

20
26



Fecha:

Marzo de 2026

Tipo de documento:

PLIEGO DE CONDICIONES

Nº de referencia:

CMV/IyDPP/2026/06

PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES QUE HAN DE REGIR EN EL CONCURSO PÚBLICO CON OBJETO DE SELECCIONAR LA OFERTA QUE SE TRAMITARÁ PARA EL OTORGAMIENTO DE UNA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA INSTALACIÓN DE VARADERO EN LA ZONA ESTE DE LA DÁRSENA DE MARINA DEL CANTÁBRICO DEL PUERTO DE SANTANDER



MINISTERIO
DE TRANSPORTES
Y MOVILIDAD SOSTENIBLE



Puerto de Santander

Autoridad Portuaria de Santander

PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES QUE HAN DE REGIR EN EL CONCURSO PÚBLICO CON OBJETO DE SELECCIONAR LA OFERTA QUE SE TRAMITARÁ PARA EL OTORGAMIENTO DE UNA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UNA INSTALACIÓN DE VARADERO EN LA ZONA ESTE DE LA DÁRSENA DE MARINA DEL CANTÁBRICO DEL PUERTO DE SANTANDER

Fecha: marzo de 2026

Tipo de documento: PLIEGO DE BASES

Nº de referencia: CMV/IyDPP/2026/06

Datos de estado: Borrador **Versión nº: 2**
 Final

Redacción:	Fecha	Firma
Christian Manrique Valdor		
Aprobación técnica:		
Santiago Díaz Fraile		

Grupo de trabajo:	Colaboradores:
Delineación	Francisco Javier Álvarez
Fotografías:	Ilustraciones:
Otros:	

Índice

Índice	3
Definiciones y Abreviaturas	6
(I) Disposiciones generales	9
1. Fundamento legal	9
2. Objeto de la concesión	10
3. Plazo	12
4. Ámbito espacial de la concesión	13
5. Sociedad concesionaria	14
6. Concurrencia de otros títulos	14
(II) Régimen de las obras	16
8. Proyectos	16
9. Ejecución de las obras previstas en los proyectos	18
10. Plazos de inicio y ejecución de las obras	19
11. Replanteo y entrega	20
12. Incumplimiento de los plazos de inicio y de terminación de las obras 20	
13. Inspección de las obras	21
14. Terminación de las obras	21
15. Régimen de las obras e instalaciones no ajustadas a proyecto	22
16. Devolución de la garantía de construcción	23
17. Conservación y otorgamiento de garantía de obras de mantenimiento y/o reparación	23
18. Modificación de las obras durante la vigencia de la concesión	25
(III) Régimen Económico de la concesión	25
19. Tasas y otros derechos económicos	25

19.1 Tasas	25
19.1.1 Tasa de ocupación	25
19.1.2 Tasa de actividad	27
19.1.3 Otros derechos económicos	29
20. Gastos derivados del otorgamiento de la concesión	29
(IV) Condiciones de explotación	29
21. Determinación del objeto de la concesión	29
22. Garantía de explotación	30
23. Gestión de la concesión	31
24. Inactividad del concesionario	33
25. Medidas preventivas y de seguridad	33
26. Medidas medioambientales	35
27. Seguros	42
28. Actividad o tráfico mínimos	45
(V) Transmisión, cesión, gravamen y aspectos registrales de la concesión	46
29. Transmisión	46
30. Cesión de la concesión	48
31. Actos de gravamen y aspectos registrales	49
(VI) Modificación de la concesión	49
32. Régimen de la modificación	50
33. División de la concesión	51
(VII) Extinción de la concesión	51
34. Causas y efectos de la extinción	51
35. Rescate de la concesión	53
36. Caducidad de la concesión	54
(VIII) Régimen sancionador	55

37. Infracciones y sanciones	55
(IX) Protección de datos de carácter personal.....	56
38. Protección de datos de carácter personal.....	56
(X) Condiciones Particulares (CP) de la concesión	57
39. Alcance de la concesión	57
40. Superficie de la concesión y obras e instalaciones a disposición del concesionario	58
41. Prórroga del plazo de la concesión	58
42. Importe de la garantía definitiva o de construcción	59
43. Proyecto de Construcción.....	59
44. Plazos de ejecución de las obras	60
45. Reglamento de explotación de la instalación náutico-deportiva y servicios a prestar por el concesionario	60
46. Tasas	66
47. Garantía de explotación	71
48. Volumen de negocio mínimo.....	72
49. Tarifas que puede percibir el adjudicatario y su revisión	73
50. Seguros.....	73
51. Sistemas de Información	74
52. Limpieza y saneamiento de la superficie e instalaciones concedidas	74
53. Inspección y vigilancia.....	74
54. Sistema de Gestión de Calidad y del Medioambiente	75
55. Adaptación tecnológica	76
56. Personal del concesionario	76

Definiciones y Abreviaturas

A los efectos de los presentes Pliegos, las siguientes abreviaturas y términos definidos tendrán el significado que se establece a continuación, cualquiera que sea su uso en singular o plural:

- i. APS o Autoridad Portuaria**, la Autoridad Portuaria de Santander.
- ii. Concesión**, la concesión administrativa, cuyo otorgamiento constituye el objeto del presente Concurso, para la construcción y explotación de una instalación de varadero en la zona este de la dársena de Marina del Cantábrico del Puerto de Santander.
- iii. Concesión actual**, la concesión administrativa actualmente vigente en la zona este de la dársena de Marina del Cantábrico del Puerto de Santander, cuyo titular es el Club Náutico Marina del Cantábrico. El ámbito espacial de la Concesión a otorgar coincidirá parcialmente con el de la Concesión actual.
- iv. Concesionario**, la entidad adjudicataria del concurso y a cuyo favor se otorgue la Concesión.
- v. Concurso**, el presente procedimiento de concurrencia competitiva convocado por la Autoridad Portuaria para la selección de la Oferta que servirá de base para el otorgamiento de la Concesión.
- vi. DEUP**, la delimitación de los Espacios y Usos Portuarios del Puerto de Santander.
- vii. Concursante**, toda persona jurídica o entidad admitida a participar en el Concurso que presente Oferta conforme a lo previsto en los Pliegos.
- viii. LCSP**, la Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público.

- ix.** **LPAC**, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- x.** **LRJCA**, Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.
- xi.** **LRJSP**, la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- xii.** **Oferta**, el conjunto de documentos y contenidos presentados por el concursante dentro del plazo y en la forma establecidos en el presente Pliego de Bases para su valoración en el procedimiento de adjudicación del concurso, comprensivo de documentación administrativa, técnica y económica que corresponda. No tendrán la consideración de oferta los escritos de consulta aclaración, subsanación, alegación o recurso que pudieran presentarse durante la tramitación del procedimiento.
- xiii.** **PCGP**, el presente Pliego de Condiciones Generales y Particulares de la Concesión.
- xiv.** **Plan Especial**, el Plan Especial de Ordenación del Sistema General Portuario del Puerto de Santander.
- xv.** **Pliego de Bases**, el Pliego de Bases que han de regir en el concurso público con objeto de seleccionar la oferta que se tramitará para el otorgamiento de una concesión administrativa para la construcción y explotación de una instalación de varadero en la zona este de la dársena de Marina del Cantábrico del Puerto de Santander.
- xvi.** **TRLSC**, el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

- xvii.** **TRLPEMM**, el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante

(I) Disposiciones generales

1. Fundamento legal

Este concurso para el otorgamiento de la Concesión se registrará por lo dispuesto en:

- i. El Pliego de Bases.
- ii. El presente PCGP.
- iii. Aclaraciones oficiales publicadas por la APS.
- iv. El Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2011 de 5 de septiembre (en adelante, también, TRLPEMM).
- v. La Orden FOM/938/2008, de 27 de marzo, que aprueba el pliego de condiciones generales para el otorgamiento de las concesiones en el dominio público portuario estatal.
- vi. La LPAC.
- vii. La LRJSP.
- viii. La resolución de otorgamiento.
- ix. Las demás disposiciones que resulten de aplicación.

Lo anterior se entenderá sin perjuicio de cualquier otra normativa, sectorial o general, que resulte de aplicación al procedimiento y al eventual título concesional.

Las referencias normativas contenidas en el presente Pliego se entenderán realizadas a las normas vigentes en el momento de su redacción, así como a las que, en su caso, las sustituyan o desarrollen posteriormente.

En caso de contradicción entre lo establecido entre el Pliego de Bases y el PCGP prevalecerá lo establecido en el primero.

La utilización del dominio público portuario concedido se sujetará a lo establecido en la precitada normativa, Reglamento de Servicios, Policía y Régimen del Puerto de Santander, o documento/s que lo sustituya/n o desarrolle/n conforme a lo dispuesto en el artículo 295 del TRLPEMM. En lo no previsto en las anteriores disposiciones será de aplicación la legislación de costas.

A falta de normas especiales o en caso de insuficiencia de éstas, la presente autorización de ocupación del dominio público portuario en régimen de concesión se regirá por las disposiciones de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

La presente concesión no implica cesión de la titularidad del dominio público, que corresponde al Estado, ni de las facultades dominicales anejas a la misma, y se entiende otorgada salvo los derechos preexistentes y sin perjuicio de tercero.

De acuerdo con el artículo 86.3 del TRLPEMM antes referido, corresponde al Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Santander la aprobación tanto del del Pliego de Bases, que regulará el concurso, como del Pliego de Condiciones, que regulará la concesión.

2. Objeto de la concesión

La Concesión tiene por objeto construcción y explotación mediante la ejecución de las obras comprendidas en el Proyecto Básico presentado por el concursante que resulte adjudicatario para la prestación de los siguientes servicios en los terrenos definidos en estos Pliegos de Bases y en el PCGP:

- Servicios de izado, traslado, botadura y movimiento de embarcaciones mediante travelift, grúas móviles u otros medios mecánicos equivalentes.

- Utilización de rampas, fosos de varada, explanadas técnicas y demás infraestructuras destinadas a la varada y estancia en seco de embarcaciones.
- Operaciones de carga, descarga, manipulación y posicionamiento de embarcaciones en las áreas técnicas del varadero.
- Puesta a disposición de áreas de carenado, mantenimiento e internaje en seco, con los medios auxiliares necesarios para la adecuada ejecución de trabajos técnicos sobre casco, estructura y sistemas de las embarcaciones.
- Prestación de servicios industriales vinculados al mantenimiento, reparación, acondicionamiento y construcción de embarcaciones, incluyendo, entre otros, trabajos de mecánica naval, electricidad y electrónica, pintura, carpintería de ribera, tratamiento de superficies, sistemas de propulsión, fontanería, bunkering a embarcaciones que usen los servicios de la concesión o cualesquiera otras actividades compatibles con el régimen del dominio público portuario.
- Utilización de zonas de apoyo destinadas a operaciones de alistamiento, aprovisionamiento o pruebas técnicas de las embarcaciones.
- Uso de maquinaria auxiliar, tales como grúas tipo puntal, plataformas elevadoras, equipos de arrastre o transporte interno, y demás medios técnicos necesarios para la prestación de los servicios autorizados.
- Puesta a disposición de instalaciones y espacios adecuados para la prestación del servicio portuario de recepción de desechos y residuos generados por las embarcaciones usuarias de la instalación, de conformidad con la normativa aplicable.
- Cualesquiera otras actividades propuestas por el concursante, otros servicios auxiliares o complementarios que resulten necesarios para el

adecuado funcionamiento del varadero y el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el ámbito de la concesión, siempre que sean compatibles con el régimen del dominio público portuario y hayan sido previamente autorizados por la Autoridad Portuaria de Santander.

- Condiciones generales de prestación de servicios y usos:
 - i. El concesionario deberá prestar obligatoriamente todos los servicios incluidos en el objeto, ajustándose a las condiciones de su oferta, del Pliego de Bases y del PCGP.
 - ii. Todos los usos de los espacios objeto del presente concurso se ajustarán a lo señalado en el Plan Especial y la DEUP.
 - iii. La concesión se otorga a riesgo y ventura del concesionario, que asume íntegramente los riesgos técnicos, económicos, operativos y de demanda derivados de la ejecución de las obras y de la explotación de la instalación, sin garantía de ingresos mínimos, niveles de ocupación ni volumen de actividad.

3. Plazo

La Concesión se otorgará por un plazo de treinta (30) años, a contar desde fecha de puesta a disposición efectiva de los terrenos y espacios de agua al concesionario (acta de puesta a disposición / acta de reconocimiento) prevista como fecha estimada para el día siguiente a la fecha de extinción de la concesión actual cuyo plazo finaliza el 8 de julio de 2027, sin perjuicio de la fecha efectiva que resulte del acta correspondiente. Para la determinación de dicho plazo se han aplicado los criterios establecidos en el artículo 82.1 TRLPEMM.

El plazo será prorrogable de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 TRLPEMM, en los términos y con los límites previstos en dicha norma.

4. Ámbito espacial de la concesión

El concursante propondrá en su propuesta el ámbito de la concesión dentro de los espacios puestos a disposición por la APS de acuerdo con los planos del **ANEXO I y II** del Pliego de Bases.

Una vez otorgada la concesión, el proyecto constructivo de las obras e instalaciones deberá estar suscrito por técnico competente y, en su caso, visado conforme a la normativa aplicable, y contendrá la documentación exigida en el artículo 84 del TRLPEMM y demás normativa técnica que resulte de aplicación.

El proyecto constructivo deberá presentarse para su aprobación por la Dirección de la APS en el plazo de CUATRO (4) meses a contar desde la notificación del otorgamiento de la concesión. Las obras deberán ejecutarse dentro del plazo de construcción comprometido en la oferta del adjudicatario y deberán iniciarse dentro del plazo establecido en la condición correspondiente del PCGP.

Las obras se ejecutarán con arreglo al proyecto redactado por el concesionario y aprobado por la APS, siendo su coste y resultado final a riesgo y ventura del concesionario, sin que la APS asuma coste, compensación ni indemnización alguna por desviaciones de medición, ejecución o resultado.

Corresponderá íntegramente al concesionario la obtención de cuantas licencias, autorizaciones e informes sectoriales sean necesarios para la ejecución de las obras y el desarrollo de las actividades, debiendo tramitarlos ante las administraciones y organismos competentes. La falta de obtención de los títulos habilitantes necesarios podrá dar lugar, previa tramitación del procedimiento correspondiente, a la extinción de la concesión sin derecho a indemnización cuando dicha falta resulte imputable al concesionario por causa de dolo o negligencia grave, previa tramitación del procedimiento contradictorio correspondiente.

