



Exped. nº: G6700/2025 (antes 8387/2021) Contratación
Situación: Sector SURO-R10, Ampliación Zona de Servicios II.
Fecha: s/firma digital

PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES QUE REGIRÁ LA CONTRATACIÓN DE LA CONCESIÓN DEMANIAL PARA USO PRIVATIVO DE UNA PARCELA DE DOMINIO PÚBLICO MUNICIPAL, IDENTIFICADA COMO ZS DEL SECTOR SURO-R10, AMPLIACIÓN ZONA DE SERVICIOS II, CON EL OBJETIVO DE PROCEDER A LA INSTALACIÓN DE UNA SUBESTACIÓN ELÉCTRICA.

1.- OBJETO DE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

El objeto del presente contrato es la concesión administrativa de un suelo demanial, para la implantación de una subestación eléctrica que suministre energía a el Sector SUP-R1 "SALADAVIEJA" y sectores de su entorno, en cumplimiento de las Condiciones Técnicas-Económicas contenidas en Convenio con ENDESA DISTRIBUCIÓN, Sol. 305565, con fecha 4 de julio de 2022.

El adjudicatario deberá acondicionar el terreno para su explotación, implantar las obras y equipos suficientes para la construcción de dicha subestación transformadora de energía eléctrica, y poder atender la demanda de suministro eléctrica al Sector SUP-R1 "SALADAVIEJA", y otros sectores aledaños que se adhieran al Convenio de Ejecución de la Subestación.

Este Ayuntamiento cuenta con un suelo de carácter demanial, calificado como equipamiento público social, parcela ZS, situada en el sector SUP-R10 "Ampliación Zona de Servicios II", para el que mediante Acuerdo de Pleno de 21/01/2021, se definió como uso compatible el de Instalaciones y Servicios con el fin de construir sobre la misma una Subestación Transformadora de Electricidad.

Por ello, es el momento oportuno y conveniente para tramitar este contrato, por su oportunidad ante la importante actividad del mercado inmobiliario y las condiciones actuales del desarrollo urbanístico que se están produciendo en estos sectores, haciendo conveniente la concesión administrativa de este suelo, en busca del objetivo determinado por dicho Acuerdo.





2.- CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

La concesión administrativa se otorga para la explotación y aprovechamiento privativo de la parcela descrita en la ficha del Inventario de Bienes Municipales nº 0919.

Se trata de una parcela destinada a equipamiento social de acuerdo con el Plan Parcial del Sector, en desarrollo del PGOU de Estepona, y a Instalaciones y Servicios por acuerdo del Pleno de fecha 21 de enero de 2021, denominada como parcela ZS, num. 14, Sector SURO-R10.

Inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Estepona, en el Tomo 1.318, Libro 1.070, Folio 82, Finca 65.676, Inscripción 1ª

Superficie: 2.418,80 metros cuadrados.

Linderos: Al Norte, con la Zona NIZ5, propiedad de HORMIGONES N y B, S.L.; Al Sur, con la Zona Verde Pública 3, al Este, con el actual Polígono Industrial y al Oeste, con la Zona de Equipamiento Deportivo ZD, propiedad del Ayuntamiento.

Referencia catastral: 5441826UF0353N0001MF

Adquirida por Decreto de Alcaldía de fecha 22 de noviembre de 2004, aprobando definitivamente el Proyecto de Reparcelación de los terrenos incluidos dentro del sector denominado SUP-R10 "Ampliación Zona de Servicios II", redactado por el Arquitecto, Don José María Aragón Jiménez.

3.- CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS

La parcela de referencia, está clasificada como Suelo Urbano por transformación urbanística del Sector y calificados bajo la ordenanza Equipamiento Público (**SC Socio Cultural**), del Sector SURO-R10 Ampliación Zona de Servicios II, según se establece en el vigente Plan General de Ordenación Urbana adaptado parcialmente a LOUA. (2010).

El enclave en cuestión, viene condicionado por la ordenación establecida en el Plan Parcial Ordenación que desarrolló el sector SURO-R10 Ampliación Zona de Servicios II, y que en la actualidad ha quedado incorporado al PGOU en vigor.

Sobre lo previsto en dicho Plan Parcial de Ordenación tramitado y aprobado definitivamente, por el Acuerdo de Pleno de 21/01/2021, se definió como uso compatible para esta parcela ZS el de Instalaciones y Servicios con el fin de construir sobre la misma una Subestación Transformadora de Electricidad, la





cual suministrará energía eléctrica a los desarrollos previstos en este sector urbanístico y a los sectores colindantes.

Su calificación como equipamiento público, con destino a Instalaciones y Servicios, es propia para este tipo de infraestructuras, y completamente compatible con el uso que se pretende dar como subestación eléctrica.

Las condiciones de ordenación y sus parámetros serán las necesarias del uso a implantar.

- Condiciones de altura máxima:

Será la necesaria para cumplir el uso establecido, con un máximo de tres plantas.

- Condiciones de edificabilidad:

Será la necesaria para cumplir el uso establecido, con un máximo de 1,0 m²/m²s.

- Condiciones de ocupación máxima:

No se limita. Será la necesaria para cumplir el uso establecido.

- Condiciones estéticas:

No se establecen condiciones estéticas.

Se intentará que las instalaciones a implantar no produzcan impacto visual negativo.

Se respetarán las condiciones de aprovechamiento y volumen conforme al art. 1.50 de las NNPP del vigente PGOU de Estepona.

4.- OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, ADAPTACIÓN O REFORMA

La parcela se otorga completamente urbanizada, con acceso a todos los servicios urbanos propios del suelo urbano consolidado, debiendo el concesionario acondicionar el terreno para su explotación y aprovechamiento.

