

Expediente

Fecha

2026/01911/01

05/06/2026

VISADO

Autoritat Portuària de Balears

CC-C-S-0002

CONCURSO PÚBLICO PARA LA EXPLOTACIÓN, EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, DE UN ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE FORMENTOR (MALLORCA)

PLIEGO DE CONDICIONES (CLÁUSULAS)

(Redactado en virtud de lo dispuesto en los arts. 86 y 139 (Concesiones) del Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre)

CONTENIDO

DISPOSICIONES GENERALES..... 1

CLÁUSULA 1º. RÉGIMEN JURÍDICO..... 1

CLÁUSULA 2º. DERECHO SUPLETORIO Y JURISDICCIÓN..... 1

CLÁUSULA 3º. OBJETO DEL CONCURSO..... 2

CLÁUSULA 4º. ÁMBITO ESPACIAL, OBRAS E INSTALACIONES EXISTENTES..... 2

CLÁUSULA 5º. VIGENCIA DEL TÍTULO..... 3

CLÁUSULA 6º. CONCURRENCIA DE OTROS TÍTULOS..... 3

CLÁUSULA 7º. COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES..... 3

CLÁUSULA 8º. FORMATO DE LOS ENTREGABLES..... 4

CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN 4

CLÁUSULA 9º. OBLIGACIONES DEL TITULAR..... 4

CLÁUSULA 10º. RESPONSABILIDADES Y SEGUROS EN LA EXPLOTACIÓN DE LAS INSTALACIONES..... 5

CLÁUSULA 11º. EXPLOTACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS..... 6

CLÁUSULA 12º. EXPLOTACIÓN DE LAS SUPERFICIES Y BIENES INMUEBLES..... 7

CLÁUSULA 13º. ACCESO A LAS INSTALACIONES..... 7

CLÁUSULA 14º. MEDIOS HUMANOS..... 7

CLÁUSULA 15º. MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE SEGURIDAD..... 8

CLÁUSULA 16º. CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA..... 9

CLÁUSULA 17º. MEDIDAS AMBIENTALES, SOCIALES Y DE GOBERNANZA (ASG)..... 14

CLÁUSULA 18º. BALIZAMIENTO..... 14

RÉGIMEN DE LAS OBRAS..... 15

CLÁUSULA 19º. OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO, ADECUACIÓN Y/O MEJORA..... 15

CLÁUSULA 20º. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE INVERSIÓN..... 15

CLÁUSULA 21º. INICIO DE LAS OBRAS, ACTA DE REPLANTEO..... 16

CLÁUSULA 22º. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS..... 17

CLÁUSULA 23º. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES..... 17

CLÁUSULA 24º. RECONOCIMIENTO DE LAS OBRAS E INSTALACIONES..... 17

CLÁUSULA 25º. REVERSIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES..... 17



| | |
|--|-----------|
| RÉGIMEN ECONÓMICO | 18 |
| CLÁUSULA 26º. GARANTÍAS..... | 18 |
| CLÁUSULA 27º. DISPOSICIÓN DE LAS GARANTÍAS..... | 19 |
| CLÁUSULA 28º. GASTOS POR CUENTA DEL CONCESIONARIO..... | 19 |
| CLÁUSULA 29º. TASAS PORTUARIAS A ABONAR POR EL CONCESIONARIO | 20 |
| CLÁUSULA 30º. IMPUESTOS, ARBITRIOS O TASAS | 20 |
| CLÁUSULA 31º. TARIFAS QUE DEBEN ABONAR LOS USUARIOS..... | 21 |
| CLÁUSULA 32º. ACTUALIZACIÓN DE LAS TARIFAS | 21 |
| CLÁUSULA 33º. ACTIVIDAD MÍNIMA O TRÁFICO MÍNIMO..... | 22 |
| CONTROL Y SEGUIMIENTO | 22 |
| CLÁUSULA 34º. OBLIGACIONES DE REGISTRO, ESTADÍSTICAS, DE INFORMACION Y CONTABLES..... | 22 |
| CLÁUSULA 35º. ACTAS DE INSPECCIÓN | 23 |
| RÉGIMEN SANCIONADOR | 23 |
| CLÁUSULA 36º. INFRACCIONES Y SANCIONES | 23 |
| MODIFICACIÓN DEL TÍTULO | 24 |
| CLÁUSULA 37º. MODIFICACIÓN DEL TÍTULO O DE LA EXPLOTACION..... | 24 |
| CLÁUSULA 38º. MODIFICACIONES PROPIAS DE LAS CONCESIONES, EN SU CASO | 24 |
| EXTINCIÓN DEL TÍTULO | 26 |
| CLÁUSULA 39º. CAUSAS DE EXTINCIÓN | 26 |
| CLÁUSULA 40º. REVOCACIÓN DEL TÍTULO..... | 27 |
| CLÁUSULA 41º. CAUSAS DE CADUCIDAD ESPECÍFICAS EN MATERIA DE EXPLOTACIÓN | 27 |
| CLÁUSULA 42º. CONCURSO DE ACREEDORES O EXTINCIÓN DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA..... | 29 |
| CLÁUSULA 43º. MUTUO ACUERDO ENTRE LA AUTORIDAD PORTUARIA Y EL TITULAR | 29 |
| CLÁUSULA 44º. DESTRUCCIÓN DE LAS INSTALACIONES | 29 |
| CLÁUSULA 45º. EXTINCIÓN DEL TÍTULO O DE LA EXPLOTACIÓN | 30 |
| CLÁUSULA 46º. CONDICIONES ESPECIALES APLICABLES A TODAS LAS CONCESIONES DE DOMINIO PÚBLICO EN LOS FAROS Y RESTO DE SEÑALES MARÍTIMAS..... | 30 |



CONCURSO PÚBLICO PARA LA EXPLOTACIÓN, EN RÉGIMEN DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA, DE UN ESTABLECIMIENTO PARA SERVICIOS TURÍSTICOS EN EL FARO DE FORMENTOR (MALLORCA)

DISPOSICIONES GENERALES

CLÁUSULA 1ª. RÉGIMEN JURÍDICO

La utilización del dominio público portuario se sujetará a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre (en adelante, TRLPEMM), en los pliegos que rigen el concurso, en el Reglamento de Servicio, Policía y Régimen del puerto¹ y en las correspondientes ordenanzas portuarias. 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, los títulos de otorgamiento sobre bienes del dominio público portuario se regirán por las disposiciones de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

El otorgamiento de las concesiones o autorizaciones demaniales portuarias no implica cesión de la titularidad del dominio público que corresponde al Estado, ni de las facultades anejas a la misma y se entienden otorgadas salvo los derechos preexistentes y sin perjuicio de tercero.

De conformidad con lo establecido en el art. 86.3.b) del TRLPEMM, para las concesiones demaniales, será de aplicación el Pliego de Condiciones Generales de concesiones demaniales, que apruebe el Ministerio de Fomento, y a las condiciones particulares que establezca la Autoridad Portuaria. Por lo tanto, se considerará normativa de aplicación la Orden FOM/938/2008 de 27 de marzo (BOE de 05.04.2008).

CLÁUSULA 2ª. DERECHO SUPLETORIO Y JURISDICCIÓN

En todo lo no previsto en el presente Pliego, se aplicará lo dispuesto en el TRLPEMM, y en todos aquellos postulados vigentes y disposiciones que las amplíen, sustituyan, corrijan, modifiquen o desarrollen.

No obstante, las disposiciones contenidas en el TRLPEMM prevalecerán en todo aquello en que este Pliego contravenga el referido texto legal.

¹ Para el puerto de Palma será de aplicación el Reglamento de Servicio, Policía y Régimen del puerto de Palma de Mallorca, aprobado por O.M. de 14 de mayo de 1976 y publicado en el B.O.P. de 8 de junio de 1976; para los puertos de Alcúdia, Eivissa, Maó y la Savina, el Reglamento de Servicio, Policía y Régimen de los Puertos de la Comisión Administrativa del Grupo de Puertos, aprobado por O.M. de 12 de junio de 1976 y publicado en el B.O.P. de 2 de septiembre de 1976.



Para la resolución de las cuestiones técnicas, no expresamente contempladas en el presente documento, servirán de pauta las normas técnicas promulgadas por el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible en primer lugar, y la costumbre en la actuación de las unidades administrativas de la APB después.

Cualquier discrepancia que, ello, no obstante, pueda surgir entre los instructores responsables de los diferentes expedientes administrativos precisos para la consecución de los fines marcados en el presente Pliego, o los responsables administrativos del seguimiento y control del título, y del cumplimiento de sus condiciones y prescripciones, y el concesionario, será resuelta por el Director de la APB. Caso de persistir alguna discrepancia, relativa a la interpretación de los postulados del título, resolverá el Consejo de Administración de la APB, previo informe al efecto de su Director, finalizando así la vía administrativa. En todo caso, y por encima de lo previsto en este Pliego, regirá lo estipulado en la vigente normativa de aplicación.

Superada la vía administrativa, todas las cuestiones litigiosas surgidas de la interpretación o cumplimiento del concurso o del otorgamiento y desarrollo del título habilitante serán resueltas por la vía judicial ordinaria en los Tribunales de Justicia de Baleares, a excepción de las cuestiones derivadas de las tasas y de cuantos actos se dicten en ejercicio de las funciones de poder público que a la APB le atribuye el ordenamiento jurídico, en función del mismo, que serán resueltas por vía contencioso-administrativa.

CLÁUSULA 3ª. OBJETO DEL CONCURSO

El objeto del concurso es la gestión y explotación de los espacios de Dominio Público, obras e instalaciones definidos en el Pliego de Bases y en las condiciones particulares de la resolución el otorgamiento.

La concesión se destinará exclusivamente al objeto definido en el título de otorgamiento, sin que pueda utilizarse el dominio público concedido, ni las obras en él ejecutadas, para usos distintos de los expresados en la concesión.

CLÁUSULA 4ª. ÁMBITO ESPACIAL, OBRAS E INSTALACIONES EXISTENTES

Para la prestación de los servicios definidos en la Base 1ª del correspondiente Pliego de Bases, la Autoridad Portuaria de Baleares (en adelante, APB) entregará al concesionario los espacios definidos en la Base 2ª del mencionado Pliego de Bases y en el título de otorgamiento, en el estado en que se encuentren en el momento del otorgamiento, de conformidad con los planos adjuntos a los Pliegos.