5. Sociedad concesionaria

Podrán ser titulares de la concesión entidades con personalidad jurídica de nueva creación o Uniones Temporales de Empresas que cumplan las condiciones establecidas en la condición 5 del PCGP. En tales casos, el concursante o los concursantes que concurren conjuntamente podrán presentarse al concurso con el compromiso de constituir, en caso de resultar adjudicatarios, una entidad con personalidad jurídica propia o una Unión Temporal de Empresas que será la titular de la concesión.

A efectos de este Pliego, las referencias al concursante se entenderán realizadas tanto al concursante individual como a los concursantes que concurren conjuntamente.

6. Concurrencia de otros títulos

De acuerdo con la condición 39 del PCGP, el concesionario quedará, en virtud del título concesional objeto de este concurso, expresamente autorizado para la prestación de los servicios previstos en dicha condición, en los términos y con el alcance en ella establecidos, siempre que hayan sido incluidos en su propuesta y autorizados por la APS.

El otorgamiento de la concesión no exime a su titular de la obtención y mantenimiento en vigor de las licencias, permisos, certificados y/o autorizaciones legalmente procedentes, ni del pago de los tributos que le sean de aplicación, incluyendo el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que le corresponda, presentando las mismas debidamente actualizadas a requerimiento de la APS.

Asimismo, el concesionario vendrá obligado a cumplir las disposiciones vigentes que afecten al dominio público concedido y a las obras y actividades que en el mismo se desarrollen, especialmente, las correspondientes a licencias y prescripciones urbanísticas, así como las relativas a las zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional, sin que las obras que se ejecuten puedan ser obstáculo al ejercicio de las competencias que en materia

de seguridad, vigilancia, lucha contra la contaminación u otras, correspondan a la Administración.

El concesionario solicitará los permisos, autorizaciones y licencias que sean precisas, de acuerdo con la legislación vigente, ante los órganos administrativos estatales, autonómicos y/o locales que por razón de la materia corresponda, siendo por su cuenta y riesgo los gastos derivados de su obtención, así como los posibles perjuicios que pudiera suponerle una demora en la obtención de los mismos.

De igual modo, el titular de la concesión estará sujeto a la obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el catastro inmobiliario de los inmuebles objeto de concesión y sus alteraciones, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y demás normativa que la desarrolla. De no darse cumplimiento a dicha obligación en los términos previstos por la referida normativa, la APS podrá repercutir al concesionario, mediante liquidaciones a su cargo por un importe equivalente a la cuota líquida del impuesto de bienes inmuebles que corresponda a la superficie otorgada.

7. Constitución de la garantía definitiva o de construcción

Dentro del plazo de TREINTA (30) DÍAS contados desde el siguiente a la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión o de autorización de ejecución de nuevas obras o de modificación de las existentes, el concesionario deberá consignar, a disposición del Presidente de la APS, la garantía definitiva o de construcción, equivalente al 5% del presupuesto total de las obras e instalaciones adscritas a la concesión incluidas en el proyecto, en efectivo, aval bancario o seguro de caución, de conformidad con el artículo 95 del TRLPEMM, pudiendo la APS exigir en su formalización otros requisitos que estime convenientes.

El importe de la garantía definitiva o de construcción será el recogido en la condición 42ª de las condiciones particulares (CP).

La garantía definitiva o de construcción responderá, no sólo de la ejecución de las obras, sino también del resto de las obligaciones derivadas de esta concesión.

Si el concesionario no constituye la garantía definitiva en el plazo establecido para este fin, se entenderá que renuncia a la concesión, con pérdida de la garantía provisional.

Si el interesado desistiera injustificadamente, a juicio de la Autoridad Portuaria, de la petición o renunciara al título, perderá las garantías que se hallen constituidas.

Constituida la garantía definitiva o de construcción, se procederá a la devolución al concesionario de la garantía provisional.

Si la Autoridad Portuaria ejecutase, parcial o totalmente, la garantía definitiva o de construcción, el concesionario queda obligado a completarla o reponerla en el plazo de UN (1) MES contado a partir de la notificación de la disminución de su importe. El incumplimiento de esta obligación será causa de caducidad de la concesión. El importe que no se hubiera completado o repuesto, en los supuestos de extinción de la concesión con pérdida de la garantía, se hará efectivo incluyendo el mismo en el expediente de liquidación de todas las obligaciones del concesionario derivadas del título, que se instruirá a resultas de la extinción.

(II) Régimen de las obras

8. Proyectos

Las obras se realizarán con arreglo al proyecto, según el cual ha sido otorgada la concesión que, si tuviese el carácter de básico, deberá ser completado por el proyecto de construcción, para su aprobación por la APS.

En particular se ejecutarán las obras con arreglo al proyecto de construcción al que se refiere la Condición 43^a de las CP (“Proyecto de Construcción”).

El Proyecto deberá entregarse en papel y en soporte digital (Pen Drive). En él deberán aparecer todos los documentos del mismo, tal y como se presenta en papel (Planos, Memoria, Presupuesto, Pliego de Condiciones, etc.) en diferentes ficheros o carpetas para la correcta consulta de cualquier parte del Proyecto y deberá contener lo siguiente:

- Fichero o ficheros con el texto íntegro del proyecto en formato *.pdf de Acrobat Reader y *.doc de Microsoft Word.
- Ficheros con los planos, gráficos o imágenes. Los formatos preferibles en este caso serán los siguientes: *.pdf de Acrobat Reader y *.dwg de Autocad para planos.”

El/los proyecto/s han de ser suscritos por profesional legalmente habilitado y visados por el colegio profesional correspondiente, con indicación de fecha y número.

A estos efectos, se entenderá por proyecto básico el proyecto que, a juicio de los servicios técnicos de la Autoridad Portuaria, no definiera suficientemente las obras con el detalle necesario para su ejecución. En este supuesto, el concesionario deberá presentar el Proyecto de Construcción en el plazo previsto en la Condición 43^a de las CP y, en todo caso, dentro del plazo que determine la Autoridad Portuaria.

Este Proyecto de Construcción deberá ser aprobado por la Autoridad Portuaria. A este fin, los servicios técnicos competentes de la Autoridad Portuaria deberán comprobar que es completo, que no altera el proyecto básico y que resulta suficiente para la ejecución de las obras. Si dichos servicios estimaran que el proyecto es incompleto, el concesionario deberá completarlo debidamente.

En el caso de que el Proyecto de Construcción altere el proyecto básico, la Autoridad Portuaria podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones:

- a) Obligar a que el concesionario adapte el Proyecto de Construcción al básico en el plazo fijado al efecto;
- b) Modificar la concesión de acuerdo con el procedimiento legal que corresponda, salvo que afecte al principio de concurrencia en el otorgamiento de la concesión.

Si el concesionario no adapta el Proyecto de Construcción al proyecto básico en el plazo señalado, la Autoridad Portuaria procederá a incoar expediente de caducidad de la concesión.

9. Ejecución de las obras previstas en los proyectos

La ejecución de las obras deberá ajustarse al Proyecto de Construcción y se llevará a cabo bajo el exclusivo riesgo y responsabilidad del concesionario, que deberá designar, antes de la iniciación de las obras, como director de las mismas a un técnico competente, condición que se acreditará ante la Autoridad Portuaria, mediante el correspondiente certificado del colegio profesional respectivo sobre el registro del nombramiento de director de las obras.

El concesionario será responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar las obras autorizadas, directa o indirectamente, en los bienes de dominio público portuario y a terceros, quedando exonerada la APS de cualquier responsabilidad dimanante de dichas obras, debiendo presentar a estos efectos, en el plazo que se le señale, el proyecto que comprenda las obras necesarias, que deberá realizar a sus expensas, a fin de reparar los daños causados por las mismas en los citados bienes.

El concesionario deberá cumplir las obligaciones de coordinación de actividades empresariales en calidad de titular del centro de trabajo de

acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1º del artículo 65 del TRLPEMM, en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y en el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la mencionada Ley en materia de Coordinación de Actividades Empresariales.

Asimismo, el concesionario como empresario promotor, asumirá el liderazgo y organizará la coordinación preventiva con las empresas contratistas, subcontratistas y/o los trabajadores autónomos con los que contrate la realización de las obras de conformidad con los preceptos establecidos en el Real Decreto 1627/97 de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

El concesionario deberá evaluar los aspectos medioambientales relacionados con la obra a ejecutar, asegurando la minimización de las afecciones identificadas, entre otras: la atenuación de emisiones de polvo, la limpieza sistemática de las diferentes zonas de obra y sus accesos rodados, control de las emisiones de los vehículos que se utilicen en la obra y medidas de reducción de ruidos.

10. Plazos de inicio y ejecución de las obras

La ejecución de las obras se iniciará y finalizará en los plazos señalados en la Condición 44ª de las CP. El término inicial de dichos plazos se computará desde el día siguiente a la fecha de notificación de la aprobación del proyecto constructivo.

Las obras comenzarán en un plazo de un (1) mes desde el día siguiente a la fecha de notificación de la aprobación del proyecto de ejecución.

La ejecución de las obras se ajustará a los plazos previstos en el proyecto de construcción.

No obstante, las obras proyectadas deberán estar totalmente ejecutadas en un plazo máximo de cinco (5) años, contados desde la fecha de inicio de las

mismas. A petición del concesionario, la Autoridad Portuaria podrá otorgar prórroga de los plazos establecidos para la ejecución de las obras siempre que aprecia la concurrencia de causa que justifica la misma.

11. Replanteo y entrega

Para que las obras puedan comenzarse dentro del plazo fijado al efecto, el concesionario solicitará por escrito de la Autoridad Portuaria con la suficiente antelación el replanteo, que se practicará por los servicios técnicos de la Autoridad Portuaria competentes, en presencia del interesado, que podrá acudir asistido por técnico designado al efecto, levantándose acta y plano, en los que se consignará la superficie total ocupada, correspondiendo al Director de la Autoridad Portuaria su aprobación, si procede. El dominio público objeto de concesión se entregará en las condiciones existentes a la fecha de puesta a disposición de los terrenos al concesionario.

12. Incumplimiento de los plazos de inicio y de terminación de las obras

Si, transcurrido el plazo señalado de conformidad con las Condiciones 9^a y 44^a, para el comienzo de las obras, éstas no se hubiesen iniciado, la Autoridad Portuaria incoará expediente de caducidad de la concesión, salvo que, a solicitud del concesionario previa al vencimiento del plazo, la Autoridad Portuaria aprecie la concurrencia de causa que justifique el otorgamiento de prórroga del plazo.

En los supuestos en los que el concesionario acredite que no puede iniciar las obras en el plazo establecido ante la imposibilidad de obtener las licencias, permisos, certificados o autorizaciones necesarias, por causas no imputables al mismo, éste podrá renunciar a la concesión, en cuyo caso se le devolverán las garantías constituidas en relación con la concesión.

En el caso de que no renuncie a la concesión, la Autoridad Portuaria incoará el expediente de caducidad la misma.

Si el concesionario incumpliera el plazo de terminación de las obras, fijado con arreglo a las Condiciones 9ª y 44ª, la Autoridad Portuaria iniciará el expediente de caducidad de la concesión, salvo que, a petición del concesionario previa al vencimiento del plazo, la Autoridad Portuaria aprecie la concurrencia de causa que justifique el otorgamiento de prórroga del plazo.

En todo caso, la declaración de caducidad de la concesión implicará la pérdida de las garantías constituidas.

13. Inspección de las obras

La Autoridad Portuaria podrá inspeccionar, en todo momento, la ejecución de las obras, para comprobar si las mismas se ajustan al proyecto. Si se apreciara la existencia de defectos en las obras, se comunicará al titular de la concesión tal circunstancia y la Autoridad Portuaria podrá acordar la paralización de las obras hasta que se subsanen los defectos observados. Si como consecuencia de la inspección de las obras se constatase la existencia de desviaciones en dichas obras en relación con el proyecto, se aplicará lo dispuesto en la Condición 14ª.

14. Terminación de las obras

Terminadas las obras, el concesionario solicitará por escrito de la Autoridad Portuaria con la suficiente antelación el reconocimiento de las mismas, que se practicará por los servicios técnicos competentes de la Autoridad Portuaria con asistencia del concesionario, quien podrá acudir acompañado por técnico designado al efecto, levantándose plano y acta de reconocimiento final, que serán elevados a la Dirección de la Autoridad Portuaria para su aprobación, si procede.

Con la citada solicitud, el concesionario aportará los siguientes documentos:

a) Certificado final de obra, suscrito por el director de las mismas y visado por el colegio profesional que corresponda.

b) Documentación gráfica del proyecto: planos “as built” que definan la planta del conjunto de las instalaciones, las secciones características y los alzados, en soporte informático mediante ficheros AutoCAD (formato .dwg) y Adobe Acrobat (formato .pdf) en los que estén definidas y acotadas las superficies, así como el modelo LOD 500 en formato nativo y en formato abierto con el mismo detalle del proyecto según la metodología BIM implantada por la APS.

En el supuesto de que las diferencias en las obras hayan sido significativas respecto del proyecto inicial, en los términos de la Condición 14^a, el concesionario deberá aportar el correspondiente proyecto “as built”

c) Reportaje fotográfico de las instalaciones ejecutadas.

d) Cuadro resumen de las inversiones efectivamente realizadas.

En el acta y plano de reconocimiento final se recogerán las superficies que correspondan a cada clase de bien ocupado, desglosando, en su caso, la superficie de los rellenos realizados, así como la superficie de terreno consolidado y mejorado, a los efectos de aplicar las tasas y bonificaciones correspondientes.

En el caso de que se haya previsto la realización de obras por fases, a la terminación de cada una de ellas se levantará acta de reconocimiento final correspondiente a las obras de la fase ejecutada. Estas actas se sujetarán al régimen previsto en los párrafos anteriores.

