dos Hermanas, al sur de la A-7. Estepona (Málaga).

Superficie total: 100 m2.

Forma: Rectangular.

Topografía: Prácticamente plana con ligera pendiente Norte-Sur.

Linderos:

Norte:	Con Zona Verde Publica.
Sur :	Con Zona Verde Publica.
Este:	Con Vial de la Urbanización.
Oeste:	Con Zona Verde Publica.

Entorno: Se encuentra ubicado en primera línea de playa, rodeado de zona verde y vial con aparcamiento publico en su lado Este.

Artículo 3.- Programa de Necesidades Funcionales y Constructivas

El complejo tendrá sus principales características en la adecuación y relación con el entorno donde se ubica, y en el aspecto natural de los acabados de los materiales empleados, donde la madera, el arroyo y la jardinería se entremezclen.

Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

En cuanto a las características funcionales serán las siguientes:

Bar con posibilidad de terraza al aire libre, cocina, almacén, zona mesas, aseos, bar, office, terraza mirador, almacén para deportes acuáticos.

En cuanto a las características constructivas serán:

Atendiendo a las exigencias del Ilmo. Ayuntamiento, el sistema constructivo estructural deberá ser eminentemente desmontable, aceptándose únicamente la realización de la cimentación mediante hormigón armado, según pudieran determinar los estudios geotécnicos pertinentes, incluido el forjado de planta baja que puede ser como forjado sanitario de hormigón armado ó realización de sótano del mismo material.

El resto de la estructura se realizará con sistemas prefabricados de manera que se cumpla la condición de ser desmontable.

Se alternará entre cubiertas planas prefabricadas y cubiertas inclinadas de madera revestidas con brezo según el diseño definitivo, permitiéndose las terrazas abiertas según el artículo 13 del presente pliego.

Artículo 4.- Obras Preliminares

Para el comienzo de las obras se tendrán que realizar la siguiente serie de trabajos, consistentes en:

Limpieza y desbroce de la zona.

Desmante o excavación de tierras a cielo abierto, para formación de plataformas de edificación y/o calles.

Si fuese necesario el sobrante de la excavación se llevará al vertedero más próximo.

Replanteo, marcando ejes y puntos que permanecerán invariables durante la ejecución de la obra, y con aprobación por la Dirección Facultativa.

Si se encontrase cualquier anomalía no prevista, como variación de los estratos, cursos de agua subterránea, tuberías de conducción no previstas etc., se detendrá la obra en ese tajo y se comunicará a la Dirección Facultativa.

Igualmente, siempre que por circunstancias imprevistas se presente un problema de urgencia, el Constructor tomará provisionalmente las medidas oportunas, a juicio del mismo, con comunicación inmediata a la D. F.

Artículo 5.- Cimentación

Se establecerá la solución más adecuada en base a los Estudios Geotécnicos que se realicen en el terreno, garantizando en cualquier caso la estabilidad de las edificaciones.

Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

Artículo 6.- Estructura

Todo el conjunto se fijará a una base constituida por una losa o forjado sanitario de hormigón armado, sobre pilares enanos de altura la necesaria para aislar las edificaciones del terreno, o sótano de hormigón armado.

A partir de ésta cualquier elemento estructural que se ejecute será prefabricado de forma que se pueda desmontar fácilmente. Por ello se realizará una estructura de pilares y paneles prefabricados, que sustentarán los forjados de los altillos y cubiertas planas si existieran, así como la estructura de madera de las cubiertas inclinadas.

Las pérgolas exteriores en caso de existir, serán construidas a base de pilares verticales de troncos rollizos pulidos, de calibre grueso, que soportarán un cruzado de rollizos de calibre mediano y pequeño, todos con tratamiento de autoclave. Anclaje especial al suelo y herrajes metálicos debidamente tratados contra la corrosión.