Quedan excluidas de la concesión superficies o instalaciones distintas a las indicadas anteriormente.

El titular reconoce haber recabado y analizado toda la información técnica sobre el estado de las obras y elementos existentes, así como de los servicios a prestar en las mismas. El otorgamiento del título implica que el concesionario ha realizado una valoración técnica y económica suficiente de las instalaciones recibidas y de las obligaciones asumidas, por lo que no podrá alegar desconocimiento u omisión de información para eximirse de sus responsabilidades.



CLÁUSULA 5ª. VIGENCIA DEL TÍTULO.

El periodo de vigencia del título será el recogido en el título de otorgamiento, a contar desde el día siguiente a la notificación de la resolución del otorgamiento.

El titular realizará la puesta en servicio de las instalaciones dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación del otorgamiento o, en caso de que se requieran obras previas al inicio, a partir de la aprobación del acta de reconocimiento final de las obras o instalaciones.

CLÁUSULA 6ª. CONCURRENCIA DE OTROS TÍTULOS

Tanto el Proyecto técnico vinculado al título, como las instalaciones durante todo el periodo de explotación, habrán de cumplir los requisitos legales exigibles, que serán tramitados por el concesionario ante las autoridades competentes según el caso. El concesionario es el responsable de tramitar y mantener dichos requisitos ante las autoridades competentes según el caso.

Asimismo, el titular deberá recabar de los organismos competentes cuantas licencias o autorizaciones sean precisas para el ejercicio de las actividades objeto del título. El hecho de no obtener las citadas licencias y autorizaciones en plazo no sólo no eximirá al titular del cumplimiento de sus obligaciones, sino que tampoco condicionará el inicio del plazo del título, e incluso podrá implicar, a juicio de la APB, la caducidad del mismo, sin derecho a indemnización a favor del titular.

El titular vendrá obligado a cumplir las disposiciones vigentes que afecten al dominio público otorgado y a las obras y actividades que en el mismo se desarrollen, especialmente las correspondientes a licencias y prescripciones urbanísticas, y licencias de actividad, 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 que correspondan a la Administración.

De igual modo, el titular de la concesión, en su caso, estará sujeto a la obligación de formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el catastro inmobiliario de los inmuebles otorgados 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. Esta modificación de titularidad catastral como titular deberá realizarse en el plazo de 1 mes desde el otorgamiento, asimismo, y con el mismo plazo, se deberá comunicar a la APB mediante sede electrónica copia del trámite realizado ante la Gerencia Regional del Catastro.

CLÁUSULA 7ª. COORDINACIÓN DE ACTIVIDADES

El concesionario deberá coordinarse convenientemente antes del inicio de la actividad o de las obras, en su caso, y siempre que proceda, con los demás usuarios del puerto sobre los que pueda proyectar riesgos provenientes de su zona y actividad, comunicándolo con suficiente y debida antelación a la APB (en la forma que ésta le indique) a través de su oficina de coordinación de actividades empresariales.

En ningún caso deberá perjudicar el normal funcionamiento del resto de actividades portuarias más allá de las estrictamente necesarias para el desarrollo de actuaciones puntuales.



CLÁUSULA 8ª. FORMATO DE LOS ENTREGABLES

La documentación que se derive de la explotación, deberá presentarse en formato PDF y/o formato editable compatible con Microsoft Office.

Los planos y cualquier otra documentación gráfica que se derive de la explotación, deberán presentarse, además de en PDF, en soporte informático (formatos DWG o compatible con Autocad). El plano de planta se adaptará a la simbología y a las necesidades del Sistema de Información Geográfica (GIS) seleccionado por la APB.

Previamente, la APB, facilitará al concesionario el(los) plano(s) de la zona de obras, si las hubiere, en dicho soporte, en el que figurarán los vértices topográficos a tener en cuenta para el levantamiento de dichos planos. El origen de la altimetría coincidirá con el "CERO" del Puerto, que el concesionario debe solicitar a la APB.

Las entregas realizadas serán introducidas en el Sistema de Información Geográfica de la APB, comprobando en él la validez de los datos facilitados. En caso de no cumplir estos requisitos, el concesionario deberá corregir los errores detectados a su costa.

CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN

CLÁUSULA 9ª. OBLIGACIONES DEL TITULAR

Para la explotación de las instalaciones y superficies de dominio público otorgadas, el titular deberá redactar y mantener actualizados durante todo el plazo de vigencia del título los siguientes documentos:

9.1. Plan de mantenimiento

En el plazo de tres (3) meses a partir de la notificación de otorgamiento del título, deberá aprobar un Plan de mantenimiento (preventivo, correctivo, técnico legal...) y conservación de los diferentes elementos de la instalación, detallando los recursos humanos y materiales que se disponen al efecto.

Dicho plan contemplará, al menos, lo dispuesto en la CLÁUSULA 16ª.

9.2. Plan de Autoprotección

En el plazo de tres (3) meses a partir de la notificación de otorgamiento del título, el concesionario deberá aprobar un documento técnico, donde se establezcan las medidas necesarias para responder adecuadamente ante emergencias o contingencias, así como las operaciones de mantenimiento de las instalaciones y los equipos.

El contenido se adaptará a la normativa de aplicación y al menos incluirá:

1. Planificación y procedimientos de seguridad adecuados (protección contra incendios, emergencias, contaminación, etc.), así como los relativos a la protección de las



instalaciones (instalaciones, bienes y usuarios) y la planificación sobre situaciones en caso de emergencia y actuaciones al respecto.

Se atenderá especialmente a la seguridad requerida para el manejo de los productos peligrosos vinculados a los servicios ofertados, en caso de existir.

CLÁUSULA 10ª. RESPONSABILIDADES Y SEGUROS EN LA EXPLOTACIÓN DE LAS INSTALACIONES

El concesionario prestará los servicios a su riesgo y ventura. La APB en ningún caso será responsable de las obligaciones por él contraídas, o de los daños y perjuicios causados por él a terceras personas, así como de los daños a usuarios en el dominio público adscrito al objeto del presente documento.

El concesionario deberá contratar los oportunos seguros que cubran las responsabilidades y riesgos de la explotación y la utilización de las instalaciones objeto del título, y, en todo caso, los recogidos en esta cláusula. Antes del inicio de la explotación, el concesionario presentará a la APB documentación acreditativa de la constitución de las necesarias pólizas de seguro, que deberán prolongarse durante todo el periodo de vigencia del título.

Se fija como cuantía mínima de seguro, para cada uno de los tres tipos relacionados posteriormente, la cantidad de SEISCIENTOS MIL EUROS (600.000,00 €), independientemente de que el concesionario responda de la totalidad de los riesgos que se exigen en este Pliego. Dicha cuantía mínima de la póliza de seguro se actualizará, en función del índice que se establezca.

10.1. Seguro de responsabilidad civil

Las responsabilidades por daños a terceros, o a los bienes de la Autoridad Portuaria, en el ejercicio de las funciones derivadas de la explotación del título corresponden al concesionario, que asimismo deberá proveer los medios necesarios en orden a la seguridad de personas e instalaciones, en el sentido recogido en la CLÁUSULA 4ª.

A los efectos de las responsabilidades antes citadas, el concesionario deberá concertar un seguro de responsabilidad civil con una compañía de seguros de suficiente garantía a juicio de la Dirección de la APB. Dicho seguro cubrirá también cualquier bien de la APB, incluso los que estén adscritos a la prestación de los servicios objeto del título.

El concesionario deberá suscribir un seguro de responsabilidad civil que cubra los riesgos reseñados en los apartados anteriores en su totalidad, de los que será responsable. Con independencia del riesgo cubierto por la póliza de seguro suscrita, el concesionario será responsable de los riesgos antes descritos, aunque su indemnización supere el riesgo cubierto por la póliza.

10.2. Seguro de incendios

El concesionario queda obligado a asegurar contra el riesgo de incendio todos los bienes del ámbito del título, incluidos los que se le entreguen para la prestación de los servicios. El seguro cubrirá, como mínimo, el riesgo de colapso total o desaparición de estos bienes.



10.3. Seguro sobre el contenido

El concesionario deberá asegurar contra el riesgo de pérdida o robo el contenido de los bienes e instalaciones objeto del título (entregados o no por la APB) o ubicados en ella. El seguro, como mínimo, cubrirá el valor del contenido inventariado de los bienes otorgados, entregados o no por la APB, y los en ella ubicados, declarados por el titular o por los usuarios.

CLÁUSULA 11ª. EXPLOTACIÓN Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS

11.1. Explotación

La explotación se hará por del título administrativo de concesión para la ocupación del dominio público y la autorización para la prestación de los servicios comerciales y/o portuarios establecidos en el objeto del título, dichos servicios se prestarán de acuerdo con las condiciones establecidas en el título.

El concesionario quedará obligado a realizar su actividad con arreglo a lo reseñado en las condiciones de otorgamiento, sobre la base de su propuesta, conforme a lo especificado el Pliego de Bases del concurso. No podrán prestarse servicios comerciales y/o portuarios que no estén definidos en el objeto del título, cualquier prestación de servicio adicional deberá ser aprobado previamente por la Dirección de la APB, con la debida justificación y experimentación previa a su puesta en uso.

El concesionario tiene la obligación de colaborar con la APB en el estudio de las mejoras en la explotación, sin que las mismas supongan carga económica adicional justificativa a las establecidas en el título. Además, puede, por propia iniciativa, proponer cambios que en ningún caso podrán implicar detrimento de la prestación de los servicios.

11.2. Prestación de servicios comerciales y/o portuarios

El concesionario queda obligado a prestar los servicios propios de la explotación con sujeción a lo señalado en el Reglamento para la Explotación de las Instalaciones que apruebe la Dirección de la APB, a propuesta suya, o que dicte dicha Dirección.

El titular deberá proponer el clausulado de los servicios comerciales y/o portuarios a prestar antes del inicio de la explotación, teniendo que ser aprobado por la Dirección de la APB a través del Reglamento de Explotación.