15. Régimen de las obras e instalaciones no ajustadas a proyecto

En el caso de que las obras construidas difieran de las obras definidas en el Proyecto de Construcción, y tales diferencias pudieran implicar una modificación de la concesión otorgada, se deberá elevar el plano y el acta de reconocimiento final a la consideración del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria, quien podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones:

a) ordenar al concesionario que adapte las obras e instalaciones al proyecto aprobado en el plazo fijado al efecto;

b) modificar la concesión por el procedimiento legal que corresponda, siempre que no se altere el principio de concurrencia en el otorgamiento de la concesión.

En el caso de que el concesionario no adaptase las obras e instalaciones al proyecto aprobado en el plazo señalado, la Autoridad Portuaria incoará expediente de caducidad de la concesión.

16. Devolución de la garantía de construcción

La garantía de construcción se devolverá al concesionario, a instancia de éste, en el plazo de UN (1) MES, según lo previsto en el artículo 93.4 del TRLPEMM, desde que haya sido aprobada el acta de reconocimiento final de las obras e instalaciones y siempre que se haya constituido la garantía de explotación a la que se hace referencia en la Condición 21^a y 48^a.

17. Conservación y otorgamiento de garantía de obras de mantenimiento y/o reparación

El concesionario queda obligado a conservar y mantener las obras y dominio público concedido en perfecto estado de uso, limpieza, higiene y ornato, realizando a su cargo, las reparaciones ordinarias y extraordinarias que sean precisas.

La Autoridad Portuaria podrá inspeccionar, en todo momento, el estado de conservación de las obras y dominio público concedido, así como ordenar las obras de mantenimiento y/o reparación que deban realizarse, quedando obligado el concesionario a ejecutarlas a su cargo en el plazo que se le señale.

Si el concesionario no realizara dichas obras en el plazo establecido, la Autoridad Portuaria incoará el expediente sancionador correspondiente, sin perjuicio de iniciar el expediente de caducidad del título.

Asimismo, la Autoridad Portuaria podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las obras a cargo del concesionario, de conformidad con los artículos 99 y 102 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, también, LPAC), o legislación que en su caso resulte de aplicación.

La destrucción de todas o de la mayor parte de las obras autorizadas por la concesión, debida a caso fortuito o fuerza mayor, dará derecho al concesionario a

optar entre la extinción de la concesión sin indemnización alguna, o la reconstrucción de las obras a su cargo en la forma y plazo que le señale la Autoridad Portuaria, sin que, en este último supuesto, se altere el plazo concesional inicialmente señalado.

Si la destrucción ocurriese por dolo o culpa del concesionario o personas que de él dependan, la Autoridad Portuaria incoará el expediente sancionador correspondiente, así como iniciará los trámites para declarar la caducidad del título.

El concesionario deberá solicitar, conocer y cumplir las normas generales y específicas, que se dicten por la APS, para preservar el aspecto exterior de las concesiones, así como de las parcelas y viales colindantes.

La APS podrá requerir al concesionario, que, a cargo de este, someta a inspección técnica los equipos que, por el estado en que se encuentren o por las incidencias que hayan podido sufrir, planteen dudas razonables sobre sus condiciones de operatividad.

Con una antelación de cinco (5) años a la fecha de vencimiento de la concesión o de sus prórrogas, la APS inspeccionará el estado de conservación de las obras y dominio público concedido, a los efectos de determinar y ordenar las obras de mantenimiento y/o reparación que el concesionario deba ejecutar antes del citado vencimiento, en los términos previstos en esta condición. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación del concesionario y para el caso

de que la Autoridad Portuaria deba proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las obras a cargo del concesionario, este deberá constituir, a disposición del Presidente de la APS, una garantía equivalente al 20% del total valor de las obras y reparaciones a ejecutar por el concesionario, en efectivo, aval bancario o seguro de caución (Garantía de Mantenimiento) siendo de aplicación los términos previstos en el artículo 95 del TRLPEMM. Esta garantía se constituirá en el plazo máximo de treinta (30) días a contar desde el siguiente de la notificación de la Autoridad Portuaria al concesionario en la que se ordenen las obras de mantenimiento y/o reparación que deban realizarse y el importe de su valor. Esta Garantía de Mantenimiento se devolverá al concesionario, a instancia de éste, en el plazo de UN (1) MES, a contar desde la fecha en la que haya sido vencido el plazo de la concesión, o que el concesionario haya cumplido con las obligaciones que se garantizan.

18. Modificación de las obras durante la vigencia de la concesión

Durante la vigencia de la concesión el titular de ésta no podrá realizar ninguna modificación o ampliación de las obras sin la previa autorización de la Autoridad Portuaria de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 del TRLPEMM. El incumplimiento de esta condición será causa de caducidad de la concesión.

(III) Régimen Económico de la concesión

19. Tasas y otros derechos económicos

19.1 Tasas

19.1.1 Tasa de ocupación

La cuantía anual de la tasa de ocupación se establece conforme se indica en los artículos 173 a 182 TRLPEMM, devengándose por semestres anticipados, a partir del día siguiente al de la puesta a disposición del concesionario de las superficies e instalaciones mediante acta de entrega Esta tasa se calculará de la siguiente forma:

- Seis y medio por ciento (6,5%) del valor de los terrenos y/o aguas del Puerto, según las zonas a ocupar (XIII: 48,44 €/m² y año de terreno y 24,14 €/m² y año de agua), sobre la superficie que el concursante proponga en su oferta.
- En el caso de ocupación de vuelo o subsuelo se aplicará el dos con setenta y cinco por ciento (2,75%) del valor da la base imposible según las zonas a ocupar (XIII: 48,44 €/m²), sobre la superficie de vuelo o subsuelo que el concursante proponga ocupar con instalaciones o acometidas.
- En el caso de ocupación de instalaciones se aplicará el seis y medio por ciento (6,5%) del valor de las obras e instalaciones y el 100% del valor de la depreciación anual asignada. Para el caso de los pilotes se considera un valor del bien de 300 € por pilote y una vida útil de 5 años.

La cuantía de la tasa de ocupación se corresponde con el valor de los espacios, el valor de las infraestructuras e instalaciones en el momento de la convocatoria del concurso.

Estas cuantías serán actualizadas y revisadas de acuerdo con las nuevas valoraciones de terrenos y lámina de agua que sean aprobadas por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, conforme a lo establecido en el artículo 178 del TRLPEMM.

Todo lo anterior se entiende sin perjuicio del régimen de exenciones y bonificaciones de las tasas portuarias previsto en el TRLPEMM que resulte de aplicación, en su caso.

Dado que el inicio de la Concesión se vincula a la extinción del título de ocupación de la instalación actual, el devengo de la tasa de ocupación se producirá en la fecha de puesta a disposición efectiva de los terrenos y espacios de agua al concesionario (acta de puesta a disposición / acta de reconocimiento) prevista como fecha estimada el 9 de julio de 2027, sin perjuicio de la fecha efectiva que resulte del acta correspondiente.

Conforme se indica en Condición 3 y 13, finalizada la construcción de la instalación náutico-deportiva y las acometidas de los distintos servicios, se levantará acta y plano de reconocimiento final con las superficies realmente ocupadas, que serán sobre las que se devengue la tasa de ocupación. Previamente dicha tasa se devengará sobre la superficie recogida en el Acta de Replanteo.

Además, abonará, en su caso, también por semestres anticipados, los importes adicionales a los establecidos para esta tasa ofertados por el concesionario, de acuerdo con el artículo 180 del citado TRLPEMM. Estos importes, al carecer de naturaleza tributaria, no estarán sometidos al régimen de actualización previsto en el artículo 178.1 de dicha norma.

En la cuota a ingresar de las tasas no están incluidos los impuestos indirectos a los que esté sujeta la concesión, que serán por cuenta del titular de la concesión.

Independientemente de que las garantías de construcción y explotación estén afectas, entre otros aspectos, al pago de las tasas, la APS podrá utilizar para su cobro el procedimiento administrativo de apremio, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 2ª del Capítulo V del Título III de la ley 58/2003 de 17 de diciembre, General Tributaria, o legislación que le resulte de aplicación, y el artículo 172 TRLPEMM.

19.1.2 Tasa de actividad

La cuantía de la tasa de actividad se establece conforme a los artículos 187 y 188 TRLPEMM, siendo la base imponible el volumen de negocio (ventas y/o ingresos) y el tipo de gravamen que aplique del 4%.

La tasa de actividad, exigible por adelantado por periodos semestrales, se devengará desde el inicio efectivo de la actividad o, en su caso, desde el plazo máximo para el inicio fijado por el título.

El concesionario asumirá el compromiso de que el importe anual de la tasa de actividad a abonar no será en ningún caso inferior al mayor de los siguientes valores:

- a) El veinte por ciento (20%) del importe anual de la tasa de ocupación devengada en cada ejercicio.
- b) El setenta y cinco por ciento (75%) del importe de la tasa de actividad (sin mejora) comprometida para el correspondiente ejercicio e incluida en el Estudio Económico–Financiero presentado con la oferta.

A estos efectos, se tomará como referencia el importe anual de la tasa de actividad previsto en el Estudio Económico–Financiero para cada ejercicio durante toda la vigencia de la concesión.

Por la cesión de uso de cualquier elemento de la concesión, tales como superficies, instalaciones o equipamientos, el tipo de gravamen será del 4% aplicados a los ingresos reales obtenidos cada mes por este concepto, debiendo ofertar un volumen mínimo de facturación anual.

El incumplimiento de este compromiso tendrá la consideración de incumplimiento de las condiciones económicas esenciales del título concesional, con los efectos que procedan conforme a lo dispuesto en el Pliego de Condiciones y en la normativa de aplicación.

Todo lo anterior se entiende sin perjuicio del régimen de exenciones y bonificaciones de las tasas portuarias previsto en el TRLPEMM que resulte de aplicación, en su caso.

En la cuota a ingresar de las tasas no están incluidos los impuestos indirectos a los que esté sujeta la concesión, que serán por cuenta del titular de la concesión.

Independientemente de que las garantías de construcción y explotación estén afectas, entre otros aspectos, al pago de las tasas, la APS podrá utilizar para su cobro el procedimiento administrativo de apremio, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 2ª del Capítulo V del Título III de la ley 58/2003 de 17 de diciembre, General Tributaria, o legislación que le resulte de aplicación, y el artículo 172 TRLPEMM.

19.1.3 Otros derechos económicos

De igual forma el concesionario deberá abonar a la Autoridad Portuaria aquellas cantidades que revistan la consideración de ingresos tanto de derecho público como de derecho privado (entre otros, tarifas) y que deriven de la relación concesional, del disfrute de servicios comerciales prestados por la Autoridad Portuaria, de conformidad con los artículos 140 y 246 y siguientes del TRLPEMM, o de aquellas otras situaciones o circunstancias que den lugar a los mismos y de los cuales sea sujeto pasivo o deudor.

20. Gastos derivados del otorgamiento de la concesión

Serán por cuenta del concesionario todos los gastos que se ocasionen con motivo de la tramitación y otorgamiento de la concesión, como inspecciones, licencias, anuncios, pago de impuestos, derechos, asistencias, tasas, arbitrios, precios públicos y, en general, cuantos sean exigibles, así como los que afecten a edificio e instalaciones entregados por la Autoridad Portuaria o ejecutados por el concesionario, incluido el Impuesto de Bienes Inmuebles.

(IV) Condiciones de explotación

21. Determinación del objeto de la concesión

La concesión se destinará exclusivamente a lo expresado en las CP, sin que pueda utilizarse el dominio público concedido, ni las obras en instalaciones en él ejecutadas, para usos distintos de los expresados.

El dominio público portuario otorgado en este título se destinará por el concesionario exclusivamente a su objeto, con prohibición absoluta de su dedicación a otros fines y/o desarrollo de otros usos y actividades.

En consecuencia, el desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título concesional será causa de caducidad de la concesión.

La APS, en caso de que las instalaciones fueran destinadas a uso distinto de los expresamente autorizados, podrá ordenar el cese inmediato de la actividad no autorizada.

Dicho cese también podrá acordarse por la APS si el concesionario no adoptase las medidas de conservación y mantenimiento que aquél estime necesarias.

Serán de cargo del concesionario los gastos y reducciones de ingresos que ello pudiera ocasionar, sin perjuicio de las sanciones que correspondan de conformidad con lo previsto en el Título IV del TRLPEMM y lo previsto en el párrafo anterior.

22. Garantía de explotación

El concesionario deberá consignar una garantía de explotación del 100% del importe anual de las tasas que ha de abonar el concesionario, en el plazo de UN (1) MES a contar desde el día siguiente al de la notificación de la aprobación del reconocimiento final de las obras o, en su caso, de las fases que correspondan.

Será causa de caducidad de la concesión conforme a la letra j) de la Condición 36^a la no constitución por el concesionario de la garantía de explotación en el plazo establecido para este fin o la no compleción de la garantía definitiva en el importe que corresponda conforme a la Condición 42^a.

La cantidad a la que asciende la garantía de explotación será la expresada en la condición 47^a de las CP, y deberá consignarse en efectivo, aval bancario o

seguro de caución, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria en los términos establecidos por los artículos 94 y 95 del TRLPEMM. El citado aval o seguro se constituirá según el modelo que facilitará la APS.

Esta garantía de explotación responderá de todas las obligaciones derivadas de la concesión, de las sanciones que por incumplimiento de las condiciones de la misma se puedan imponer al titular de la concesión y de los daños y perjuicios que tales incumplimientos puedan ocasionar.

Si el interesado renunciara al título, perderá las garantías que se hallen constituidas, con las excepciones previstas específicamente para determinados supuestos contemplados en este Pliego.

Si la Autoridad Portuaria ejecutase, parcial o totalmente, la garantía de explotación, el concesionario queda obligado a completarla o reponerla en el plazo de UN (1) MES contado a partir de la notificación de la disminución de su importe.

El incumplimiento de esta obligación será causa de caducidad de la concesión. El importe que no se hubiera completado o repuesto, en los supuestos de extinción de la concesión con pérdida de la garantía, se hará efectivo incluyendo el mismo en el expediente de liquidación de todas las obligaciones del concesionario derivadas del título, que se instruirá a resultas de la extinción.

La garantía de explotación se actualizará cada CINCO (5) AÑOS en función del importe de las tasas devengadas por el concesionario durante el ejercicio anterior a la fecha de la actualización.

La no sustitución de la garantía definitiva por la garantía de explotación en el plazo establecido se entenderá como un incumplimiento por el concesionario de las obligaciones previstas en el presente Pliego, que puede dar lugar a la caducidad del título.