Artículo 7.- Cubiertas

La construcción y montaje de cubiertas se realizará mediante estructura de madera y tableros fenólicos. En su parte interior se aplacarán con caña grapada en rollo, formando dibujo en espiga, y por su parte exterior, previa impermeabilización con tela asfáltica sobrepuesta se recubrirá con brezo de calidad extra, protegido con malla metálica.

La terraza, caso de existir, sera abierta y con materiales que garanticen la adecuación y relación con el entorno donde se ubica.

Artículo 8.- Cerramientos

Todo el cerramiento se realizará con paneles prefabricados, revestidos en su cara interior por tablero de pladur para paso de instalaciones, con características las características ignífugas, térmicas y acústicas que exija sus respectivas normativas.

La tabiquería interior, se realizará con prefabricado tipo pladur o similar con todos los accesorios necesarios.

Artículo 9.- Solados y Alicatados

Todo el solado será con baldosas de gres de tamaño mínimo 40x40 cm. a excepción de los aseos y cocinas.

En cocinas se dispondrá solería con baldosas de gres tamaño mínimo 40x40 cm antideslizante.

En aseos, el solado se realizará con baldosas de gres o de mármol de tamaño mínimo 40x40 cm.

Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

En los aseos se realizará un alicatado de azulejo de tamaño mínimo 20x20 cm, incluyendo cenefas y borduras, o un chapado de mármol con zócalo diferenciado y cenefa.

El alicatado de los almacenes se resolverá con azulejo

Todo ello en color y diseño a determinar por la Dirección Facultativa.

Artículo 10.- Tratamiento de la Madera

Toda la madera utilizada estará convenientemente tratada según Normas Europeas. Llevando un primer tratamiento en autoclave con sales minerales que impida la agresión de hongos (protección antiputrefacción) y protejan la madera de la humedad. También se le aplicará un tratamiento ignifugante, por tratarse de edificios de uso público. Finalmente, se aplicará barniz de 1ª calidad a dos manos.

Artículo 11.- Carpintería

Todas las puertas serán de madera barnizada o pintada, con los cantos macizados y sus caras chapadas de madera. Todos los herrajes y manillones serán metálicos con tratamiento anticorrosivo.

Las ventanas serán de aluminio lacado o anodizado, en color a definir en obra por la Dirección Facultativa, resistentes al ambiente salino. Se utilizarán herrajes y manivelas de latón pulido liso de 1ª calidad.

Todos los huecos exteriores llevarán acristalamiento de tipo Climalit termoacústico con doble acristalamiento (4+6+4), colocados con silicona o banda de neopreno a la carpintería de aluminio, dotadas de un sistema que permita su apertura.

Toda la carpintería será estanca al agua y al viento

Artículo 12.- Aire Acondicionado.

Se podrá si se necesita prever la preinstalación correspondiente al aire acondicionado de acuerdo con las previsiones y requisitos propios de su situación y uso.

Artículo 13.- Normativa

Todo el conjunto deberá cumplir con las exigencias de las normativas vigentes con especial atención a las Ordenanzas Municipales y a la Legislación de Costas, además de las de Accesibilidad para Minusválidos, Protección Contra Incendios, Condiciones Acústicas, Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Los parámetros edificatorios de aplicación son los siguientes:

Ilmo. Ayuntamiento de la Villa de Estepona (Málaga)

La altura máxima será de una planta ó 5 mts medidos según lo establecido en las Normas Generales del PGOU.

La edificabilidad Máxima será de (1m²t/m²s) un metro cuadrado por cada metro cuadrado de parcela.

Los espacios no ocupados por edificación, los aparcamientos y la circulación se cuidaran con tratamiento de jardín

La ocupación máxima sera del 100%

Se permiten terrazas abiertas en primera planta con un máximo del 50% de la superficie total ocupada por la edificación, no computando a efectos de edificabilidad por su carácter abierto.

Area de Planeamiento

ILMO. AYUNTAMIENTO ESTEPONA
OFICINA MUNICIPAL DE URBANISMO
ARQUITECTO MUNICIPAL
Fdo: Tomás Álvarez de Lara y Pizarro
Arquitecto Municipal