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, medioambientales o de urgentes reparaciones. Los servicios sólo podrán suspenderse por el concesionario por causas excepcionales debidas a caso fortuito o fuerza mayor, debiendo adoptar en ese caso las medidas de emergencia que la Dirección de la Autoridad Portuaria 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 las entidades deudoras al mismo o a la APB, en función de lo recogido en la vigente normativa.



Los servicios serán prestados por el concesionario sin que puedan ser arrendados a terceros, más que en los términos recogidos en el Pliego de Bases y en el título de otorgamiento, y para los espacios que en tales documentos se indica. Todo ello sin perjuicio de que, para prestaciones accesorias, pueda contratar la colaboración de otros empresarios.

Existirá un compromiso por el titular de prestación de los servicios siguiendo el orden de petición de los mismos, para lo cual se habilitará un Registro público de solicitudes que salvo por razones de urgencia o mayor eficacia en la explotación, no podrá ser alterado.

CLÁUSULA 12ª. EXPLOTACIÓN DE LAS SUPERFICIES Y BIENES INMUEBLES

Los locales, dependencias, instalaciones y superficies objeto del presente concurso son todos de carácter público, sin que pueda existir ninguna titularidad privada sobre las instalaciones y superficies.

La explotación de los locales, las instalaciones y superficies otorgadas corresponderán exclusivamente al concesionario del presente concurso, sin que pueda cederse, arrendarse o alquilarse total o parcialmente, ni el título ni la explotación de las mismas, más que en los términos expresados al respecto en el Pliego de Bases y en el TRLPEMM que, en su caso, se recogerán en las condiciones de otorgamiento del título.

El otorgamiento del título para la ocupación de los bienes de dominio público que se definen en la Base 1ª del Pliego de Bases del concurso queda vinculado en su eficacia, recíprocamente, con la autorización de explotación de los mismos por el concesionario. De manera que, al cesar, finalizar, paralizarse o modificarse el título de la concesión o la autorización de actividad queda automáticamente corregida en el mismo sentido la otra relación.

CLÁUSULA 13ª. ACCESO A LAS INSTALACIONES

El acceso público al recinto del espacio entregado estará limitado, en su caso a las zonas propuestas por el concesionario y previa autorización por la Dirección de la APB, debiendo proceder el concesionario a su señalización y vallado de acuerdo con las instrucciones de dicha Dirección.

El titular facilitará al personal de la APB el acceso a las instalaciones y dependencias objeto de este concurso en cualquier instante.

Además, permitirá la entrada a las superficies e instalaciones otorgadas al personal de la APB, o externos autorizados por ésta, a fin de efectuar las operaciones de conservación y mantenimiento que a juicio de la Dirección de la APB fuera necesario realizar, sin menoscabo de la responsabilidad y del cumplimiento de las obligaciones exigibles al titular en estas tareas.

CLÁUSULA 14ª. MEDIOS HUMANOS

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



Extinguido el título por cualquiera de las causas enumeradas en el presente Pliego, de conformidad con lo estipulado en el artículo 100 del TRLPEMM, la APB no asumirá los contratos de trabajo que pudiera haber concertado el concesionario para el ejercicio de su actividad empresarial o por otra causa, sin que, por tanto, pueda en forma alguna entenderse aplicable lo que prevé el artículo 44 del Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, para los supuestos de sucesión de empresa.

No obstante, lo expuesto, si el personal del concesionario procede de la plantilla laboral de la APB, por aplicación de lo recogido en el Convenio Colectivo de Puertos del Estado y de las Autoridades Portuarias, o normativa que lo sustituya, corrija, modifique o amplíe, ésta asumirá las obligaciones correspondientes para este personal.

CLÁUSULA 15ª. MEDIDAS PREVENTIVAS Y DE SEGURIDAD

El concesionario queda obligado al cumplimiento de las exigencias que le impone la legislación vigente en materia laboral y de Seguridad Social y, en especial, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 80 del Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, deberá formalizar con la Mutualidad Laboral correspondiente la protección de las contingencias de accidentes de trabajo y de enfermedad del personal a su servicio.

El concesionario deberá cumplir y hacer cumplir en la explotación, la normativa de prevención de riesgos laborales; en especial, lo establecido por la Ley 31/1995, de Prevención de Riesgos Laborales, el Real Decreto 39/1997, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención, el Real Decreto 485/1997, sobre disposiciones mínimas en materia de señalización de seguridad y salud en el trabajo, el Real Decreto 486/1997, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, el Real Decreto 1627/1997, que fija disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción, y el Real Decreto 171/2004, que desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, así como la normativa que los desarrolle, amplíe, sustituya o modifique. Además, el concesionario deberá comunicar a la Dirección de la Autoridad Portuaria de Baleares los nombres, direcciones y teléfonos de contacto de las personas que, en cada momento, ostenten la condición de coordinadores, en función de lo establecido en los artículos 3 del Real Decreto 1627/1997 y 13 del Real Decreto 171/2004.

El concesionario ostentará, durante todo el plazo del título, la condición de promotor, empresario titular o empresario principal, según corresponda en cada caso concreto particular, de acuerdo con las definiciones establecidas en el artículo 2 del Real Decreto 1627/1997 y en el artículo 2 del Real Decreto 171/2004, sin que en ninguna ocasión ni circunstancia pueda transmitirse dicha condición a la APB, debiendo obtener las oportunas homologaciones, cuando proceda, de la Oficina de Coordinación de Actividades Empresariales (OCAE), establecida en el puerto de Palma por la Dirección de la APB, colaborando con ella y siguiendo sus instrucciones en relación a sus actividades empresariales, así como las de sus subcontratistas y empresas colaboradoras o concurrentes.

El cumplimiento de dicha normativa de prevención de riesgos laborales será responsabilidad del titular, tanto a efectos de sus propios trabajadores, como de los trabajadores de las empresas partícipes, o subcontratistas. La APB no asume las obligaciones derivadas del incumplimiento por el titular de lo estipulado en la citada normativa. Serán por cuenta del titular de la explotación todas las obligaciones derivadas del incumplimiento de dicha normativa.



Antes del inicio de la explotación el titular presentará, ante la Dirección de la APB, la acreditación de haber realizado la evaluación de riesgos y la organización de los recursos para el desarrollo de la actividad preventiva. Igualmente deberá acreditar que los trabajadores vinculados a la instalación han recibido las informaciones relativas a los riesgos y medios preventivos.

CLÁUSULA 16ª. CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y LIMPIEZA

16.1. Limpieza.

El concesionario se compromete a efectuar las labores de mantenimiento y limpieza de forma continua durante todo el plazo de vigencia del título, siguiendo las instrucciones al efecto de la Dirección de la APB, en los espacios otorgados, así como en la zona de influencia, pudiendo contratar las labores de limpieza con empresa especializada. El concesionario facilitará a la Dirección de la Autoridad Portuaria el contrato de limpieza efectuado al efecto, con empresa especializada, donde se especificará el número de horas-persona por cada operación indicada en la presente CLÁUSULA 16ª, si procede.

La empresa contratista de la limpieza se ajustará en todo momento a las instrucciones de la Dirección de la APB en lo referente a la calidad de los trabajos de limpieza.

16.2. Conservación

El concesionario deberá controlar el estado de conservación de las instalaciones otorgadas y de las superficies en las que se ubican. Si observase alguna anomalía, deberá cursar aviso a la APB, independientemente de adoptar de inmediato las oportunas medidas.

El titular queda obligado a conservar y mantener todas las instalaciones, obras y superficies otorgadas, con su correspondiente parte vegetal, tanto interior como exteriormente, incluso desde el punto de vista estético, realizando a su cargo las sustituciones y reparaciones habituales que sean precisas, y las actuaciones de mantenimiento y conservación habituales.

Del mismo modo se habrán de mantener aquellas instalaciones, obras y superficies que figuran en la zona de influencia, en su caso, que se recoge en el plano que se adjunta.

16.3. Gestión de residuos

El concesionario se encargará de la limpieza y de la recogida de basuras procedentes de su actividad, tanto en sus instalaciones como en el área de influencia, en su caso. Deberá disponer los adecuados recipientes y papeleras, para la recogida de residuos sólidos y líquidos, y se responsabilizará de su retirada y traslado a planta de tratamiento debidamente autorizada, de acuerdo con las instrucciones de la Dirección de la APB.

En la eliminación de basuras, líquidos o desechos el concesionario cuidará que se utilicen los adecuados recipientes para recogida de los distintos tipos de basuras, cumpliendo las exigencias de la normativa y de las instrucciones u ordenanzas de aplicación. Al menos, debe disponer infraestructura adecuada para el depósito y recogida de las siguientes fracciones: Orgánica, Plásticos, Vidrio, Papel y Cartón, y Resto, además de una zona habilitada para residuos peligrosos.



Se prohíbe expresa y terminantemente tanto cualquier vertido al mar como la acumulación de basuras en montones o celdas abiertas.

El titular estará obligado a suministrar información sobre residuos a los usuarios de las instalaciones de manera que esta información se traduzca en una correcta gestión de los mismos.