23. Gestión de la concesión

El concesionario gestionará la concesión a su riesgo y ventura. En ningún caso, la Autoridad Portuaria será responsable de las obligaciones contraídas por el concesionario ni de los daños o perjuicios causados por éste a terceros. La APS no será tampoco responsable por la demora en el inicio de la actividad del concesionario, que se pueda producir por la tramitación de las licencias, permisos o autorizaciones que sean legalmente necesarias, siendo de cuenta y riesgo del concesionario los gastos derivados de su obtención, así como los posibles perjuicios o reducciones de ingresos que tal demora le pudiera suponer.

Todo el personal necesario para la explotación de la concesión será por cuenta y a cargo del concesionario. Las actividades que desarrolle el citado personal en los espacios concesionados no les confiere la condición de empleados de la APS, no creándose vínculo contractual alguno ni de cualquier otro carácter entre dicho personal y la APS. El concesionario estará obligado con el citado personal al pago de sus retribuciones y de todas las cargas sociales, derivadas de lo dispuesto en la legislación laboral vigente, así como la Seguridad Social, y, en particular, asume el pleno cumplimiento de la legislación laboral y social, respondiendo de cuantas consecuencias se deriven del incumplimiento de dicho compromiso, incluidas la realización, previa autorización de la APS, de las instalaciones que sean precisas para dar cumplimiento a dichas normas.

También serán a su cargo los gastos de suministro de electricidad, agua, teléfono, recogida y tratamiento de aguas residuales o alcantarillado, recogida de basuras, otros servicios necesarios para el desarrollo de la actividad y todos los gastos que ésta ocasione. Igualmente, será a cuenta del concesionario la contratación de aquellos suministros, las acometidas y el pago de los tributos correspondientes.

Cualquier instalación deberá ajustarse a los criterios establecidos y a las instrucciones de la APS. A tal efecto la APS podrá inspeccionar en todo momento las superficies e instalaciones objeto de concesión, para lo que el concesionario facilitará el acceso a las mismas.

Aquellos servicios a prestar por terceros al concesionario, que se hallen regulados por la Autoridad Portuaria mediante los correspondientes Pliegos o Condiciones, deberán ser contratados con prestadores que posean el correspondiente título otorgado por la misma para su ejercicio.

24. Inactividad del concesionario

La falta de utilización, durante un período de DOCE (12) MESES, de las obras y bienes de dominio público concedidos, será motivo de caducidad de la concesión, a no ser que obedezca a causa justificada.

Corresponde a la Autoridad Portuaria valorar las causas alegadas por el concesionario para justificar la falta de uso de la concesión. A tal efecto, el concesionario queda obligado, antes de que transcurran los DOCE (12) MESES, a poner en conocimiento de la Autoridad Portuaria las circunstancias que motiven la falta de utilización de bienes concedidos y obras autorizadas. Si el concesionario no justifica, adecuadamente, a juicio de la Autoridad Portuaria, la falta de utilización de las obras y bienes de dominio público concedidos, ésta incoará expediente de caducidad de la concesión.

25. Medidas preventivas y de seguridad

El concesionario deberá cumplir con todas sus obligaciones preventivas establecidas en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales (LPRL) y sus modificaciones posteriores y normativa de desarrollo, debiendo, entre otras, identificar los riesgos inherentes a su actividad y establecer las medidas preventivas necesarias para evitar o minimizar dichos riesgos, implantando los principios de la acción preventiva en la empresa, tal y como se establece en la citada Ley.

Así mismo, corresponderá al titular de la concesión el cumplimiento de las obligaciones de coordinación de actividades empresariales en calidad de titular del centro de trabajo, tal y como se establece en el artículo 65 del TRLPEMM, en los términos establecidos en el artículo 24 de la citada LPRL y en el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla dicho artículo. Por tanto el concesionario asumirá el liderazgo y la organización de la

coordinación preventiva con las empresas contratistas, subcontratistas y/o trabajadores autónomos con los que contrate la realización de las obras o servicios, así como con cualquier empresa o persona física, sin relación contractual con el concesionario, que deba acceder al interior de la concesión con motivo de la realización de cualquier tipo de trabajo u operación, incluido el personal propio de la APS en el desarrollo de sus competencias, de conformidad con el artículo 65 del TRLPEMM.

El titular de la concesión, en el que caso de que corresponda, deberá aportar a la APS un Plan de Autoprotección que será elaborado, implantado, mantenido y revisado de acuerdo con lo establecido en la “Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia” aprobada por Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo. Dicho Plan tendrá el contenido mínimo establecido en el Anejo II de la citada Norma Básica de Autoprotección, y deberá incluir un protocolo de comunicación de incidencias y emergencias a la APS. Asimismo, el concesionario deberá acreditar a la APS que ha remitido el Plan a la administración competente en materia de protección civil para su inscripción en el registro oficial correspondiente.

El correspondiente documento anterior será remitido a la Autoridad Portuaria para su integración en el Plan de Autoprotección del Puerto de Santander, así como en el Plan de Prevención de Riesgos Laborales, elaborado conforme se establece en los artículos 2 y siguientes del Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención, así como en el artículo segundo punto dos de la Ley 54/2003, de 12 de diciembre, de reforma del marco normativo de la prevención de riesgos laborales, en un plazo no superior a TRES (3) MESES, desde el inicio del proyecto de ejecución o el inicio de la actividad, aquella circunstancia que se origine en primer lugar.

De no ser de aplicación el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, se definirá un Plan de Protección y Evacuación.

El titular de la concesión no podrá realizar operaciones de carga, descarga o almacenamiento de mercancías peligrosas en la instalación, salvo que cuente con la autorización del Órgano competente de la Comunidad Autónoma, tal y como se establece en el Real Decreto 656/2017, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Almacenamiento de Productos Químicos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias MIE APQ 0 a 10, o normativa que la sustituya; así mismo, deberá cumplir con lo establecido en el RD 840/2015, de 21 de septiembre, por el que se aprueban medidas de control de los riesgos inherentes a los accidentes graves en los que intervienen sustancias peligrosas, o normativa que la sustituya.

Para la Admisión en la zona terrestre portuaria de mercancías peligrosas, deberá cumplirse con lo establecido en el RD 145/1989, de 20 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Nacional de Admisión, Manipulación y Almacenamiento de Mercancías Peligrosas en los Puertos, o normativa que la sustituya.

El titular de la concesión, en su caso, en función del riesgo de contaminación del medio marino de la actividad a desarrollar en la instalación, deberá establecer con la Capitanía Marítima de Santander, la necesidad de disponer de un Plan Interior Marítimo, debiendo ser el contenido del citado Plan, el que se establece en el RD 1695/2012, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el sistema Nacional de Respuesta ante la contaminación marina.

El titular de la concesión deberá elaborar un proyecto que justifique el cumplimiento por parte de la Instalación, de lo establecido en el RD 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales. Dicho proyecto deberá estar redactado y firmado por un técnico competente, y visado por su colegio oficial correspondiente.

26. Medidas medioambientales

El titular de la concesión será responsable de cumplir con la legislación medioambiental que le sea de aplicación, debiendo solicitar los permisos y

autorizaciones que apliquen al tipo de actividad desarrollada, los cuales serán remitidos a la APS tan pronto sean obtenidos.

El pliego de condiciones particulares fijará, en su caso, las condiciones de protección del medioambiente que procedan, incluyendo las necesarias medidas correctoras y, en el supuesto que fueran preceptivas, las condiciones o prescripciones establecidas en la correspondiente resolución del Ministerio para la Transición Ecológica y Reto Demográfico.

Dentro del control operacional de su sistema de gestión ambiental, el ccesionario deberá definir procedimientos operativos para controlar los aspectos ambientales asociados a los servicios a prestar y las actividades a realizar, limpieza de superficies y maquinaria, mantenimiento de superficie y maquinaria, gestión de aguas de escorrentía, gestión de aguas residuales y gestión de vertidos accidentales.

El titular de la concesión dispondrá de un plan de mantenimiento de todos los equipos ligados a los servicios y actividades que garantizará el adecuado desempeño operativo y medioambiental de dichos equipos. El plan de mantenimiento debe cubrir, así mismo, los sistemas destinados a prevenir y atenuar los aspectos ambientales de la operativa.

Con carácter general, el titular de la concesión se dotará de los equipos necesarios para cumplir con los límites de emisión que le sean de aplicación, y contribuir a cumplir, en su nivel máximo de exigencia, con los objetivos de calidad del aire definidos por la autoridad local o regional competente.

Los procedimientos del control operacional, el plan de mantenimiento, junto con la verificación del cumplimiento de ambos, así como los certificados de entrega a gestor autorizado de residuos y otra documentación relativa al cumplimiento técnico y administrativo de la legislación medio ambiental, estarán a disposición de la APS, que podrá solicitarlos cuando lo considere oportuno.

Sin perjuicio de las medidas incluidas, en su caso, en la resolución que en materia ambiental dicte el órgano competente del Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico en el ámbito de la evaluación ambiental, se atenderá a los siguientes puntos por parte del concesionario:

A) Normas ambientales del Puerto de Santander y de carácter general

El titular de la concesión cumplirá con la normativa vigente en materia medioambiental de aplicación, así como la obtención de licencias, autorizaciones y/o permisos requeridos por la autoridad competente en dicha materia, que serán remitidos a la Autoridad Portuaria.

Las instalaciones de la concesión deberán contar en todo momento con los medios suficientes para la prevención y lucha contra la contaminación accidental, marítima, atmosférica y terrestre.

Antes del inicio de la actividad, el concesionario deberá entregar a la APS un informe justificativo sobre la posible inclusión o no de la actividad a desarrollar en el Anexo III de la Ley 26/2007 de Responsabilidad Ambiental, de la Ley 16/2002 de prevención y control integrados de la contaminación y de la Ley de Cantabria 17/2006 de control ambiental integrado y sus desarrollos.

El concesionario deberá presentar un Plan de control y actuación donde se identifiquen los aspectos ambientales derivados de la actividad, los riesgos y las actuaciones para prevenir, responder y evitar los daños ambientales causados, asumiendo los costes de dichas reparaciones.

El concesionario se compromete a tener implantado, en un plazo no superior a dos (2) años desde el inicio de la actividad, un sistema de gestión ambiental basado en la norma ISO14001 y cuyo alcance coincida con el alcance incluido en el título concesional.

El concesionario se compromete a la participación activa, tanto en grupos de trabajo, como cualquiera otra iniciativa establecida, tales como participar en

proyectos de I+D+I de índole ambiental en los que participe la Autoridad Portuaria, establecimiento de objetivos anuales de mejora ambiental, entre otros.

B) De los vertidos de aguas residuales

Tanto los vertidos de las aguas residuales sanitarias, como las industriales o de proceso y las de escorrentía superficial (pluviales) deberán cumplir con las normas vigentes en materia de vertidos. En caso de vertidos al mar, se atenderá el Decreto 47/2009 por el que se aprueba el Reglamento de vertidos desde tierra al Litoral de la Comunidad Autónoma de Cantabria. En cualquier caso, se dará tratamiento separativo a las aguas pluviales y a las residuales sanitarias e industriales, y en los casos que proceda, se solicitará permiso de vertido a la autoridad competente en la materia.

La conexión a la red de drenaje del Puerto sólo debe realizarse para aguas pluviales (sin arrastre de material). Las aguas residuales y sanitarias están sujetas a autorización de vertido, así como tener sus propias instalaciones y equipos a realizar por el concesionario.

En todo caso, el concesionario deberá remitir con la periodicidad que se acuerde entre las partes las características y cantidades de los vertidos a la APS.

Cuando las instalaciones no satisfagan las normas aplicables, el concesionario estará obligado a adoptar, en los plazos que se le señalen por la autoridad competente o por la APS, las medidas correctoras necesarias para que se cumplan dichas normas.

C) De los contaminantes de suelo

La normativa que regula los suelos contaminados es la Directiva 2010/75/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 24 de noviembre de 2010 sobre emisiones industriales y su transposición al ordenamiento jurídico español se

produjo con la publicación de la Ley 5/2013 de 11 de junio por la que se modifican la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Control Integrado de la Contaminación y la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados; que se completa con el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, que rige la gestión de los suelos contaminados.

En el anexo I de este Real Decreto, se establece una relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, con indicación del epígrafe de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE) en las que estas se encuadran. Este anexo fue modificado por la Orden PARA/1080/2017, de 2 de noviembre, por el que se modifica el anexo I del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

De acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE-2009) del concesionario, tanto de la actividad principal como de las secundarias, se establecerán las obligaciones a cumplir en materia de suelos contaminados.

De conformidad con el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el titular de la concesión, si la actividad que se realiza en la misma es potencialmente contaminante, deberá cumplir con las obligaciones que le imponga dicho Real Decreto y demás normas aplicables. A estos efectos, el titular de la concesión elaborará, con carácter previo a la extinción de la misma y no más tarde de 3 años antes de que finalice la concesión, un informe de situación del suelo que permita evaluar el grado de contaminación del mismo y lo pondrá a disposición de la Autoridad Portuaria.

El incumplimiento de la obligación señalada en el párrafo anterior será causa de caducidad de la concesión sin perjuicio de las responsabilidades que a nivel de la normativa ambiental se deriven del incumplimiento de la misma. El concesionario deberá proceder antes de la extinción de la concesión a la descontaminación y recuperación del suelo que haya resultado contaminado como consecuencia del ejercicio de su actividad. En ese caso, el concesionario deberá presentar un proyecto describiendo las operaciones necesarias para ello ante la administración competente en materia de medioambiente, para su aprobación.

D) De la gestión de residuos

El concesionario deberá redactar e implantar un plan de gestión de residuos que se generen en las instalaciones de la concesión durante la explotación de la misma, que incluya la gestión de los residuos peligrosos y no peligrosos. El concesionario deberá separar y almacenar los residuos en condiciones adecuadas, de conformidad con lo previsto en la Ley 22/2011 de 28 de julio de Residuos y suelos contaminados.

Este plan, deberá presentarse a la APS, para su valoración y aceptación, en un plazo no superior a UN (1) AÑO desde el inicio de la actividad. Dicho plan será vigilado con carácter anual. El concesionario deberá gestionar conforme a normativa los residuos que genere en sus instalaciones, y contratar la retirada de los mismos con una empresa que disponga de la autorización pertinente, que deberá ser otorgada por la APS.