No obstante, cualquier mejora, adaptación o reforma que el concesionario considere oportuno realizar en la finca, deberá contar con la previa autorización administrativa, siendo por cuenta del mismo los costes de dichas obras.

5.- CONTENIDO DE LA CONCESIÓN

La concesión administrativa otorgará al adjudicatario de la misma, el derecho a la ocupación de la superficie de los 2.418,80 m²., de superficie de la





parcela ZS para el uso y aprovechamiento privativo del enclave.

El adjudicatario deberá suscribir el convenio de cesión a Endesa en el que incluya su derecho de resarcimiento de la potencia no vendida a JC del Sector R1 Saladavieja. Por tanto, hasta la firma del convenio el concesionario será el responsable de las instalaciones, mantenimiento y seguros específicos y una vez esto ocurra, será responsabilidad de la compañía de electricidad.

Las instalaciones y sus elementos deberán cumplir con todos los requisitos legales, administrativos y técnicos que le sean de aplicación para su puesta en servicio, con arreglo a su destino y usos permitidos, asumiendo el adjudicatario los costes que ello conlleve.

Se establece un plazo máximo de 36 meses, desde la formalización del contrato concesión hasta la Cesión a la Compañía Suministradora, ENDESA DISTRIBUCIONES.

6.- DURACIÓN PREVISTA DEL CONTRATO

El plazo máximo para la concesión administrativa de este suelo, será de 75 años improrrogables, contados a partir de la formalización del contrato.

7.- VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, CANON ESTABLECIDO, Y FIANZA O GARANTÍA DEFINITIVA.

Para el cálculo del canon, se establece una cuota mínima de 9.049,31 € al año, lo que aplicado a la duración de 75 años de la concesión, considernado que el valor estimado para esta concesión administrativa, asciende a **678.473,40.- €.** (SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS), según informe de valoración del Economista Municipal de fecha 07/07/2022 que consta en el expediente.

CALCULO DE LA FIANZA

La garantía definitiva queda valorada en el 4% del valor del suelo, que asciende a la citada cantidad de **678.473,40.- €**, según Informe de la Arquitecto Municipal de fecha 08/07/2022 que consta en el expediente.

Garantía: $4\% \times 678.473,40.-\text{€} = \mathbf{27.138,94.-\text{€}}$ (VEINTISIETE MIL CIENTO TREINTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CENTIMOS)





8.- DESCRIPCIÓN BÁSICA DE SUBESTACIÓN 66/12 KV – 40 MVA

Emplazamiento: Se trata de una parcela destinada a equipamiento público con destino socio cultural o instalaciones y servicios, parcela ZS de la Urbanización, con forma irregular, sita en el Plan Parcial del Sector SURO-R10 Ampliación Zona de Servicios II, del PGOU de Estepona.

Superficie: 2.418,80 metros cuadrados.

Referencia catastral: 5441826UF0353N0001MF

Tipo o modalidad: Subestación transformadora 66/20 KV, tipo GIS, con 1 Maquina de 40 MVA, dos posiciones de reserva.

Equipos Eléctricos principales:

- Ud CONJUNTO CELDAS GIS DB 72,5 kV, 1,250 A (2L+1T+AC+MED)
- Ud TRANSFORMADOR POTENCIA 66/20 kV 40 MVA
- Ud CONJUNTO CELDA MT SB 24 kV (8L+1T+2SA+1BCC+1MED)

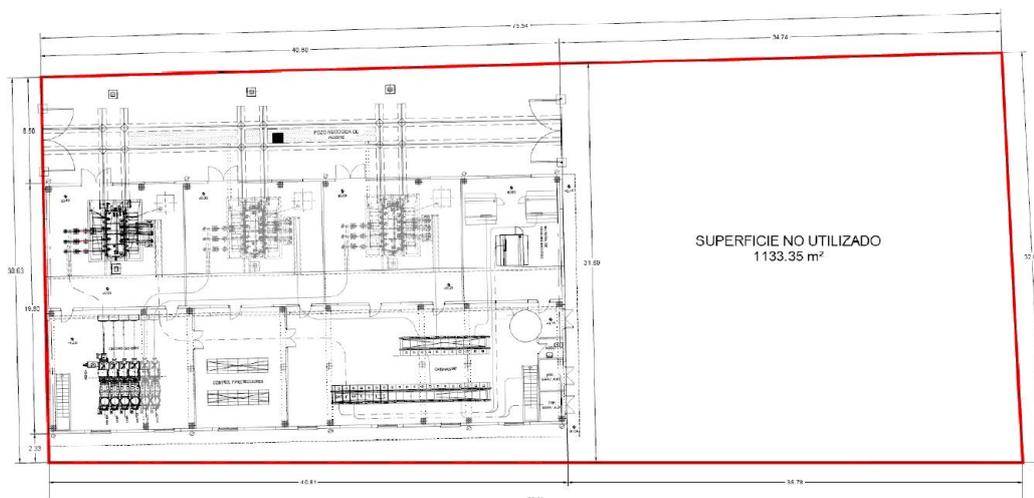
Otros Elementos:

- ACONDICIONAMIENTO TERRENO - PARCELA
- OBRA CIVIL – EDIFICIO
- EQUIPOS ELÉCTRICOS AUXILIARES

Conexión Red Exterior (Entrada – Salida):

- Entrada: Transformación Red Aérea a Subterránea, 66 KV. Ejecutado por ENDESA.
- Salida: Nueva Línea Subterránea de 66 KV hasta Subestación Estepona.

Dibujo orientativo:





Coste Estimado: 6.798.240 €

Plazo de Ejecución: Total 36 meses.

- Trabajos previos: 6 meses
- Ejecución: 24 meses
- Puesta en marcha + Recepción ENDESA: 6 meses.

EL TECNICO MUNICIPAL

Firmado electrónicamente al margen