16.4. Mantenimiento preventivo

El concesionario deberá presentar a la Dirección de la APB un libro de mantenimiento de la instalación, y obtener su aprobación antes del inicio de la explotación. A título meramente indicativo y no exhaustivo, se describen las principales operaciones que en todo caso deberán obligatoriamente realizarse, y que como mínimo contemplará el mencionado libro de mantenimiento, cuando sean de aplicación:

| FRECUENCIA | ACTUACIONES |
|--|---|
| ACCESO - RECINTO | |
| Vegetación | |
| Anual | Revisión del estado de la vegetación del acceso y recinto. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Puerta de acceso a recinto | |
| Anual | Revisión de estado de puerta de acceso. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Anual | Aplicación de lubricante anti-óxido en cerraduras, bisagras y elementos móviles de puertas, candados, etc. |
| Anual | Eliminación de obstáculos para la correcta apertura y cierre de la puerta |
| Quinquenal | Decapado y pintado de la puerta de acceso al recinto |
| Cartelería | |
| Anual | Revisión de estado de cartelería del faro. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Elementos metálicos exteriores | |
| Anual | Revisión de estado de elementos metálicos exteriores. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Quinquenal | Decapado y pintado de elementos metálicos del recinto (rejas ornamentales, tapas y arcos pozos, etc.) |
| Muro perimetral | |
| Anual | Revisión de estado del muro perimetral. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Vallado perimetral y/o interior | |
| Anual | Revisión del vallado perimetral del recinto. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Anual | Si es el caso, revisar estado de tensión del vallado. Tensar en caso de que sea necesario |
| Pavimento exterior | |
| Anual | Revisión de estado del pavimento de acceso al recinto. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Peldañado | |
| Anual | Revisión de estado del peldañado. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Barandillas exteriores | |



| | |
|---|---|
| Anual | Revisión de estado de las barandillas. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Quinquenal | Decapado y pintado de la barandilla |
| EDIFICIO PRINCIPAL | |
| General | |
| Anual | Inspección general del recinto. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo. |
| Anual | Limpieza interior |
| Fachada | |
| Anual | Revisión de estado de la fachada. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Quinquenal | Repintado de TODA la fachada: edificio, torre, elementos ornamentales, etc. |
| Cubierta inclinada | |
| Anual | Revisión de estado de la cubierta. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Anual | Revisión de la estanqueidad de la cubierta. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Anual | Limpieza de las cubiertas, evitando la acumulación de hojarasca, arena, papeles y suciedad en general |
| Cubierta plana transitable | |
| Anual | Revisión de estado de la cubierta. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Anual | Revisión de la estanqueidad de la cubierta. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Anual | Limpieza de las cubiertas, evitando la acumulación de hojarasca, arena, papeles y suciedad en general |
| Quinquenal | Impermeabilización de la cubierta |
| Carpintería exterior de madera | |
| Anual | Comprobación del estado y funcionamiento de las puertas, ventanas y persianas, su estabilidad y los deterioros que se hayan producido. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Anual | Aplicación de lubricante anti-óxido en cerraduras, bisagras y elementos móviles de puertas, ventanas, persianas, etc. |
| Quinquenal | Repintados de puertas, persianas y ventanas |
| Carpintería exterior metálica | |
| Anual | Comprobación del estado y funcionamiento de las puertas, ventanas y persianas, su estabilidad y los deterioros que se hayan producido. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Anual | Aplicación de lubricante anti-óxido en cerraduras, bisagras y elementos móviles de puertas, ventanas, persianas, etc. |
| Acristalamientos ventanas | |
| Anual | Inspección de vidrios. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo. |
| Tabiquería interior | |
| Anual | Revisión de la tabiquería interior. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Carpintería interior de madera | |
| Anual | Comprobación del estado y funcionamiento de las puertas y los deterioros que se hayan producido. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Anual | Aplicación de lubricante anti-óxido en cerraduras, bisagras y elementos móviles de puertas, etc. |
| Revestimientos interiores verticales | |
| Anual | Revisión de estado de revestimientos. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |



| | |
|--|---|
| Revestimientos interiores horizontales | |
| Anual | Revisión de estado de los revestimientos. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Falsos techos o cielos rasos | |
| Anual | Inspección de estado de los cielos rasos. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Estructura de madera (vigas, viguetas, apeos, etc.) | |
| Anual | Revisión de los elementos estructurales de madera. Identificación de mantenimiento correctivo |
| Estructura metálica (vigas, viguetas, apeos, etc.) | |
| Anual | Revisión de los elementos estructurales de madera. Identificación de mantenimiento correctivo |
| Pavimentos interiores | |
| Anual | Revisión de estado de pavimentos interiores. Identificación de mantenimiento correctivo |
| Barandillas interiores | |
| Anual | Revisión de estado de las barandillas. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Quinquenal | Decapado y pintado de la barandilla |
| Escaleras metálicas interiores | |
| Anual | Revisión de estado de las escaleras. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Quinquenal | Decapado y pintado de la escalera |
| Barandillas exteriores | |
| Anual | Revisión de estado de las barandillas. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Quinquenal | Decapado y pintado de la barandilla |
| Escaleras metálicas exteriores | |
| Anual | Revisión de estado de las escaleras. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Quinquenal | Decapado y pintado de la escalera |
| Pararrayos y bajantes | |
| Anual | Revisión de estado todos los elementos del sistema de pararrayos (puntas, anclajes de bajantes en torre y fachadas, bajantes hasta el mar, arquetas, placas de fijación en la roca, etc.). Reparación de pequeños desperfectos e identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Anual | Revisión de estado todos los elementos del sistema jaula de Faraday de protección de los paneles solares (postes, cable, tensores, fijaciones, ect). Reparación de pequeños desperfectos e identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Evacuación de pluviales | |
| Anual | Revisión de canalones y bajantes y desatasco en caso necesario. Identificación de mantenimiento correctivo |
| Aljibe - depósitos | |
| Anual | Revisión de tapa y cuello de aljibe. Identificación de mantenimiento correctivo |
| Anual | Revisión de aljibe. Identificación de mantenimiento correctivo |
| Anual | Revisión de depósito de agua. Identificación de mantenimiento correctivo |
| Fontanería | |
| Anual | Comprobar funcionamiento de TODOS los grifos e inodoros. Identificación de mantenimiento correctivo |
| Anual | Comprobar funcionamiento de grupo de presión. Identificación de mantenimiento correctivo |



| EDIFICIOS AUXILIARES | |
|---------------------------------------|---|
| General | |
| Anual | Inspección general del recinto. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo. |
| Anual | Limpieza interior |
| Fachada | |
| Anual | Revisión de estado de la fachada. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Quinquenal | Repintado de TODA la fachada |
| Cubierta inclinada | |
| Anual | Revisión de estado de la cubierta. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Anual | Revisión de la estanqueidad de la cubierta. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Anual | Limpieza de las cubiertas, evitando la acumulación de hojarasca, arena, papeles y suciedad en general |
| Cubierta plana transitable | |
| Anual | Revisión de estado de la cubierta. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Anual | Revisión de la estanqueidad de la cubierta. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Anual | Limpieza de las cubiertas, evitando la acumulación de hojarasca, arena, papeles y suciedad en general |
| Quinquenal | Impermeabilización de la cubierta |
| Carpintería exterior de madera | |
| Anual | Comprobación del estado y funcionamiento de las puertas, ventanas y persianas, su estabilidad y los deterioros que se hayan producido. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Anual | Aplicación de lubricante anti-óxido en cerraduras, bisagras y elementos móviles de puertas, ventanas, persianas, etc. |
| Quinquenal | Repintados de las puertas y ventanas |
| Carpintería exterior metálica | |
| Anual | Comprobación del estado y funcionamiento de las puertas, ventanas y persianas, su estabilidad y los deterioros que se hayan producido. Identificación de trabajos de mantenimiento correctivo |
| Anual | Aplicación de lubricante anti-óxido en cerraduras, bisagras y elementos móviles de puertas, ventanas, persianas, etc. |
| Evacuación de pluviales | |
| Anual | Revisión de canalones y bajantes y desatasco en caso necesario. Identificación de mantenimiento correctivo |
| Mantener actualizado periodo | Plan de emergencia interior de las instalaciones |

16.5. Pintado final

Con una antelación de 6 meses de la finalización del plazo contractual, el autorizado deberá aplicar dos capas de pintura en las dependencias del edificio que se entregaron, con los mismos tipos y tonalidades con las que se reconoce.



CLÁUSULA 17ª. MEDIDAS AMBIENTALES, SOCIALES Y DE GOBERNANZA (ASG).

El título concesional fijará las condiciones de protección del medio ambiente que, en su caso, procedan, incluyendo las necesarias medidas correctoras y, en caso de que fuera preceptiva, las condiciones o prescripciones establecidas en la correspondiente resolución del Ministerio de Medio Ambiente.

En cualquier caso, el concesionario observará las siguientes:

17.1. Huella de carbono.

Registrará y suministrará a la APB el cálculo de la huella de carbono 1 y 2 de la actividad con periodicidad anual. Los informes y los datos se entregarán a la APB en el primer trimestre del ejercicio posterior al analizado.

Además, se deberá conseguir la neutralidad en carbono de la actividad en un plazo de 10 años desde el otorgamiento del título. Durante este periodo, en caso de no lograr los objetivos de reducción previstos, el concesionario compensará la huella de carbono a través de proyectos homologados, los cuales han de ser, preferiblemente, en zonas marítimas y en las Islas Baleares.

17.2. Huella hídrica.

Registrará e informará a la APB el cálculo de la huella hídrica de la actividad con periodicidad anual, aportándose un informe detallando la reducción anual de la misma, así como las medidas emprendidas a tal efecto. Los informes y los datos se entregarán a la APB en el primer trimestre del ejercicio posterior al analizado.

17.3. Formación y divulgación.

Se realizarán un mínimo de un taller/actividad trimestral en materia de educación ambiental, particularmente sobre consumo de agua y electricidad, gestión de residuos, contaminación marina y biodiversidad. El concesionario deberá realizar acciones de concienciación para la minimización y valorización de residuos entre los usuarios, mediante la colocación de carteles informativos, y otro tipo de acciones de comunicación.

CLÁUSULA 18ª. BALIZAMIENTO

Para el caso de ocupación de espacios de agua y/o modificación de la ubicación de balizas existentes se requerirá informe del Departamento de Conservación y Señales Marítimas.

El concesionario estará obligado a tener permanentemente actualizado el estado del balizamiento asignado a su zona de concesión (ya sea definitivo o provisional) en el portal *AtoN* de Puertos del Estado. Asimismo, deberá comunicar de manera inmediata en ese mismo portal cualquier incidencia que se produzca (avería, apagados, ritmos incorrectos...) en el balizamiento asignado.

En cualquier caso será a cuenta del concesionario la instalación y mantenimiento de la señalización marítima objeto de la instalación de conformidad con el artículo 137 del TRLPEMM.



RÉGIMEN DE LAS OBRAS

CLÁUSULA 19ª. OBRAS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO, ADECUACIÓN Y/O MEJORA.

La Dirección de la APB podrá inspeccionar en todo momento el estado de conservación de las obras e instalaciones y señalar las reparaciones o trabajos que deban realizarse, quedando obligado el concesionario a ejecutarlas en el plazo que por ella se le imponga.