Las obligaciones señaladas en el presente apartado tienen la naturaleza de condiciones esenciales y su incumplimiento supone una infracción muy grave, conforme a la letra d) del apartado 5 del artículo 308 del TRLPEMM.

E) De la eficiencia energética y uso sostenible de recursos

En caso de que en el proyecto constructivo del concesionario se previera la construcción de edificios, éstos deberán cumplir con las exigencias relativas a

la certificación energética de edificios establecidas en el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, mediante el que se aprobó un Procedimiento básico para la certificación de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, y en el Real Decreto 235/2013, por el que se aprueba el procedimiento para la certificación energética de los edificios.

Adicionalmente, y en un plazo no superior a TRES (3) AÑOS desde el inicio de la actividad, el concesionario se comprometerá a tener implantado un sistema de gestión energética basado en la norma ISO 50001 y cuyo alcance sea el mismo que se refleja en su título de concesión o autorización.

F) De la contaminación acústica

Durante todo el periodo de explotación de la concesión, el concesionario deberá implementar las medidas preventivas necesarias para que en ningún momento los niveles de emisión de ruidos al exterior superen lo establecido en la legislación vigente en cada momento, en concreto, y actualmente, la Ley 37/2003 de Ruido y los decretos que la desarrollan, así como la ordenanza para el control ambiental de instalaciones y actividades del Ayuntamiento de Santander.

G) De la contaminación lumínica

Las instalaciones de alumbrado exterior y dispositivos luminotécnicos de alumbrados exteriores deberán cumplir con lo previsto en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.

H) De la calidad del agua

Se deberá cumplir lo establecido en el apartado B) anterior, así como con lo estipulado en el Plan Interior Marítimo mencionado en la cláusula 24ª anterior.

I) Calidad del aire

Se deberá cumplir con los requisitos mínimos de niveles de emisión de conformidad con lo previsto en la legislación vigente, Real Decreto 102/2011 relativo a la mejora de la calidad del aire.

De conformidad con la Ley 34/2007 de calidad del aire y protección de la atmósfera y el Real Decreto 100/2011 por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, la instalación deberá disponer de la autorización como actividad potencialmente contaminadora de la atmósfera, si es objeto de la misma, debiendo cumplir con las obligaciones que requiera la autorización.

Así mismo, para aquellas actividades sujetas al RD 1695/2012, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Sistema Nacional de Respuesta ante la contaminación marina, el concesionario deberá elaborar un Plan Interior Marítimo conforme a las especificaciones recogidas en el citado RD, remitiendo una copia del mismo a la APS para integrarlo en el Plan Interior Marítimo del Puerto de Santander.

El concesionario, durante el ejercicio de la actividad, comunicará a la APS cualquier cambio o modificación que pueda afectar al régimen de intervención administrativa ambiental al que esté sujeto, debiendo remitir las resoluciones dictadas por el órgano ambiental competente al efecto. También deberá remitir los informes de control y seguimiento ambiental que le resulten de obligado cumplimiento.

27. Seguros

El concesionario gestionará la explotación de la instalación prestando los servicios ofertados a su riesgo y ventura. La APS en ningún caso será responsable de las obligaciones contraídas por el concesionario, o de los daños o perjuicios causados por este a terceras personas, así como de los daños a

usuarios en el dominio público adscrito a la concesión. Cualquier siniestro o pérdida que se le ocasione, no le dará derecho a indemnización por parte de la APS, salvo en el caso de que las órdenes o actuaciones de ésta fueran las causas del siniestro o pérdida.

El concesionario deberá contratar los oportunos seguros que cubran las responsabilidades y riesgos, tanto durante la fase de ejecución de las obras, como en la explotación y la utilización de las instalaciones, maquinaria e instalaciones adscritas a la concesión y, en todo caso, los eventuales daños medioambientales que se produzca. Antes del inicio de la ejecución de las obras, como en la explotación de la concesión, el concesionario presentará a la APS documentación acreditativa de la constitución de las necesarias pólizas, quedando obligado como mínimo a contratar los siguientes seguros, por los importes que se definen en la condición 50ª de las CP y por todo el plazo de la concesión:

- Seguro de Responsabilidad Civil

Este seguro deberá garantizar, por la cantidad establecida en las CP, las responsabilidades derivadas de los daños y perjuicios y sus consecuencias ocasionadas a terceros y/o empleados del concesionario, contratistas y subcontratistas y otras partes (teniendo la consideración de terceros entre sí) que intervengan en la realización tanto de los trabajos derivados en ejecución del Proyecto a que se refiere la Condición 43ª y en los términos de la misma, como en el desarrollo de la actividad objeto de la concesión.

La APS deberá figurar como Asegurado Adicional en las pólizas de responsabilidad civil contratadas por el concesionario respecto de todas aquellas reclamaciones que, con motivo del ejercicio de la actividad autorizada, pudieran derivar en una Reclamación Patrimonial contra la APS en expediente administrativo y/o judicial tramitado al efecto. La consideración de la Autoridad Portuaria como Asegurado Adicional en ningún caso implica la pérdida de la condición de tercero que ésta tiene frente al/los asegurados/s.

- Seguro de Daños Materiales

Este seguro se suscribirá en el supuesto de que por la Autoridad Portuaria se entreguen al concesionario obras o instalaciones o respecto de las obras o instalaciones ejecutadas por el concesionario, debiendo garantizar los daños materiales que pudieran sufrir los mismos.

Asimismo, el concesionario, antes del inicio de las obras y/o de la actividad, deberá presentar un certificado expedido por la compañía aseguradora acreditativo de:

- La identidad del Asegurado con su denominación social y NIF.
- Los datos identificativos de la póliza.
- La vigencia de la póliza.
- Estar el asegurado al corriente del pago de la póliza.
- El objeto de la póliza con mención específica a la actividad concreta sobre la que se ha obtenido el título de ocupación.
- Que las pólizas contratadas por el concesionario dan cumplimiento a las obligaciones y términos derivadas de la presente condición y las de las CP que resultan de aplicación.
- Los límites de la indemnización con sus correspondientes sublímites y franquicias para la actividad a desarrollar al amparo de la concesión.

Se señala de forma expresa la obligación del concesionario de comunicar a la APS por escrito de cualquier modificación que se produzca de las pólizas que tenga suscritas, así como de cualquier incidencia que pudiera surgir con el pago de la prima o la anulación de la póliza suscrita. Todo ello sin perjuicio de que la Autoridad Portuaria requiera en cualquier momento al concesionario la presentación de las pólizas contratadas junto con los justificantes de que se encuentra al corriente del pago de los recibos de prima que correspondan, así como las actualizaciones que se produzcan.

La no presentación de las pólizas o el certificado previo al inicio de las obras y/o de la actividad se considerará como incumplimiento del presente Pliego siendo causa de caducidad.

Todo lo anterior se entenderá sin perjuicio de lo que adicionalmente sobre esta materia se establezca en las CP.

28. Actividad o tráfico mínimos

De conformidad con lo establecido en los artículos 66.3, 73.5, 87.1.j) y 188 del TRLPEMM, así como en la Regla 27 de la Orden FOM 938/2008 de 27 de marzo, que aprueba el pliego de condiciones generales para el otorgamiento de concesiones en el dominio público portuario estatal, con el fin de garantizar una explotación razonable del dominio público otorgado, el concesionario queda obligado a realizar la actividad mínima o tráfico mínimo que se establezca en las CP, fijándose a tales efectos un volumen mínimo de facturación o volumen de tráfico mínimo a manipular por la concesión, según corresponda, a partir de la fecha del reconocimiento de las obras ejecutadas por el concesionario en los términos establecidos en la Condición 19ª de este Pliego.

En las CP se recogerán las reglas de cómputo para la comprobación del cumplimiento de la actividad o tráfico mínimo. De no fijarse reglas específicas de cómputo, se aplicará el criterio de cómputo a año natural o el período proporcional que corresponda.

De preverse para el seguimiento del tráfico mínimo comprometido un cómputo distinto al año natural, dicho criterio de cómputo no operará respecto del límite inferior de la cuota íntegra anual de la tasa de actividad referenciada en el TRLPEMM al tráfico mínimo anual. En dicho caso el tráfico mínimo anual, a los solos efectos del límite inferior de la cuota íntegra anual de la Tasa de Actividad, será igualmente indicado en las CP.

Si el concesionario incumpliera, la obligación relativa al volumen mínimo de facturación o al volumen de tráfico mínimo en la concesión, deberá abonar a la Autoridad Portuaria, con carácter de penalización, la cantidad establecida

en las CP. Dada su naturaleza de ingreso de derecho público, en el supuesto de no hacer efectivo el importe de la penalización en el plazo que se determine, será de aplicación la previsión recogida en el artículo 158 del TRLPEMM.

En las CP se determinarán las condiciones en que el incumplimiento de la actividad o tráfico mínimo, según corresponda, determinará la caducidad de la concesión.

(V) Transmisión, cesión, gravamen y aspectos registrales de la concesión

29. Transmisión

De conformidad con el artículo 92 del TRLPEMM, el concesionario podrá transmitir por actos *inter vivos* la concesión otorgada, previa autorización expresa de la Autoridad Portuaria, si se cumplen las condiciones establecidas en el apartado 3 de dicho artículo.

A estos efectos, quien se subroga en su posición asumirá todos los derechos y obligaciones que se deriven de la concesión, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria. La Autoridad Portuaria podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en el plazo de TRES (3) MESES.

Dicho plazo se computará, en el supuesto del tanteo, desde que la notificación por el concesionario de las condiciones en que va a transmitir la concesión, entre las que necesariamente habrán de reflejarse las relativas al precio y formas de pago. Y, en el caso del retracto, desde que tenga conocimiento expreso la Autoridad Portuaria.

La enajenación de las acciones, participaciones o cuotas de una sociedad, comunidad de bienes u otros entes sin personalidad jurídica que tengan como actividad principal la explotación de la concesión, o de la de su principal accionista o partícipe, directo o indirecto, exigirá la autorización previa de la Autoridad Portuaria siempre que pueda suponer que el adquirente obtenga

una posición que le permita influir de manera efectiva en la gestión o control del concesionario. En aquellos supuestos de enajenación de acciones, participaciones o cuotas del concesionario o de su principal accionista o partícipe, directo o indirecto, que no supongan la adquisición de la posición de influencia referida, deberá comunicarse a la Autoridad Portuaria la citada operación con carácter previo a la materialización de la misma.

En el supuesto de que la concesión tenga por objeto la prestación de un servicio portuario o el desarrollo de una actividad o servicio comercial directamente relacionado con la actividad portuaria, la transmisión no podrá ser autorizada cuando el adquirente sea titular de una concesión con el mismo objeto o tenga una participación directa o indirecta que le permita influir de manera efectiva en una sociedad o comunidad titular de una concesión cuyo objeto sea el mismo, siempre que ostente una posición dominante en la actividad objeto de la concesión dentro del puerto o cuando como consecuencia de la adquisición pueda adquirirla.

Para la determinación de las situaciones de influencia efectiva en la gestión o control de una entidad y de tenencia de posición dominante en el puerto se estará a lo dispuesto en el artículo 121.1 del TRLPEMM.

Si la sociedad titular de una concesión cambia de denominación social estará obligada a notificarlo a la Autoridad Portuaria.

Cuando la persona jurídica titular de una concesión se fusione con otra o se escinda se considerará que se ha producido un cambio de titularidad, siendo necesaria la previa autorización expresa de la Autoridad Portuaria. En aquellos supuestos de operaciones mercantiles de transformación o de absorción de la concesionaria a los que se refieren los artículos 23.2, 49, 50 y 52 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, de modificaciones estructurales de sociedades mercantiles, únicamente será necesaria comunicación a la Autoridad Portuaria con carácter previo a la materialización de la operación.

Si el adjudicatario de una concesión mediante remate judicial o administrativo, o los herederos de un concesionario, no cumplieren los requisitos establecidos en el artículo 92 del TRLPEMM, los nuevos titulares de la concesión deberán transferirla, en el plazo de DOCE (12) MESES, a un nuevo concesionario que, a estos efectos, no presente limitación alguna.

Asimismo, en caso de adjudicación de la concesión mediante remate judicial o administrativo, la Autoridad Portuaria podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de TRES (3) MESES, a contar desde el momento en que la Autoridad Portuaria tenga conocimiento de dicha adjudicación.

30. Cesión de la concesión

El concesionario podrá ceder a un tercero el uso parcial o total de la concesión, previa autorización del Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria. En todo caso, para que la Autoridad Portuaria autorice la cesión del uso de la concesión se deberán cumplir al menos las siguientes condiciones:

- Que el cesionario reúna los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad o prestación del servicio objeto de cesión.
- Que se dé conocimiento por escrito a la Autoridad Portuaria del proyecto o borrador definitivo del contrato de cesión con anterioridad a su celebración.
- Que el concesionario-cedente se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la concesión.
- Que el nuevo titular reúna los requisitos exigidos para el ejercicio de la actividad o prestación del servicio objeto de la concesión.
- Que no se originen situaciones de dominio del mercado susceptibles de afectar a la libre competencia dentro del puerto, en la prestación de los servicios portuarios o en las actividades y servicios comerciales directamente relacionados con la actividad portuaria en los términos que establece el artículo 92.4 del TRLPEMM.

En el supuesto de cesión del uso total de la concesión deberá haber transcurrido, al menos, el plazo de UN (1) AÑO desde su fecha de otorgamiento.

En el caso de cesión del uso total el cesionario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondan al cedente sin perjuicio de que, dado que mantiene la condición de poseedor del título habilitante de ocupación privativa del dominio público portuario, el concesionario siga siendo el titular de la concesión a todos los efectos.

No obstante, lo anterior, para el supuesto de cesiones parciales podrá preverse en las CP un procedimiento distinto al aquí señalado.

En ningún caso serán autorizadas cesiones del cesionario a favor de terceros.

En la resolución del Consejo de Administración por la que se autorice la cesión se determinará la modificación o adaptación de la Tasa de Actividad que corresponda en función de la cesión que se solicite.

31. Actos de gravamen y aspectos registrales

La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre las concesiones deberá ser autorizada previamente por la Autoridad Portuaria, cumpliendo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria y demás que resulte de aplicación a dicho supuesto.

No se inscribirá en el registro de la propiedad la transmisión de las concesiones, o la constitución de derechos reales sobre las mismas, sin que se acompañe certificación de la Autoridad Portuaria acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 92 del 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas para el supuesto de hipotecas, y en las cláusulas de la concesión.

(VI) Modificación de la concesión

32. Régimen de la modificación

La Autoridad Portuaria podrá autorizar, a solicitud del titular, modificaciones de las condiciones de la concesión debiendo someterse a la aceptación del concesionario. Cuando la modificación sea sustancial, la solicitud deberá tramitarse de acuerdo con lo establecido en los apartados 2 y siguientes del artículo 85 del TRLPEMM.

Tendrán carácter de modificación sustancial las definidas en el apartado 2 del artículo 88 del TRLPEMM.

Si la modificación no es sustancial, requerirá únicamente informe previo del Director de la Autoridad Portuaria, que será elevado por el Presidente al Consejo de Administración para la resolución que proceda.

Será admisible la unificación de dos o más concesiones a petición de su titular previa autorización de la Autoridad Portuaria, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Las concesiones han de ser contiguas o estar unidas por una instalación común.
- b) Las concesiones deben formar una unidad de explotación. A estos efectos, se entenderá que existe unidad de explotación cuando las concesiones desarrollen la misma actividad y dispongan de elementos comunes necesarios para su correcta explotación. Asimismo, habrá unidad de explotación cuando, desarrollando la misma actividad, la explotación conjunta de las concesiones suponga una mejora respecto a la explotación independiente de cada una de ellas.
- c) Las demás condiciones que fije la Autoridad Portuaria.

En estos supuestos de unificación, el plazo que reste será el resultante de la media aritmética de los plazos pendientes de cada una de las concesiones

ponderada, a juicio de la Autoridad Portuaria, o por superficie o por volumen de inversión pendiente de amortización con la actualización correspondiente.

33. División de la concesión

La concesión podrá dividirse a petición del titular previa autorización de la Autoridad Portuaria en los términos establecidos por el artículo 90 del TRLPEMM.

(VII) Extinción de la concesión

34. Causas y efectos de la extinción

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 96 del TRLPEMM, la concesión se extinguirá por:

- a) Vencimiento del plazo de otorgamiento.
- b) Revisión de oficio en los supuestos establecidos en la LPAC o legislación que la sustituya.
- c) Renuncia del titular, que sólo podrá ser aceptada por la Autoridad Portuaria cuando no cause perjuicio a esta o a terceros y que llevará aparejada la pérdida de las garantías constituidas.
- d) Mutuo acuerdo entre la Autoridad Portuaria y el titular de la concesión.
- e) Disolución o extinción de la sociedad titular de la concesión, salvo en los supuestos de fusión o escisión u otros supuestos de modificaciones estructurales asimilables.
- f) Revocación.
- g) Caducidad.
- h) Rescate.

En todos los casos de extinción de una concesión, la Autoridad Portuaria decidirá en la resolución en la que se declare la extinción, sobre el mantenimiento de las obras e instalaciones no desmontables, que revertirán gratuitamente y libre de cargas a la Autoridad Portuaria, o decidirá su levantamiento y retirada del dominio público por el concesionario y a sus expensas.

Dicha decisión se adoptará de oficio o a instancia de aquél, con una anterioridad mínima de nueve meses al momento de vencimiento en caso de extinción normal por cumplimiento del plazo, y en los demás supuestos de extinción, en el momento de la resolución del correspondiente expediente.

A fin de determinar qué bienes tienen la condición de desmontables o no, se estará a lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Si la Autoridad Portuaria no se pronuncia expresamente, se entenderá que opta por su mantenimiento, sin perjuicio de que, previamente a la fecha de extinción, pueda decidir su levantamiento y retirada.

En el caso de que la Autoridad Portuaria haya optado por el levantamiento de las obras e instalaciones, el titular retirará las mismas en el plazo fijado en el título concesional o en el que se establezca en la resolución de extinción, pudiendo la Autoridad Portuaria ejecutar subsidiariamente los trabajos que no haya efectuado el titular en el plazo fijado, formando parte los importes derivados de dicha ejecución subsidiaria del correspondiente expediente de liquidación.

Si la Autoridad Portuaria hubiese optado por el mantenimiento, el titular procederá a la reparación de las obras e instalaciones en el plazo y condiciones indicadas por aquélla.

En los casos en que el órgano competente de la Comunidad Autónoma declare el suelo objeto de la concesión como contaminado, el titular de la concesión queda obligado a proceder a su cargo a la descontaminación del mismo.

De la recepción de los bienes revertidos, se levantará la correspondiente acta de recepción en presencia del concesionario, si compareciese. El concesionario podrá retirar aquellos elementos que no figuren en el acta de reconocimiento, siempre que no estén unidos de manera fija al inmueble y con ello no se produzca quebrantamiento ni deterioro del mismo. A tal efecto, bien con

anterioridad al acto de recepción, bien en el propio acto el concesionario deberá indicar con carácter previo a su retirada qué elementos obrantes en la concesión desea retirar, debiendo la Autoridad Portuaria autorizar tal retirada, previa verificación de que tienen la condición de desmontables y no están afectos por lo señalado en este párrafo. En el acta se reseñará el estado de conservación de los bienes revertidos, especificándose, en su caso, los deterioros que presenten.

Si existieran deterioros, el acta servirá de base para instruir el correspondiente expediente, en el que se concretará el importe de las reparaciones necesarias, que se exigirá al concesionario. Si éste no cumpliera esa obligación, responderán las garantías constituidas, y si ésta no fuese suficiente se utilizará, si fuera necesario, el procedimiento administrativo de apremio. En el supuesto de ejecución de garantía, si la extinción conllevara incautación de la misma, su importe se incorporará al expediente de liquidación correspondiente.

La Autoridad Portuaria, sin más trámite, tomará posesión de los bienes e instalaciones, pudiendo solicitar a las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía la suspensión del correspondiente suministro.

La Autoridad Portuaria no asumirá ningún tipo de obligación laboral o económica del titular de la concesión, vinculada o no a la actividad objeto del título extinguido.

35. Rescate de la concesión

En el caso de que los bienes de dominio público concedidos fuesen necesarios, total o parcialmente, para la ejecución de obras, la ordenación de las instalaciones o la prestación de servicios portuarios y que para realizar aquellas o prestar éstos, fuera preciso disponer de los bienes otorgados en concesión o utilizar o demoler las obras autorizadas, la Autoridad Portuaria, previa indemnización al titular, podrá proceder al rescate de la concesión.

La valoración de las indemnizaciones, en caso de rescate total o parcial, se calculará de acuerdo con los criterios establecidos por el artículo 99 del TRLPEMM. El pago del valor del rescate podrá realizarse en dinero, mediante el otorgamiento de otra concesión o, en caso de rescate parcial, con la modificación de las condiciones de la concesión. En estos dos últimos supuestos se requerirá la conformidad del concesionario. Realizada la entrega a la Autoridad Portuaria de los bienes rescatados, se devolverá la garantía de explotación, a solicitud del concesionario o de oficio por la APS, con la deducción, en su caso, de las cantidades que el concesionario deba hacer efectivas en concepto de penalidades y responsabilidades en que haya podido incurrir. En el caso de rescate parcial, se devolverá la parte de la garantía de explotación que proporcionalmente corresponda en función de los bienes rescatados.

36. Caducidad de la concesión

Serán causas de caducidad de la concesión los siguientes incumplimientos:

- a) No iniciación, paralización o no terminación de las obras por causas no justificadas, durante el plazo que se fija en el título.
- b) Impago de una liquidación por cualquiera de las tasas giradas por la Autoridad Portuaria durante un plazo de DOCE (12) MESES, en los términos establecidos en el artículo 98.1.b) del TRLPEMM.
- c) Falta de actividad o de prestación del servicio durante un período de DOCE (12), a no ser que, a juicio de la Autoridad Portuaria, obedezca a causa justificada.
- d) Ocupación del dominio público no otorgado.
- e) Incremento de la superficie, volumen o altura de las instalaciones en más del diez por ciento (10%) sobre el proyecto autorizado, en el supuesto de que no se haya tramitado la correspondiente modificación sustancial de la concesión.
- f) Desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título, así como desarrollo de actividades en ausencia de título habilitante para su ejercicio.
- g) Cesión a un tercero del uso total o parcial, sin autorización de la Autoridad Portuaria.

- h) Transferencia del título de otorgamiento, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- i) Constitución de hipotecas y otros derechos de garantía, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- j) No constitución de la garantía de explotación o la no reposición o complemento de las garantías constituidas, previo requerimiento de la Autoridad Portuaria.
- k) No constitución de la Garantía de Mantenimiento, prevista en la condición 16ª, previo requerimiento de la Autoridad Portuaria.
- l) Incumplimiento de otras condiciones cuya inobservancia esté expresamente prevista como causa de caducidad en el título.

La APS podrá ejercer en todo momento todas las prerrogativas que le otorga el TRLPEMM y demás normativa de aplicación con el objeto de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del concesionario y del titular de la licencia de prestación de servicios portuarios. A tal efecto podrá realizar las visitas de inspección que considere oportunas a la Instalación, preferiblemente mediante un preaviso de 24 horas sin perjuicio de que las circunstancias de la inspección a realizar no permitan el mismo, levantándose actas de las visitas, si se considera procedente o lo solicita el concesionario, en las que comparezca un representante designado por éste, y asimismo podrá recabar del concesionario toda aquella información que sea precisa para verificar el cumplimiento de las condiciones previstas en los Pliegos y en la legislación aplicable.

El expediente de caducidad de la concesión se tramitará con arreglo a lo previsto en el artículo 98.2 del TRLPEMM. La declaración de caducidad comportará la pérdida de las garantías constituidas. El titular de la misma no tendrá derecho a ninguna indemnización por las obras construidas, una vez declarada la caducidad de la concesión.

(VIII) Régimen sancionador

37. Infracciones y sanciones

El incumplimiento de las condiciones de la concesión dará lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador conforme a lo previsto en los Capítulos I y II, del Título IV del Libro Tercero del TRLPEMM, sin perjuicio de la caducidad de la concesión.

El titular de la concesión será sancionado por las infracciones que se establecen en dicho TRLPEMM, con independencia de otras responsabilidades que, en su caso, sean exigibles.

Las infracciones serán sancionadas previa instrucción del oportuno expediente administrativo en la forma establecida en la legislación reguladora del procedimiento sancionador, en la forma establecida en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que regulan el procedimiento y los principios sancionadores.

(IX) Protección de datos de carácter personal

38. Protección de datos de carácter personal

Los datos de carácter personal serán tratados por la APS e incorporados a la actividad de tratamiento para el otorgamiento del título de ocupación de dominio público portuario y cumplimiento de las condiciones estipuladas en el mismo, cuya finalidad es la tramitación del expediente en aras de su formalización, desarrollo y ejecución.

Finalidad basada en el cumplimiento de obligaciones legales de la APS.

Los datos de carácter personal serán comunicados, en el procedimiento de otorgamiento del título habilitante, a los siguientes Organismos y terceros: Jueces y Tribunales, en su caso, cuando fuera requerido legalmente para ello, Organismo Público Puertos del Estado (OPPE), a la Intervención General de la Administración del Estado (IGAE) para realización de las funciones de fiscalización que tiene atribuidas y en general, a cualesquiera otros terceros a

quienes, en virtud de la normativa vigente, la APS tuviese la obligación de comunicar los datos.

Los datos serán conservados durante el tiempo necesario para cumplir con la finalidad para la que se recabaron y para determinar las posibles responsabilidades que se pudieran derivar de dicha finalidad y del tratamiento de los datos, además de los periodos establecidos en la normativa de archivos y patrimonio documental español.

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión y portabilidad de sus datos, de limitación y oposición a su tratamiento, así como a no ser objeto de decisiones basadas únicamente en el tratamiento automatizado de sus datos, cuando procedan, ante la APS, Muelle de Maliaño s/n, 39009, Santander.

(X) Condiciones Particulares (CP) de la concesión

39. Alcance de la concesión

El alcance de la concesión consiste en la construcción y explotación de una instalación de varadero en la zona oeste de la dársena de Marina del Cantábrico del Puerto de Santander, en el ámbito definido en la Condición 40^a de estas condiciones particulares (CP) y de conformidad con el Proyecto Básico presentado en su oferta, y del posterior Proyecto de Construcción.

Será parte de la concesión: (i) la construcción y explotación de una instalación de varadero para la varada, mantenimiento, reparación, construcción y puesta en seco de embarcaciones, naves, edificios, accesos y viales de circulación e instalaciones y suministros necesarios en su caso para el desarrollo de la prestación de servicios o realización de actividades, y la conservación y el mantenimiento de las mismas; (ii) la compra, instalación, mantenimiento y en su caso reposición de la maquinaria y equipos requeridos para la prestación de servicios; y (iii) la explotación de los espacios concesionados, su delimitación y las obras e instalaciones existentes en los mismos para el desarrollo de la prestación de servicios

El concesionario no podrá destinar los terrenos de dominio público concedidos, ni las obras en ellos ejecutadas, a usos distintos de los expresados.

40. Superficie de la concesión y obras e instalaciones a disposición del concesionario

La superficie final de la presente concesión está constituida por el espacio realmente previsto en la oferta del concesionario, que necesariamente estará incluida en la zona este de la dársena de Marina del Cantábrico del Puerto de Santander, la cual se detalla en el plano que se adjunta como **ANEXO I y II** del Pliego de Bases.

La superficie exacta de la concesión será la que resulte del Acta de Replanteo, que se realizará subsiguientemente a su otorgamiento de la concesión y será suscrita por el Concesionario y por la APS.

41. Prórroga del plazo de la concesión

A petición del titular y a juicio de la Autoridad Portuaria, el plazo de la concesión podrá ser prorrogado conforme al artículo 82 del TRLPEMM, siempre y cuando el concesionario haya efectuado durante la vigencia de la concesión inversiones relevantes distintas de las iniciales previstas en la concesión o se comprometa a efectuarlas, y que a juicio de la Autoridad Portuaria, sean de interés para mejorar la productividad, la eficiencia energética o la calidad ambiental de las operaciones portuarias o supongan la introducción de nuevas tecnologías o procesos que incrementen su competitividad y que en todo caso tengan un valor igual o superior al 20 por ciento del valor actualizado de la inversión inicialmente prevista en el título concesional.