Si el concesionario no realizara las obras de reposición o reparación, así como los trabajos de limpieza y mantenimiento, en los plazos establecidos, la Dirección de la APB podrá encargar las operaciones u obras a terceros, o bien realizarlas con sus propios medios, debiendo satisfacer el concesionario cuantos gastos se produzcan por este motivo, quedando obligado a aceptar las liquidaciones que al efecto se le presenten, con independencia de la imposición de la sanción que corresponda por aplicación del correspondiente régimen sancionador.

En caso de impago por el concesionario de estos gastos, la Dirección de la APB podrá aplicar las cuantías correspondientes con cargo a la garantía constituida, sin menoscabo de cualquier otra acción tendente al cobro de la deuda, de acuerdo con la normativa vigente.

Antes de realizar cualquier actuación, ya sea de conservación y/o mantenimiento, no prevista en el libro de mantenimiento, se requerirá de la previa autorización por la Dirección de la APB.

En este mismo, sentido las obras de acondicionamiento, adecuación y mejora que requieran la modificación de las instalaciones deberán solicitarse (memoria técnica y presupuesto) y someterse a la aprobación de la Dirección de la APB, demorando cualquier actuación hasta la aprobación de los mismos.

El titular deberá ajustarse a las instrucciones que pueda establecer la Dirección de la APB, en cuanto a las labores de reparación, reposición, mantenimiento y limpieza.

Todos los materiales a utilizar en las operaciones anteriormente descritas, o en cualquier otra que sea necesaria, deberán ser previamente aprobados por la Dirección de la APB, a fin de mantener la calidad necesaria de acuerdo con las características de las instalaciones.

El aspecto, tanto de las edificaciones y/o instalaciones como del entorno contemplado en el título, no podrá ser alterado mediante la instalación de ningún elemento (letreros, publicidad, aparatos de aire acondicionado, símbolos, etc.), salvo previa autorización expresa de la Dirección de la APB.

CLÁUSULA 20ª. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE INVERSIÓN

Además de las obras de conservación, mantenimiento, acondicionamiento y mejora que el concesionario contemple durante el periodo de vigencia del título, el mismo viene obligado a la ejecución de las obras previstas como inversiones conforme al Proyecto Básico presentado en su oferta.



La ejecución de dichas obras requerirá, inevitablemente, la aprobación previa por parte de la APB. A tal efecto, el concesionario deberá presentar, junto con la solicitud, un documento técnico (Proyecto Constructivo completo) que desarrolle suficientemente (el Proyecto Básico presentado) las obras a realizar, su alcance y su coste, de conformidad con la Regla 7 de la Orden FOM/938/2008.

El proyecto constructivo deberá estar suscrito por profesional legalmente habilitado y visado por el Colegio Profesional correspondiente, con indicación de fecha y número, que contendrá los documentos que señala el artículo 233 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, para su aprobación, si procede.

Además del visado del proyecto constructivo, el concesionario deberá visar, en el correspondiente Colegio Profesional, antes de la firma del acta de replanteo, la Dirección de Obra.

El contratista de las obras elegido por el concesionario deberá ser aceptado previamente por la Dirección de la Autoridad Portuaria antes de iniciarse las obras. Si se aprecia que el contratista elegido no reúne los requisitos mínimos de solvencia técnica y financiera, a juicio de la Dirección, podrá ésta acordar la paralización de los trabajos hasta que se subsanen los defectos observados.

Las obras e instalaciones serán ejecutadas por el concesionario, bajo su exclusivo riesgo y responsabilidad, debiendo designar para su dirección, al menos un técnico que, conforme a la legislación vigente, tenga título adecuado a la naturaleza de las mismas. En consecuencia, serán a cargo del concesionario cuantos desembolsos sean precisos hasta la total terminación de las obras e instalaciones, sean ordinarios o extraordinarios, incluso los derivados de caso fortuito o fuerza mayor.

En ningún caso la APB será responsable de las obligaciones que pueda contraer el concesionario con sus contratistas, subcontratistas o suministradores.

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 la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales.

Señalización y tránsito.

El montaje de elementos informativos, postes, estructuras, y cualquier otro elemento cuya estabilidad comprometa la seguridad de los usuarios, será de la incumbencia del titular, al que le corresponderá plenamente la responsabilidad de cualquier incidente derivado de una negligencia o imprevisión en estos montajes o instalaciones.

Se deberá contemplar, en su caso, el libre acceso a otros establecimientos del entorno en cualquier momento. En cualquier caso, se deberá garantizar el tránsito peatonal en condiciones de seguridad, en una franja que, salvo autorización expresa, será de 1,80 metros de anchura libre mínima.

CLÁUSULA 21ª. INICIO DE LAS OBRAS, ACTA DE REPLANTEO

Una vez aprobado el proyecto constructivo por la APB, el concesionario solicitará por escrito, con la suficiente antelación para que las obras puedan comenzarse dentro del plazo, el replanteo de las mismas, que se practicará por el técnico de la unidad organizativa correspondiente, con asistencia de



representante válido del concesionario y del técnico por éste designado –Director de las obras-, levantándose los correspondientes acta y plano de replanteo, correspondiendo su aprobación al Director de la Autoridad Portuaria.

En todo caso, las obras tendrán comienzo en el plazo máximo de quince (15) días a partir de la fecha de notificación de la aprobación del Acta de Replanteo.

CLÁUSULA 22º. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

La ejecución de las obras se realizará en un plazo no superior al acordado en el título concesional, conforme a las intervenciones propuestas. El inicio de dicho plazo se computará según lo dispuesto en la CLÁUSULA 21º.

Las obras deberán finalizarse en el plazo establecido, y una vez finalizadas se solicitará por parte del interesado el reconocimiento de las mismas a través de la firma de la correspondiente acta.

CLÁUSULA 23º. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

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 tal circunstancia y la Autoridad Portuaria podrá acordar la paralización de las obras hasta que se subsanen los defectos observados.

Durante la vigencia de la concesión el titular de ésta no podrá realizar ninguna modificación o ampliación de las obras aprobadas, en su caso dicha “Modificación Técnica” requerirá de la autorización previa por parte de la Autoridad Portuaria.

En el caso de que las obras construidas difieran de las obras definidas en el proyecto, y tales diferencias pudieran implicar una modificación del título otorgado, se deberá elevar el plano y el acta de reconocimiento final a la consideración del Consejo de Administración de la APB, quien podrá optar por ordenar al titular que adapte las obras al proyecto aprobado en el plazo fijado al efecto; o bien, modificar el título por el procedimiento legal que corresponda, siempre que no se altere el principio de concurrencia en el otorgamiento del mismo.

CLÁUSULA 24º. RECONOCIMIENTO DE LAS OBRAS E INSTALACIONES

Terminadas las obras e instalaciones, el concesionario solicitará por escrito el reconocimiento de las mismas, que se practicará con asistencia del técnico de la APB encargado, del concesionario y de su técnico, levantándose Acta a la que se adjuntará una descripción de las obras, un inventario de las instalaciones (entregadas por la APB o no) y el certificado final de obra, correspondiendo su aprobación al Director de la Autoridad Portuaria en los mismos términos expresados para la aprobación del Acta de Replanteo, y de acuerdo con lo fijado en los pliegos del concurso.

CLÁUSULA 25º. REVERSIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES

Terminado el plazo concesional señalado, revertirán a la APB todos los medios que aportó la misma, así como las obras e instalaciones ejecutadas por el titular que no sean susceptibles de traslado sin



deterioro del inmueble al que sean unidas y aquellas que hayan sido objeto de valoración dentro de la inversión comprometida para la resolución del concurso.

De la recepción por la Administración de los bienes revertidos se levantará la correspondiente Acta en presencia del concesionario si compareciese, previa citación.

En el Acta se reseñará el estado de conservación de los bienes objeto de reversión, especificándose los deterioros que presenten. Si existieran deterioros o las instalaciones estuvieran incompletas, el Acta servirá de base para instruir el correspondiente expediente en el que se concretará el importe de las reparaciones y de las instalaciones que falten, importe que se exigirá al titular, utilizando, en segundo lugar, el procedimiento de apremio administrativo para la parte del débito no cubierta con la garantía, una vez transcurrido el plazo otorgado para la reparación, la reposición o la reconstrucción.

Se otorgará un plazo al concesionario para la reparación, reposición o reconstrucción. Concluido tal plazo sin que, en su caso, el concesionario hubiera atendido las exigencias de la APB, ésta tomará de la garantía las cantidades precisas para realizar esos trabajos y si el importe de la garantía no fuera suficiente, la APB recurrirá al procedimiento de apremio administrativo para las cantidades restantes.

RÉGIMEN ECONÓMICO

CLÁUSULA 26ª. GARANTÍAS

Las garantías se ajustarán a lo dispuesto en los arts. 93, 94 y 95 del TRLPEMM. Podrán constituirse en efectivo, valores, aval bancario o seguro de caución, de conformidad con la Regla 30 de la Orden FOM/938/2008, pudiendo la Autoridad Portuaria exigir en su formalización otros requisitos que estime convenientes.

Las garantías se devolverán, previa solicitud del titular, conforme se detalla a continuación, siempre que no se haya acordado la pérdida de las mismas, y una vez descontadas de ellas todas las obligaciones pendientes del concesionario, frente a la APB o por responsabilidades en que haya podido incurrir.

26.1. Garantía de explotación

- Concepto:** Asegurar el exacto cumplimiento de las obligaciones impuestas en los pliegos del concurso y en las condiciones de otorgamiento, así como de las sanciones, daños y perjuicios que se puedan producir.
- Importe:** Cuantía anual de la suma de las tasas de ocupación y de actividad. Se actualizará cada cinco (5) años en función del importe de las tasas en la fecha de actualización.
- Constitución:** Un (1) mes desde el día siguiente a la notificación de la resolución de otorgamiento.
- Devolución:** Una vez extinguido el título y firmada el acta de reversión.