A tal efecto el concesionario deberá solicitar como mínimo SEIS (6) MESES antes de vencer el plazo concesional, inicial o ampliado, la prórroga del mismo, que podrá ser autorizado por la Autoridad Portuaria, a criterio de ésta debidamente justificado y siempre que se cumpla con lo dispuesto en el

párrafo anterior y, además, el concesionario se encuentre al corriente del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la concesión.

La concesión podrá extinguirse antes del vencimiento del plazo señalado por alguna de las causas previstas en este Pliego.

42. Importe de la garantía definitiva o de construcción

El concesionario estará obligado a la constitución de la garantía definitiva o de construcción, a la que se refiere la condición 7ª, por un importe equivalente al 5% del presupuesto de ejecución por contrata de las obras y el presupuesto total de las instalaciones adscritas a la concesión indicadas en el Proyecto, en un plazo de TREINTA (30) DÍAS contados desde el siguiente a la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión.

43. Proyecto de Construcción

Las obras se realizarán con arreglo al proyecto básico presentado por el concesionario, según el cual ha sido otorgada la concesión. La empresa concesionaria deberá presentar el correspondiente Proyecto Constructivo, que complete, sin alterar sustancialmente, el proyecto básico, en un plazo máximo de CUATRO (4) meses desde la notificación de la resolución de la APS sobre el otorgamiento de la concesión.

No obstante, cabe la posibilidad de prórroga de dicho plazo, previa autorización de la APS y siempre que concurren motivos que justifiquen suficientemente su otorgamiento.

El Proyecto de Construcción se modelizará con la metodología BIM.

La aprobación del Proyecto de Construcción y las actuaciones por parte de APS en caso de que el proyecto constructivo altere el proyecto básico serán las recogidas en la Condición 8ª.

La ejecución en el futuro de obras no previstas inicialmente en el título de otorgamiento, deberán recogerse en el proyecto correspondiente, el cual

deberá presentarse ante la APS con la antelación suficiente para su aprobación y autorización de inicio de las mismas. A las obras no previstas inicialmente en el título de otorgamiento, les será de aplicación lo previsto a este respecto en las Disposiciones Generales.

44. Plazos de ejecución de las obras

Los plazos para la ejecución de las diferentes obras serán de acuerdo con la oferta del concesionario, no debiendo ser superior a 5 años, a contar desde la fecha de inicio de las obras.

En caso de incumplimiento de dichos plazos, se procederá según lo indicado en la Condición 12^a, salvo que, a petición del concesionario previa al vencimiento del plazo, la Autoridad Portuaria aprecie la concurrencia de causa que justifique el otorgamiento de prórroga del plazo.

Los procedimientos para la tramitación del Acta de Replanteo y del Acta de Reconocimiento Final serán los descritos en las Condiciones 11^a y 14^a respectivamente.

45. Reglamento de explotación de la instalación náutico-deportiva y servicios a prestar por el concesionario

Todas las actividades concesionales se realizarán sujetas al Reglamento de Servicios, Policía y Régimen del Puerto o norma que le sustituya, y aquella otras que para una mejor gestión y supervisión o control ordene la Dirección de la APS.

Dentro del plazo de seis (6) meses desde la notificación de la adjudicación del concurso, el concesionario redactará y someterá a aprobación de la APS un Reglamento de Explotación de la instalación náutico-deportiva, en el que se establecerán las condiciones aplicables a la prestación de los servicios, el régimen de la instalación, tarifas y en general todas las normas precisas para regular el uso y explotación de la misma.

El concesionario proveerá los medios necesarios en orden a garantizar la supervisión y control de las personas, embarcaciones y su contenido, existentes en el espacio de agua, y en las ocupaciones en tierra en su caso, objeto del presente Pliego, en relación con las operaciones propias de la explotación y utilización de las superficies en concesión. A tal efecto, deberá disponer, durante el plazo concesional, del oportuno seguro que cubra estos riesgos, y de las responsabilidades que de ellos se deriven.

En la redacción de este Reglamento deberán ser tenidas en cuenta todas las prescripciones que resulten aplicables al caso, del Pliego de Bases del Concurso y del PCGP.

La aprobación del mencionado Reglamento será condición previa e indispensable para que la APS autorice el inicio de la prestación de servicios de la Instalación.

Una vez aprobado por la APS, el citado Reglamento será de aplicación para el uso y explotación de la instalación, sin perjuicio de las competencias que correspondan a la APS o a las restantes Administraciones Públicas con competencias dentro de la Zona de Servicio del Puerto.

El concesionario queda obligado a iniciar la prestación de los servicios en la instalación al término del plazo de construcción de las obras objeto de la presente concesión y una vez efectuado el reconocimiento de las mismas, con arreglo a lo dispuesto en el PCGP, debiendo disponer para ese momento de todas las autorizaciones que sean exigibles para el desarrollo de la actividad por la legislación vigente.

La ocupación superficie de lámina de agua y superficie de tierra no podrá sobrepasar la que figura en los **ANEXOS I y II** o en su caso la que figure en el proyecto aprobado, con los barcos tipos allí establecidos, que se entenderán de dimensiones máximas.

La superficie se entrega en el estado en que se encuentre en el momento de la licitación del concurso, así como las condiciones geotécnicas, el estado de calado del mismo y sus canales de acceso, situación por tanto que se supone conocida y aceptada por el concesionario, no aceptando la APS reclamación de ninguna clase del concesionario por ningún gasto o inversión adicional en que pueda incurrir como consecuencia de cualquier variación entre las condiciones estimadas en su proposición y las realmente encontradas durante la construcción y explotación de las obras.

El mantenimiento y dragado de la zona donde se encuentran las propias instalaciones propuestas será realizado en todo caso por el concesionario. Los costes del mantenimiento y dragado del canal de acceso y resto de canal de navegación hacia el área de Varadero serán sufragados entre los concesionados de la lámina de agua de la dársena de Marina del Cantábrico.

Por lo tanto, el reglamento de explotación deberá incluir estas limitaciones.

El concesionario deberá encargarse también tanto de la limpieza diaria (durante todo el año) como del mantenimiento y conservación de la zona concesional y de la limpieza de la zona de influencia en la que se puede actuar de manera complementaria. Dispondrá de los medios suficientes para el depósito y recogida de los residuos sólidos y líquidos que se puedan producir, asegurando la retirada selectiva de la basura mediante la colocación de los contenedores necesarios ajustados a lo previsto en la normativa de aplicación. Se deberá remitir a la APS, antes del inicio de la concesión, copia de los contratos con las correspondientes empresas autorizadas para la retirada de basuras y transporte a estación de tratamiento o vertedero autorizado, que deberán prolongarse durante todo el plazo concesional.

Con carácter semestral el concesionario entregará a la APS información relativa al cumplimiento de la retirada de todos los residuos de las instalaciones objeto del presente concurso.

La ordenación de las instalaciones será la que resulte de la adjudicación y de acuerdo al Pliego de Bases. Esta ordenación podrá ser modificada por la APS a propuesta del adjudicatario.

La explotación de la concesión administrativa comprende la prestación de los siguientes servicios:

- a) Servicios de izado, traslado, botadura y movimiento de embarcaciones mediante travelift, grúas móviles u otros medios mecánicos equivalentes.
- b) Utilización de rampas, fosos de varada, explanadas técnicas y demás infraestructuras destinadas a la varada y estancia en seco de embarcaciones.
- c) Operaciones de carga, descarga, manipulación y posicionamiento de embarcaciones en las áreas técnicas del varadero.
- d) Puesta a disposición de áreas de carenado, mantenimiento e internaje en seco, con los medios auxiliares necesarios para la adecuada ejecución de trabajos técnicos sobre casco, estructura y sistemas de las embarcaciones.
- e) Prestación de servicios industriales vinculados al mantenimiento, reparación, acondicionamiento y construcción de embarcaciones, incluyendo, entre otros, trabajos de mecánica naval, electricidad y electrónica, pintura, carpintería de ribera, tratamiento de superficies, sistemas de propulsión, fontanería, bunkering a embarcaciones que usen los servicios de la concesión o cualesquiera otras actividades compatibles con el régimen del dominio público portuario.
- f) Utilización de zonas de apoyo destinadas a operaciones de alistamiento, aprovisionamiento o pruebas técnicas de las embarcaciones.

- g) Uso de maquinaria auxiliar, tales como grúas tipo puntal, plataformas elevadoras, equipos de arrastre o transporte interno, y demás medios técnicos necesarios para la prestación de los servicios autorizados.
- h) Puesta a disposición de instalaciones y espacios adecuados para la prestación del servicio portuario de recepción de desechos y residuos generados por las embarcaciones usuarias de la instalación, de conformidad con la normativa aplicable.
- i) Cualesquiera otras actividades propuestas por el concursante, otros servicios auxiliares o complementarios que resulten necesarios para el adecuado funcionamiento del varadero y el correcto desarrollo de las actividades autorizadas en el ámbito de la concesión, siempre que sean compatibles con el régimen del dominio público portuario y hayan sido previamente autorizados por la Autoridad Portuaria de Santander.

El adjudicatario deberá garantizar la continuidad operativa del servicio de varadero desde la extinción de la concesión actual, incorporando en su oferta un plan de transición que contemple la coexistencia de fases de obra y explotación.

El concesionario tendrá expuesto al público un cuadro de tarifas y condiciones de aplicación debidamente selladas por la APS. Con objeto de garantizar el cobro de los servicios a prestar, el concesionario podrá exigir el depósito previo o pago por adelantado a aquellos usuarios que no hubieran satisfecho puntualmente las tarifas por servicios prestados con anterioridad.

El concesionario tiene derecho a percibir de los usuarios, como máximo, las tarifas que haya ofertado en su proposición y hayan sido aprobadas por la APS, con las normas de aplicación que debe presentar en dicha oferta.

Todos los usos de los espacios objeto del presente concurso se ajustarán a lo señalado en el Plan Especial del Puerto de Santander y en la Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios.

Los servicios se prestarán en condiciones de absoluta normalidad, suprimiendo las causas que originen molestias, inconvenientes o peligrosidad para los usuarios, salvo que la adopción de las medidas obedezca a razones de seguridad o de reparaciones urgentes. Los servicios sólo podrán suspenderse por el concesionario por causas excepcionales, debiendo de adoptar en ese caso las medidas de emergencia que la APS le imponga para la reanudación inmediata de los servicios, sin derecho a indemnización alguna. No obstante, el concesionario podrá suspender temporalmente la prestación de los servicios a quien le sea deudor, entendiendo como tal aquel que no abone sus deudas tras la reclamación de las mismas por segunda vez.

Todos los servicios a prestar por el concesionario estarán sometidos a la regulación y horarios fijados por la concesionaria y aceptados por la APS, la cual podrá variarlo cuando lo estime conveniente por interés público. Dichos horarios deberán figurar en un sitio visible al público con la firma y sello de la Dirección del Puerto. En cualquier caso, el concesionario deberá garantizar la prestación del servicio 24 horas al día, siete días a la semana, durante los 365 días del año.

El concesionario es responsable de la seguridad y de la correcta prestación de los servicios, así como el buen orden y vigilancia de las instalaciones. Para ello propondrá un Plan de Seguridad para todo el recinto de la instalación. Dicho Plan de Seguridad será sometido para su aprobación a la APS dentro del plazo de seis (6) meses a contar desde la notificación de la adjudicación del concurso, y su implantación se hará de manera que esté plenamente operativo al inicio de la prestación de servicios de la concesión.

En cualquier caso, el Plan de Seguridad incluirá la vigilancia general de las zonas dentro del recinto adjudicado, el cual deberá ser convenientemente vallado, en la zona de superficie, por el concesionario debiendo proponer la

forma y tipología de dicho cierre para su aprobación por parte de la Autoridad Portuaria.

Además, el concesionario debe asegurar que su servicio de vigilancia tiene en todo momento perfecto y completo conocimiento del Reglamento de Servicios, Policía y Régimen del Puerto de Santander, así como de las normas en vigor o que se dicten en lo sucesivo que regulan las actividades correspondientes, y pondrá en conocimiento de la Policía Portuaria los incumplimientos del mencionado Reglamento y de las normas por parte de los usuarios para la denuncia de los mismos. Dicho servicio de vigilancia dispondrá de los medios de comunicación necesarios para mantenerse de forma permanente en comunicación con el Centro de Coordinación de Servicios (CCS) del puerto, y atenderán las instrucciones que en materia de seguridad le sean transmitidas por el citado CCS.

El concesionario dotará los servicios de adecuado personal capacitado que irá decorosamente ataviado y seguirá cuantas normas relativas a higiene y limpieza dicte tanto la APS como las autoridades competentes por razón de la materia.

La Dirección de la APS podrá exigir mejoras de la operativa de la instalación, orientadas a un mejor aprovechamiento de los recursos físicos disponibles (superficies, amarres, equipamiento, etc.) o al cumplimiento de la normativa en materia de seguridad y medioambiente.

Serán a cargo del adjudicatario, en su caso, además de los consumos de electricidad, alumbrado, agua, etc., necesarios para el servicio, todos los gastos que este ocasione, así como de limpieza en todo el ámbito de la concesión, y zonas afectadas por los servicios y actividades, debiendo adoptar las medidas de limpieza adecuadas para evitar obstrucciones en los sumideros o imbornales de la red de saneamiento en el caso de que existan.

46. Tasas

El concesionario abonará a la APS (Condición 19^a) el importe correspondiente a las tasas de ocupación y de actividad, calculadas según se expone a continuación:

A. Tasa de ocupación (TO)

La ocupación privativa de bienes de dominio público portuario en virtud del presente título devenga a favor de la APS esta tasa, cuyos elementos cuantitativos se exponen a continuación:

- Superficie:

La que resulte de la oferta presentada por el concursante, que será sustituida por la que se recoja del Acta de Replanteo y del Acta de Reconocimiento, en cada momento, respectivamente.

- Base imponible:

La base imponible de esta tasa, según el artículo 175.a del vigente TRLPEMM, es el valor del bien ocupado, aprobado por la Orden Ministerial de Obras Públicas y Urbanismo de 30 de octubre de 1987:

- Valor de las aguas (2026): 24,14 €/m².
- Valor del terreno Zona XVII (2026): 48,44 €/m².

- Tipo de gravamen aplicable para la ocupación de terrenos:

En el caso de la ocupación de terrenos y lámina de agua, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 176.1.a). 1º del vigente TRLPEMM, corresponde aplicar un tipo de gravamen del 6,5%, dada la actividad a desarrollar por el concesionario relativa al desarrollo de servicios portuarios.

En el caso de ocupación de vuelo o subsuelo se aplicará el dos con setenta y cinco por ciento (2,75%) del valor de la base imponible según las zonas a

ocupar, sobre la superficie de vuelo o subsuelo que el concursante proponga ocupar con instalaciones o acometidas.

En el caso de ocupación de instalaciones se aplicará el tres y medio por ciento (6,5%) del valor de las obras e instalaciones y el 100% del valor de la depreciación anual asignada.

- Devengo

El devengo de esta tasa se producirá conforme al artículo 179.1 del TRLPEMM en el momento de la puesta a disposición de los espacios.

- Exigibilidad

Esta tasa será exigible por semestres adelantados. No obstante, la Autoridad Portuaria podrá modificar el presente criterio de facturación a solicitud del interesado y en todo caso respetando los límites establecidos en el artículo 179 del TRLPEMM.

- Actualización

El régimen de actualización de la cuota íntegra de la tasa será el que resulte de aplicación conforme a la legislación vigente en cada momento.

- Revisión

La cuota íntegra de la tasa será, además, revisada de acuerdo con las nuevas valoraciones que sean aprobadas por el Ministerio de Fomento y de conformidad con lo dispuesto a tal efecto en la normativa de aplicación.

B. Tasa de actividad (TA)

- Base imponible:

El artículo 183 del TRLPEMM establece que el hecho imponible de esta tasa consiste en el ejercicio de actividades comerciales, industriales y de servicios en el dominio público portuario, sujetas a autorización por parte de la APS.

La base imponible será el volumen de negocio anual realizado por la concesión conforme al artículo 187.e del TRLPEMM.

- Tipo de gravamen:

En el caso de servicios y actividades portuarias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 188.b del vigente TRLPEMM, se establece en un gravamen un mínimo del 4%, sin perjuicio de lo que resulte de la oferta presentada.

- Devengo

El devengo de la tasa de actividad se producirá conforme artículo 185 del TRLPEMM.

- Exigibilidad

Esta tasa se liquidará por semestres vencidos. A tal efecto, el concesionario deberá presentar ante la Autoridad Portuaria, autoliquidación semestral de la actividad real habida en la instalación. De acuerdo con el procedimiento que la Dirección de la Autoridad Portuaria determine y, en todo caso, dentro de los DIEZ (10) DÍAS siguientes a la finalización del semestre.

No obstante, la Autoridad Portuaria podrá modificar el presente criterio de facturación a solicitud del interesado y en todo caso respetando los límites establecidos en el artículo 191 del TRLPEMM.

Así mismo, al finalizar cada año el concesionario tiene la obligación legal de facilitar, antes del 31 de enero del ejercicio siguiente, la declaración anual del volumen de negocio realizado a través de la citada concesión en el ejercicio

anterior, que servirá de base para la evaluación de los límites a que se refiere el artículo 188 del TRLPEMM, procediendo en su caso la APS, a la regularización de la tasa.

La falta de presentación en el plazo indicado tanto de las autoliquidaciones semestrales como de la declaración anual conllevará la emisión de una liquidación provisional a cuenta de acuerdo con lo estipulado en el artículo 101 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (en adelante LGT), sin perjuicio de que recibida la declaración correspondiente se le liquiden los intereses de demora, según lo contemplado en el artículo 26.b de la LGT. En el caso de una presentación extemporánea de la autoliquidación se procederá a emitir junto con la liquidación de la tasa de actividad un recargo por aplicación del artículo 27 de la Ley LGT.

- Límites

A la cuota íntegra anual de la tasa se le aplicarán los límites superior e inferior establecidos en el artículo 188 del TRLPEMM. En todo caso estos límites serán los establecidos por la normativa vigente en cada momento.

- Actualización

El régimen de actualización será el que resulte de aplicación conforme a la legislación vigente en cada momento.

La sujeción a las Tasas a que se refieren los apartados anteriores se entenderá sin perjuicio de la sujeción y, por consiguiente, la exigibilidad al concesionario de las que, en su caso, en el futuro pudieran resultarle de aplicación con arreglo a la legislación vigente en cada momento.

En los valores de las Tasas no están incluidos los impuestos indirectos a los que esté sujeta la concesión.

Por la cesión de uso de cualquier elemento de la concesión, tales como superficies, instalaciones o equipamientos, el tipo de gravamen será del 4% aplicados a los ingresos reales obtenidos cada mes por este concepto, debiendo ofertar un volumen mínimo de facturación anual.

Independientemente de que las garantías de construcción y explotación estén afectas, entre otros aspectos, al pago de las tasas, la APS podrá utilizar para su cobro el procedimiento administrativo de apremio, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 2ª del Capítulo V del Título III de la ley 58/2003 de 17 de diciembre, General Tributaria, o legislación que resulte de aplicación, así como de los artículos 172 y 318 del TRLPEMM.

47. Garantía de explotación

En el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la notificación de la aprobación del reconocimiento final de las obras o, en su caso, de las fases que correspondan, el concesionario deberá consignar una garantía de explotación del 100% del importe anual de las tasas que ha de abonar el concesionario.

El título concesional definitivo habrá de expresar la cantidad a la que asciende la garantía de explotación, que consignará en efectivo, valores, aval bancario o seguro de caución, a disposición del Presidente de la APS en los términos establecidos por el artículo 94 del TRLPEMM.

Esta garantía de explotación responderá de todas las obligaciones derivadas de la concesión, de las sanciones que por incumplimiento de la misma se puedan imponer al titular de la concesión y de los daños y perjuicios que tales incumplimientos puedan ocasionar.

Si la APS ejecutase, parcial o totalmente, la garantía de explotación, el concesionario queda obligado a completarla o reponerla en el plazo de un mes contado a partir de la notificación de la disminución de su importe. El incumplimiento de esta obligación será causa de caducidad de la concesión.

La garantía de explotación se actualizará cada cinco años en función del importe de las tasas en la fecha de actualización.

48. Volumen de negocio mínimo

Con el fin de garantizar una explotación razonable del dominio público otorgado, de conformidad con lo establecido en la condición 19ª del presente pliego, que será propuesto en la oferta y aceptado por la APS, el concesionario asumirá el compromiso de que el importe anual de la tasa de actividad a abonar no será en ningún caso inferior al mayor de los siguientes valores:

- a) El veinte por ciento (20%) del importe anual de la tasa de ocupación devengada en cada ejercicio.
- b) El setenta y cinco por ciento (75%) del importe de la tasa de actividad (sin mejora) comprometida para el correspondiente ejercicio e incluida en el Estudio Económico–Financiero presentado con la oferta.

A estos efectos, se tomará como referencia el importe anual de la tasa de actividad previsto en el Estudio Económico–Financiero de la oferta para cada ejercicio durante toda la vigencia de la concesión.

El incumplimiento de este compromiso tendrá la consideración de incumplimiento de las condiciones económicas esenciales del título concesional, con los efectos que procedan conforme a lo dispuesto en el presente Pliego de Condiciones y en la normativa de aplicación.

En el caso de que el volumen de negocio anual obtenido no alcance el volumen de negocio mínimo comprometido de acuerdo a su oferta, será este último el que se tome a efectos del cálculo de la tasa de actividad.

Asimismo, si el concesionario incumpliera el volumen mínimo, deberá abonar, además de dicho tráfico mínimo, a la APS, con carácter de penalización, el 2,5% aplicable a la diferencia entre el volumen mínimo comprometido por el concesionario y el realmente realizado en la anualidad correspondiente.

El incumplimiento de esta cláusula de volumen mínimo de negocio durante cinco (5) años consecutivos determinará la caducidad de la concesión.

49. Tarifas que puede percibir el adjudicatario y su revisión

El concesionario tiene derecho a percibir de los usuarios, como máximo, las tarifas que haya ofertado en su proposición y hayan sido aprobadas por la APS, con las normas de aplicación que debe presentar en dicha oferta.

Las normas de aplicación de las tarifas que el concesionario establezca por la prestación de servicios ofertados estarán redactadas de forma clara y sin ambigüedades. Se distinguirán claramente los servicios que afectan.

El concesionario podrá aplicar como máximo las tarifas vigentes en cada momento, resultado de las que haya ofertado en su proposición y de sus eventuales revisiones periódicas. Las tarifas y sus revisiones deberán ser aprobadas a petición del concesionario, por el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria.

A dichos efectos, con la antelación suficiente, el concesionario solicitará por escrito la citada aprobación, aportando justificación suficiente de las tarifas que proponga en su petición. Los precios vigentes en cada momento podrán ser revisados por la APS previa petición del concesionario, con la justificación económica que en cada caso corresponda.

El concesionario solamente está autorizado a tarifar por los servicios objeto de este concurso.

La APS se reserva el derecho de inspeccionar, de oficio o por solicitud de terceros, la facturación realizada por el adjudicatario, y en su caso rectificarla si se demostrase una defectuosa aplicación de las normas de tarificación.

50. Seguros

De conformidad con la Condición 27^a, el concesionario deberá contratar un seguro de responsabilidad civil con una cobertura mínima de un millón de

euros (1.000.000,00 €) por siniestro y con un seguro de daños materiales con una cobertura mínima por el 50% del valor de la inversión a realizar.

51. Sistemas de Información

El concesionario deberá utilizar un producto de software de mercado para el Sistema Operativo de la instalación que tenga un reconocido prestigio y con implantación internacional.

52. Limpieza y saneamiento de la superficie e instalaciones concedidas

El concesionario deberá mantener una perfecta limpieza en todas las instalaciones adscritas a los servicios que gestione. Procederá a la limpieza de las instalaciones con la frecuencia ofertada al objeto de mantener en todo momento el decoro de las mismas, a criterio de la APS. Queda prohibida la acumulación y acopio, en el exterior de la Instalación, de residuos, restos de graneles y en general de cualquier material que no haya sido expresamente autorizado por la Dirección del Puerto.

El concesionario contará para estas labores de limpieza con los medios adecuados, tanto materiales como humanos, que habrán de figurar en la propuesta, y atendiendo especialmente al número de contenedores normalizados necesario, encargándose del vaciado, limpieza y conservación de los mismos, con la frecuencia necesaria.

Será también a cargo del concesionario la retirada de residuos de todo tipo, hasta su entrega a un Gestos de Residuos Autorizado que deberá contar con la previa autorización de la APS.

Las aguas residuales que puedan producirse, procedentes de la operativa de la Instalación, habrán de ser recogidas mediante instalaciones propias y vertidas según autorización y legislación vigente.

53. Inspección y vigilancia

Las operaciones en la instalación se llevarán a cabo bajo la inspección y vigilancia de la APS. El concesionario facilitará el libre acceso al personal de la

Autoridad Portuaria o a quién esta autorice en cada momento, prestándoles toda la colaboración necesaria para el mejor desarrollo de su labor, facilitando cuantos datos le sean requeridos relativos a la actividad desarrollada en la Instalación.

La APS podrá solicitar al concesionario, y este estará obligado a suministrar, cuanta información considere razonadamente necesaria para el mejor conocimiento de la operativa de la instalación, salvaguardando en todo momento la confidencialidad de los datos del adjudicatario.

La APS podrá nombrar un equipo de inspección, que será notificado al concesionario, y cuyo personal podrá realizar cuantas visitas de inspección considere oportunas, a fin de comprobar la situación de las instalaciones, el funcionamiento del servicio y el control sobre la veracidad de los datos que suministra a la APS. La inspección podrá realizarse en cualquier momento, sin previo aviso, y del resultado de la misma se levantará el correspondiente Acta. El concesionario viene obligado a admitir la inspección del personal de la APS, especialmente facultado al respecto.

54. Sistema de Gestión de Calidad y del Medioambiente

El adjudicatario desarrollará la explotación de la concesión su riesgo y ventura, organizando los trabajos de la forma más conveniente para garantizar la prestación de los servicios 24 horas, 7 días a la semana y 365 días al año, si fuera necesario.

Dentro del plazo de seis (6) meses a contar desde la notificación del otorgamiento de la concesión deberá someter a la aprobación de la Dirección de la APS la forma en la que propone organizar la explotación de la Instalación, con arreglo a lo propuesto en su oferta.

Antes del inicio de las operaciones de la concesión, el concesionario obtendrá las autorizaciones administrativas necesarias para realizar las actividades potencialmente contaminantes.

El sistema de gestión de calidad ambiental deberá disponer los medios necesarios para asegurar que las emisiones a la atmosfera y los vertidos al medio marino, debidos a las actividades desarrolladas por la instalación, cumplen en todo momento las prescripciones de la legislación vigente y las Normas Ambientales del Puerto de Santander.

55. Adaptación tecnológica

El concesionario podrá solicitar la modificación de sus compromisos de inversión en pos de adaptarse a las mejoras tecnológicas disponibles en el mercado.

En el caso de que el concesionario hubiera optado inicialmente por un sistema de control y gestión de la instalación determinado, podrá solicitar en cualquier momento sustituir todos los compromisos de inversión contenidos en su propuesta por aquellos requeridos para la implementación de una instalación más tecnificada o automatizada.

Esta modificación deberá ser autorizada por el Consejo de Administración y para ello se deberá garantizar por parte del concesionario que (i) la capacidad de la instalación será igual o superior a la comprometida en su propuesta y (ii) el montante de la nueva inversión deberá ser igual o superior a la comprometida en su oferta.

56. Personal del concesionario

El concesionario dispondrá en todo momento del personal necesario para la correcta prestación de los servicios propuestos por el concesionario y que hayan sido aceptados por la APS.

Extinguida la concesión, la Autoridad Portuaria no asumirá ningún tipo de obligación laboral o económica del titular de la concesión, vinculada o no a la actividad objeto del título extinguido.

Santander, marzo de 2026



Puerto de Santander



Autoridad Portuaria de Santander