26.2. Garantía complementaria o adicional



- Concepto: Asegurar el exacto cumplimiento de las obligaciones impuestas en los pliegos del concurso y en las condiciones de otorgamiento, así como de las sanciones, daños y perjuicios que se puedan producir.
- Importe: Cuantía anual de la suma de la mejora ofertada de las tasas de ocupación y de actividad.
- Constitución: Un (1) mes desde el día siguiente a la notificación de la resolución de otorgamiento.
- Devolución: Una vez extinguido el título y firmada el acta de reversión.

26.3. Garantía definitiva o de construcción

- Concepto: Responder de la buena y completa ejecución de las obras aprobadas y del resto de obligaciones derivadas del título de otorgamiento.
- Importe: 5% del presupuesto de inversión presentado (sin IVA). $\geq 3.000,00$ €
- Constitución: Un (1) mes desde el día siguiente a la notificación de la resolución de otorgamiento.
- Devolución: Un (1) mes tras la aprobación del acta de reconocimiento final de las obras, y en todo caso tras la constitución de la Garantía de Explotación.

CLÁUSULA 27ª. DISPOSICIÓN DE LAS GARANTÍAS

Estas garantías responderán de todas las obligaciones derivadas de la concesión, de las sanciones que por incumplimiento de las condiciones de la misma que se puedan imponer al titular de la concesión y de los daños y perjuicios que tales incumplimientos puedan ocasionar.

El incumplimiento por el concesionario de cualquiera de las obligaciones que le son impuestas en los presentes Pliegos o en las condiciones de otorgamiento, sin rectificar su conducta al primer aviso recibido, determinará la inmediata procedencia contra las garantías constituidas, en virtud de la correspondiente resolución del Presidente de la APB.

Cuando, por aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior, queden disminuidos los importes de las garantías, el titular vendrá obligado a restituirla o completarla en el plazo de un (1) mes, contado desde el acto de la disposición.

CLÁUSULA 28ª. GASTOS POR CUENTA DEL CONCESIONARIO

Serán por cuenta del concesionario los gastos originados por:

- Los anuncios de la información pública y de la resolución de otorgamiento de la concesión serán por cuenta del concesionario.
- El replanteo y reconocimiento, así como por la inspección y vigilancia de las instalaciones, serán de cuenta del concesionario.
- El visado del proyecto constructivo, y el visado de la figura del Director de las Obras.
- El suministro de electricidad, agua, teléfono, 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.

- Cuantos desembolsos sean precisos hasta la total terminación de las obras e instalaciones previstas en el proyecto base de la concesión, sean ordinarios o extraordinarios, incluso los derivados de caso fortuito o fuerza mayor

Serán asimismo a su cargo cuantos impuestos, tasas, derechos u honorarios procedan para la obtención de las autorizaciones o licencias precisas para la realización y explotación de las obras e instalaciones.

CLÁUSULA 29ª. TASAS PORTUARIAS A ABONAR POR EL CONCESIONARIO

Las tasas a abonar y su devengo se establecen de acuerdo con lo definido y según los términos establecidos en la Base 5ª del correspondiente Pliego de Bases.

Las cuantías de las tasas portuarias se actualizarán y revisarán de conformidad con lo dispuesto en el TRLPEMM, y demás normas de aplicación. En los importes de las tasas no están incluidas las cuotas de los impuestos que sean exigibles según el territorio donde se encuentre el puerto (IVA), debiendo aplicarse a dichos valores los tipos impositivos vigentes en cada momento.

El concesionario abonará a la APB los importes correspondientes a las tasas por semestres adelantados, a partir de la fecha de notificación de la resolución de otorgamiento, en la forma que acuerde la Autoridad Portuaria.

Las tasas portuarias tendrán la consideración de tributos, no así los importes adicionales ofertados por el licitador como mejoras.

Independientemente de que el abono de las tasas está garantizado por la garantía dispuesta, la Autoridad Portuaria podrá utilizar para su cobro el procedimiento administrativo de apremio, de conformidad con el artículo 158 del TRLPEMM.

CLÁUSULA 30ª. IMPUESTOS, ARBITRIOS O TASAS

Serán de cuenta y cargo del concesionario los impuestos, derechos, asistencias, arbitrios, precios públicos y tasas que graven tanto la ejecución de las obras e instalaciones como la explotación de los servicios, con arreglo a la legislación fiscal vigente en cada momento y, en general, cuantos sean exigibles, que afecten a las instalaciones, entregadas por la APB o construidas por el titular, incluido el impuesto de bienes inmuebles (IBI) y la tasa del servicio de recogida de basuras..

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. Esta modificación de titularidad catastral como concesionario deberá realizarse en el plazo de un (1) mes desde el otorgamiento de la concesión. Asimismo, y con el mismo plazo, se deberá comunicar a la Autoridad Portuaria de Balears copia del trámite realizado ante la Gerencia Regional del Catastro.



Las licencias que se deban otorgar por otras ramas de la Administración, habrán de gestionarse por el titular en ramo documental independiente, siendo a su cargo los derechos o tasas correspondientes.

CLÁUSULA 31ª. TARIFAS QUE DEBEN ABONAR LOS USUARIOS

El concesionario tiene derecho a percibir de los usuarios las tarifas que legalmente se le aprueben por la APB, para cada uno de los servicios. Dichas tarifas se refieren exclusivamente a la explotación directa de los servicios recogidos en la adjudicación del concurso, siendo independientes de las que correspondan a prestaciones que puedan realizarse por otros servicios, que no se regulan por estos Pliegos.

La cuantía máxima de las tarifas por los servicios a prestar, así como el clausulado particular específico que recoja las condiciones de prestación, serán los que fijen las condiciones del acuerdo de otorgamiento, sobre la base de la oferta del concesionario.

La exigencia de cobro de las tarifas anteriormente mencionadas se ajustará, en cuanto a plazos y medidas para el cobro, a lo estipulado en el TRLPEMM. De igual modo, en todo lo no recogido en los presentes Pliegos regirá, en lo que sea de aplicación, la normativa vigente en cada momento relativa a las tarifas por prestación de servicios, por las Autoridades Portuarias, en zona portuaria estatal.

El concesionario tendrá expuesto al público un cuadro de tarifas y condiciones de aplicación debidamente selladas por la APB. Cualquier reclamación podrá ser dirigida por los usuarios a la Dirección de la misma.

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.

Los servicios que por acuerdo privado entre las partes supongan la ocupación o utilización del dominio público, o la realización de actividades en el mismo, sólo podrán facturarse por el concesionario a través de las tarifas que la APB le apruebe, no pudiendo éste facturar otras cantidades por estos conceptos en ningún caso.

Otro tipo de servicios que no supongan la ocupación, la utilización o la realización de actividades en el dominio público serán totalmente optativos para el usuario, sin que el concesionario pueda obligarle a su prestación o condicionar a ellos, de una u otra forma, la realización de los servicios ligados al dominio público o su priorización. La facturación de estos servicios no precisará autorización previa de la APB, aunque el concesionario deberá comunicar a la APB el listado de tarifas aplicable y sus modificaciones puntuales, para su conocimiento general.

CLÁUSULA 32ª. ACTUALIZACIÓN DE LAS TARIFAS

Anualmente, a partir de cada primero de enero desde el año siguiente al otorgamiento del concurso, la APB podrá autorizar, a solicitud justificada y detallada del concesionario, la actualización de dichas tarifas teniendo en cuenta el incremento interanual de los diferentes elementos que integran el coste de los servicios prestados, estableciéndose como límite superior, para cada tarifa en particular, el que resulte de la aplicación del incremento interanual del Índice de Precios al Consumo para el conjunto



nacional total (IPC) en el ejercicio anterior (tomando como referencia la variación anual del IPC de octubre a octubre), publicado por el Instituto Nacional de Estadística, si es inferior a la actualización calculada.

El concesionario sólo podrá aplicar las tarifas actualizadas a partir del momento de la recepción de la notificación del acuerdo de su aprobación por parte de la APB, con las cuantías y características establecidas en dicho acuerdo.

La revisión de las tarifas por encima de los valores aprobados sólo podrá ser autorizada cuando concurren circunstancias sobrevenidas imprevisibles en el momento de la oferta, que de haberse conocido por el contratista habría optado por cambiar sustancialmente la oferta o por desistir de presentarla, y a través del procedimiento administrativo establecido al efecto.

CLÁUSULA 33ª. ACTIVIDAD MÍNIMA O TRÁFICO MÍNIMO

Con el fin de garantizar una explotación razonable del dominio público otorgado, el título fijará un volumen mínimo de actividad, de tráfico, o de facturación, en su caso, de obligado cumplimiento para el titular a partir del inicio de la explotación. El volumen mínimo de negocio se establecerá en el título de otorgamiento según la oferta presentada conforme a lo establecido en la Base 5ª del Pliego de Bases

Si el titular incumpliera o no alcanzase el volumen mínimo de actividad, tráfico o facturación consignado, deberá abonar a la Autoridad Portuaria, con carácter de penalización, la cantidad que el título establezca aplicada a la diferencia entre el volumen mínimo y el real.

CONTROL Y SEGUIMIENTO

CLÁUSULA 34ª. OBLIGACIONES DE REGISTRO, ESTADÍSTICAS, DE INFORMACION Y CONTABLES

El titular de la instalación deberá facilitar a la APB cuantos datos se le requieran referentes a la explotación.

34.1. Registro contable de los servicios

El concesionario tendrá la obligación de llevar una separación contable exclusivamente de esta instalación, independientemente de que pueda ser titular de otras instalaciones adscritas a la APB, a fin de ajustar la liquidación de la cuota íntegra de la tasa de actividad del ejercicio, procediéndose a efectuar la correspondiente liquidación complementaria de regularización, si en dicho periodo se ha superado el rendimiento mínimo preestablecido.

Las cuentas anuales deberán definir una estricta separación contable de cada uno de los servicios prestados y autorizados en el objeto de la presente concesión.

En cualquier caso, el concesionario deberá presentar antes del 30 de junio de cada año, y antes de tres (3) meses tras el final del periodo concesional, la cuenta de resultados de la explotación del ejercicio



anterior, aprobada en Junta y depositada en el Registro Mercantil o el registro oficial en que esté obligado a depositarla, con el visto bueno de su representante.

CLÁUSULA 35º. ACTAS DE INSPECCIÓN

Con objeto de comprobar el cumplimiento de las obligaciones impuestas al titular, la Autoridad Portuaria de Balears, a través de su Dirección, podrá acordar la práctica de las visitas de inspección que considere pertinentes a sus instalaciones y dependencias, levantándose las oportunas actas en presencia del titular, si compareciere, previa citación.

RÉGIMEN SANCIONADOR

CLÁUSULA 36º. 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 el 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 el citado texto, 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 administrativo.

La negligencia en la prestación de los servicios podrá ser sancionada por la APB de acuerdo con el TRLPEMM, con independencia de la exigencia de la responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar por vía contencioso-administrativa o judicial.

En cualquier caso, darán lugar a sanción:

- 1º. La percepción por el concesionario de tarifas superiores a las aprobadas o en condiciones distintas.
- 2º. El incumplimiento por el concesionario de las obligaciones impuestas en el presente Pliego de Condiciones de explotación.
- 3º. La obstrucción del concesionario a las visitas de inspección acordadas por la Administración en ejercicio de las facultades que se reserva en la CLÁUSULA 35º.

El expediente de imposición de sanciones podrá iniciarse de oficio o en virtud de denuncia de cualquier usuario.

Particularmente se establecen, de igual modo, las siguientes sanciones:

36.1. Puesta en servicio

Los retrasos de la puesta en servicio que sean imputables al concesionario serán penalizados con multas de quinientos euros (500,00 €) diarios.

36.2. Ejecución de las obras



Los retrasos en el inicio de las obras imputables al titular serán penalizados con multa de ciento ochenta euros (180,00 €) por cada día completo que transcurra desde la expiración del término señalado hasta el inicio de las obras de conformidad con el Proyecto.

MODIFICACIÓN DEL TÍTULO

CLÁUSULA 37ª. MODIFICACIÓN DEL TÍTULO O DE LA EXPLOTACION

Podrán modificarse el título o las condiciones de explotación, de mutuo acuerdo entre el concesionario y la APB, cuando ésta aprecie razones de interés público en llevar a cabo la modificación. La modificación se tramitará de conformidad con el preceptivo procedimiento, de acuerdo con la normativa vigente.

CLÁUSULA 38ª. MODIFICACIONES PROPIAS DE LAS CONCESIONES, EN SU CASO

La Autoridad Portuaria podrá autorizar, a solicitud del titular, modificaciones de las condiciones de la concesión debiendo someterse a la aceptación del concesionario. Serán de aplicación las condiciones establecidas en la Orden FOM/938/2008 de 27 de marzo (BOE de 05.04.2008) y en el TRLPEMM.

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. 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.

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

38.1. División y unificación de concesiones

La división o unificación de concesiones podrá desarrollarse a petición del titular previa autorización de la Autoridad Portuaria en los términos establecidos por el artículo 90 del TRLPEMM.

38.2. Transmisión

El titular de la concesión, en su caso, una vez transcurridos dos (2) años desde la fecha de notificación del otorgamiento, y siempre que se hayan ejecutado en su totalidad las obras previstas aprobadas por la APB, y se cumplan el resto de requisitos recogidos en el artículo 92 del TRLPEMM, con los matices reseñados en los pliegos que rigen el concurso para el otorgamiento, y demás normativa de aplicación, podrá transmitir el título otorgado a personas físicas o jurídicas, que cumplan las condiciones exigidas por la Base 4ª y presenten en la APB la documentación relacionada en la Base 6ª (excepto la relativa a las garantías) del Pliego de Bases, previa autorización expresa de la APB, quien podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto, entendiéndose que quien se subroga en sus derechos asumirá también las obligaciones que se imponen en las cláusulas concesionales.

La transmisión de la concesión queda supeditada a la obtención simultánea del título habilitante para la explotación prevista en este Pliego de Condiciones por parte del receptor de la transmisión. Será,



en todo caso y en todo momento, de aplicación, además lo establecido en el artículo 92 del TRLPEMM, y lo señalado en la Orden FOM/938/2008 de 27 de marzo (BOE de 05.04.2008).

Excepcionalmente, la Autoridad Portuaria podrá autorizar la transmisión de la concesión antes de que transcurra dicho plazo (dos -2- años), por resolución de su Consejo de Administración, siempre que se hayan ejecutado al menos un 50 por ciento de las obras que, en su caso, hayan sido aprobadas por la APB, tal como estipula el subapartado c) del apartado 3 del artículo 92 del TRLPEMM, siempre que se cumplan los requisitos indicados en el resto de subapartados de dicho epígrafe y en los demás apartados del mencionado artículo 92.

Autorizada la transmisión por la APB, el nuevo titular vendrá obligado a constituir, en cualquiera de las formas legalmente establecidas, la garantía de explotación, en sustitución de la que tuviese prestada el titular saliente, y por su mismo importe. Mientras no se constituya esa garantía carecerá de eficacia la transmisión.

Realizada la transmisión, titular saliente y nuevo titular quedarán obligados solidariamente frente a la APB por las obligaciones y responsabilidades derivadas de hechos ocurridos antes de la transmisión. De las obligaciones y responsabilidades surgidas por hechos posteriores a la transmisión, sólo será responsable el nuevo titular.

Cuando el concesionario sea una persona jurídica, se considerará transmisión cualquier cambio en la titularidad de las acciones o participaciones que suponga sustitución de los socios o accionistas, que lo fueren al tiempo de otorgamiento de la concesión, en porcentaje igual o superior al 50 % del capital social. De tal forma que deberá ser autorizado este cambio, considerado transmisión, como se indica anteriormente.

Cualquier cambio en la titularidad de las acciones o participaciones que suponga alguna sustitución, modificación, ampliación, restricción o variación en la participación de los socios o accionistas que lo fueren al tiempo de la finalización del plazo de presentación de ofertas al concurso para el otorgamiento de la concesión, de acuerdo con lo estipulado en la Base 7ª del Pliego de Bases de dicho concurso, deberá ser comunicado a la Autoridad Portuaria de Balears por el correspondiente licitador o por el titular de la concesión, independientemente de lo indicado en el apartado anterior. El incumplimiento del presente condicionado podrá ser causa de eliminación del concurso, o de extinción de la concesión o del título que faculta la explotación.

38.3. Cesión

La cesión, total o parcial, del uso de la concesión, por un determinado periodo de tiempo o por todo el plazo concesional, cuando sea factible, si es posible, se registrará por lo estipulado en la Regla 30 de la Orden FOM/938/2008 de 27 de marzo. En todo caso, deberá contar con la aprobación previa por parte de la APB.

En la autorización de la APB para la cesión total o parcial de la concesión de un tercero -cesionario-, se fijará la tasa de actividad que este devengará, de acuerdo con lo establecido en las Recomendaciones de Puertos del Estado de fecha 3 de septiembre de 2018 y los dictámenes de la Abogacía General del Estado (72/2017 y 13/2018).

38.4. Rescate



En el caso de que el dominio público otorgado en concesión demanial fuera necesario, total o parcialmente, por razones de interés general vinculadas a la seguridad, a la protección contra actos antisociales o a la protección del medio ambiente, así como para la ejecución de obras, para la ordenación de terminales o para la prestación de servicios portuarios y que, para realizar aquéllas o prestar éstos, fuera preciso disponer de los bienes otorgados en concesión o utilizar o demoler las obras autorizadas, la Autoridad Portuaria, previa indemnización del titular, podrá proceder al rescate de la concesión. Asimismo, se podrá proceder al rescate de una concesión cuando no sea posible alcanzar un acuerdo con el titular de la concesión en un procedimiento de revisión de concesiones.

El rescate de la concesión se ajustará a las previsiones recogidas en el artículo 99 del TRLPEMM.

38.5. 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.

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 TRLPEMM, y de las cláusulas de la concesión

EXTINCIÓN DEL TÍTULO

CLÁUSULA 39ª. CAUSAS DE EXTINCIÓN

El título se extinguirá por alguna de las causas señaladas en el artículo 96 del TRLPEMM, que son las siguientes:

- a. Vencimiento del plazo de otorgamiento, procediéndose a la reversión de las instalaciones a la APB.
- b. Revisión de oficio, en los supuestos establecidos en la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público.
- c. Renuncia del titular, que sólo podrá ser aceptada por la Autoridad Portuaria cuando no cause perjuicio a ésta o a terceros.
- d. Mutuo acuerdo entre la Autoridad Portuaria y el titular.
- e. Disolución o extinción de la sociedad, salvo en los supuestos de fusión o escisión, cuando el concesionario sea una persona jurídica.
- f. Revocación.
- g. Caducidad.
- h. Rescate, cuando se trate de concesiones. En este caso será de aplicación lo determinado en el artículo 99 del TRLPEMM.
- i. Extinción de la autorización o de la licencia de la que el título demanial sea soporte.

Provocarán igualmente la extinción el título las siguientes causas:

- a. Resolución por incumplimiento del titular.



- b. Concurso de acreedores o extinción de la personalidad jurídica titular.
- c. Destrucción de las obras e instalaciones

En caso de resolución por incumplimiento del titular, éste no tendrá derecho a indemnización alguna por las obras construidas. Lo que también será de aplicación en cualquier supuesto en el que el concesionario tenga derecho de indemnización por actuaciones, obras y gastos realizados con motivo del título.

Con independencia de ejecutar las garantías depositadas, en todo o en parte, cuando proceda y sea factible, en todo caso, antes de abonar cualquier indemnización al titular se deducirá de ella el importe de todos los créditos que tuviera la APB contra él por cualquier causa.

Si la liquidación resultante arroja un saldo negativo para el titular, vendrá éste obligado a satisfacer su importe en el plazo que se le señale; transcurrido ese plazo, la APB podrá hacer efectivo su crédito utilizando el procedimiento de apremio administrativo.

Los efectos de la extinción serán aquellos indicados en el artículo 100 del TRLPEMM.

CLÁUSULA 40ª. REVOCACIÓN DEL TÍTULO

En caso de revocación, tanto del título de ocupación de dominio público como de las autorizaciones que contempla el título para el ejercicio de los servicios contemplados en la Base 1ª del Pliego de Bases del concurso, se actuará de conformidad con lo establecido en el artículo 97 del TRLPEMM.

Como quiera que la actividad está vinculada unívoca, recíproca e indisolublemente a la utilización de dominio público portuario, ésta podrá ser revocada por la APB sin derecho a indemnización, cuando se hayan alterado los supuestos determinantes del otorgamiento que impliquen imposibilidad material o jurídica de la continuación en el disfrute del título o de la explotación, y en casos de fuerza mayor, cuando, en ambos supuestos, no sea posible la revisión del título de otorgamiento, y, en consecuencia, esta revocación supondrá la automática revocación de la autorización de explotación, según indica la anterior CLÁUSULA 45ª.

Análogamente, la autorización de actividad podrá ser revocada unilateralmente, en cualquier momento y sin derecho a indemnización, cuando resulte incompatible con obras o planes aprobados con posterioridad al otorgamiento, entorpezca la explotación portuaria o impida la utilización del espacio portuario para actividades de mayor interés portuario, correspondiendo a la APB apreciar estas circunstancias mediante resolución motivada, previa audiencia del titular. La extinción de la autorización de actividad que faculta la explotación, implica la automática extinción del título a la que se refiere el presente Pliego, tal como se ha indicado en la citada CLÁUSULA 45ª.

CLÁUSULA 41ª. CAUSAS DE CADUCIDAD ESPECÍFICAS EN MATERIA DE EXPLOTACIÓN

Producirán la caducidad del título los incumplimientos señalados en el artículo 98.1. del TRLPEMM, así como en la Regla 36 de la Orden FOM/938/2008 de 27 de marzo, independientemente de lo enunciado a continuación:



El incumplimiento de las obligaciones impuestas en los presentes Pliegos por parte del concesionario, podrá determinar la resolución unilateral por la APB en el oportuno expediente sancionador, o de caducidad.

Cuando la denegación de un permiso o licencia de los prevenidos en la CLÁUSULA 6º del presente Pliego no sea imputable al concesionario del concurso, la resolución se decretará sin pérdida de garantías. En tal caso no cabrá reclamación por parte del concesionario por gastos, perjuicios o cualquier otro concepto, con independencia de los recursos que legalmente pueda entablar.

Especialmente procederá la declaración de resolución por incumplimiento en los siguientes casos, que se citan sólo a título enunciativo y no limitativo:

1. No constitución de las garantías dentro del plazo señalado en la CLÁUSULA 26º, o por no completar alguna garantía (definitiva o de construcción, o de explotación) cuando se haya procedido contra la misma, en el plazo de un (1) mes, contado desde el acto de la disposición.
2. Grave deficiencia en la prestación del servicio.
3. Grave retraso en el inicio de la prestación de los servicios. Entendiendo como tal la demora superior a tres (3) meses, siempre que sea imputable al titular, y sin causa debidamente justificada y aceptada por la Dirección de la APB.
4. Prestación deficiente o abusiva de los servicios. Especialmente cuando, en un período de un (1) año, haya sido sancionado el titular más de dos (2) veces por aplicación del presente Pliego.
5. Grave retraso en el programa de construcción. Entendiendo como tal la demora superior a tres (3) meses, siempre que sea imputable al titular, y sin que el mismo hubiera obtenido prórroga de la APB.
6. Grave descuido en el mantenimiento de las obras o de las instalaciones, siempre que tal conducta dé lugar a la realización de obras de reparación u operaciones de conservación por la propia APB en más de dos (2) ocasiones diferentes, y con cargo a la garantía del concesionario.
7. No adaptar las obras al proyecto aprobado en el plazo señalado en el caso que el Consejo de Administración así lo haya ordenado porque las obras ejecutadas difieran de las definidas en el proyecto, y tales diferencias pudieran implicar una modificación de la concesión otorgada.
8. Cesión a un tercero del uso total o parcial de la concesión, sin autorización previa de la APB.
9. Arrendamiento de la explotación realizado por el titular, sin autorización de la APB.
10. Incumplimiento de las tarifas máximas aprobadas para la prestación de los servicios comerciales.
11. Impago de las tasas vinculadas a la explotación, con un retraso igual o superior a doce (12) meses desde la fecha de vencimiento, conforme se establece en el TRLPEMM, o de acuerdo con las prescripciones de cualquier otra legislación o reglamentación que la sustituya, modifique, corrija o desarrolle.

La resolución del título por incumplimiento incumbirá a la APB, que podrá adoptarla potestativamente, sin perjuicio de los recursos que pueda ejercitar el titular. El expediente de caducidad de la concesión se tramitará con arreglo a lo previsto en el artículo 98.2 del TRLPEMM.



En todos los casos de resolución del título por incumplimiento por parte del titular, se decretará la pérdida e incautación de las garantías por él depositadas, que quedarán a favor de la APB, sin perjuicio de la exacción de las multas que se hubieran ya impuesto por incidencia del concesionario en alguno de los supuestos que arrastran penalización, conforme a las normas de este Pliego.

CLÁUSULA 42ª. CONCURSO DE ACREEDORES O EXTINCIÓN DE LA PERSONALIDAD JURÍDICA

Haber sido declarados insolventes en cualquier procedimiento, hallarse declarado en concurso, salvo que en éste haya adquirido la eficacia un convenio, estar sujetos a intervención judicial o haber sido inhabilitados conforme a la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, sin que haya concluido el período de inhabilitación fijado en la sentencia de calificación del concurso, serán motivos de extinción del título y la pérdida de las garantías constituidas por parte del titular, quedando éstas a la libre disposición de la APB.

La extinción de la personalidad jurídica del titular determinará, de igual modo, la extinción del título y la pérdida de las garantías constituidas por parte del titular, quedando éstas a la libre disposición de la APB.

En los supuestos de extinción previstos en esta cláusula, cuando se haya decidido el mantenimiento de obras e instalaciones, la Administración se hará cargo del establecimiento y del resto de instalaciones, liquidando las inversiones hechas, en el ámbito del título, por el concesionario en obras e instalaciones con arreglo a lo dispuesto para los casos de resolución por incumplimiento.

CLÁUSULA 43ª. MUTUO ACUERDO ENTRE LA AUTORIDAD PORTUARIA Y EL TITULAR

El mutuo acuerdo entre la APB y el concesionario extingue el título en cualquier tiempo, con arreglo a las condiciones del convenio que se suscriba entre ambas partes.

CLÁUSULA 44ª. DESTRUCCIÓN DE LAS INSTALACIONES

La destrucción total de las instalaciones o la parcial, cuando exceda del 25%, siempre que se deba a caso fortuito o fuerza mayor, dará derecho al titular a optar entre la extinción del título sin indemnización alguna, o la reconstrucción a su costa de las instalaciones en la forma y plazo que señale la APB, sin que en este último supuesto se altere el plazo del título primeramente señalado.

Cuando el concesionario opte por la extinción del título, tendrá derecho a la devolución de la garantía prestada al efecto, una vez cumplidas sus obligaciones con la APB; si la destrucción ocurriera por dolo o culpa del titular o persona que de él dependa, y la decisión de la APB fuera el mantenimiento de las obras e instalaciones comprendidas en el título, quedará además obligado el mismo a la reconstrucción de las obras afectadas sin perjuicio de las demás responsabilidades que le fueran exigibles.

Se entenderá que la destrucción parcial excede del 25% cuando los gastos de la reparación de los daños sufridos por el establecimiento, y el resto de instalaciones otorgadas, sean superiores a cinco (5) veces el importe anual de las tasas a abonar, incluidas sus mejoras, vigentes en el momento en que se produjo el siniestro.



La destrucción parcial del establecimiento, y del resto de las instalaciones de la zona otorgada, por caso fortuito o fuerza mayor, cuando sea inferior a este 25%, no extinguirá el título, quedando obligado el concesionario a la oportuna reconstrucción.

CLÁUSULA 45º. EXTINCIÓN DEL TÍTULO O DE LA EXPLOTACIÓN

La extinción del título por cualquiera de las causas enumeradas en los presentes pliegos o en la normativa de aplicación del título que faculta la explotación, producirá la automática extinción tanto del título como de la explotación de las superficies e instalaciones objeto del mismo.

CONDICIONES PARTICULARES

CLÁUSULA 46º. HORARIO DE APERTURA.

El servicio mínimo de bar-cafetería se realizará: en la época estival (esto es, del 1 de junio al 30 de septiembre, ambos incluidos) todos los días de 10:30 a 22:00 horas, coincidente con la programación del servicio de bus lanzadera, y en el resto del año todos los días de 11:00 a 17:00 horas.

Cualquier propuesta de horario de funcionamiento que difiera, habrá de ser aprobado por la Dirección de la APB.

CLÁUSULA 47º. INTERRUPCIÓN DEL SERVICIO

No podrá cerrarse el establecimiento, salvo causa mayor y/o previa autorización de la APB, más de una semana seguida, ni más de cuatro (4) días no consecutivos durante la época estival, ni de ocho (8) días no consecutivos durante la época no estival.

Los servicios sólo podrán suspenderse por el titular por causas excepcionales debidas a caso fortuito o fuerza mayor, debiendo adoptar en ese caso las medidas de emergencia que la Dirección de la Autoridad Portuaria 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 las entidades deudoras al mismo o a la APB, en función de lo recogido en la vigente normativa.

CLÁUSULA 48º. CONDICIONES ESPECIALES APLICABLES A TODAS LAS CONCESIONES DE DOMINIO PÚBLICO EN LOS FAROS Y RESTO DE SEÑALES MARÍTIMAS

Condiciones generales.

- 1º. Para defensa de la ayuda a la navegación y protección del servicio que presta, los usos complementarios del faro deberán respetar tanto las servidumbres que el faro tenga establecidas como aquellas que el Ministerio de Fomento pueda establecer en el futuro, de acuerdo con el artículo 137.7 del TRLPEMM.
- 2º. Independientemente del uso autorizado, si por razones del servicio o por necesidades de adaptación tecnológica fuese necesario efectuar modificaciones en el uso eventualmente



autorizado, estas serán por cuenta del promotor o gestor del uso complementario, sin que en ningún caso sean indemnizables las modificaciones que se impongan por dicho motivo.

- 3º. Sobre la torre y el edificio del faro no podrán fijarse ningún tipo de carteles o rótulos, especialmente los publicitarios o de marcas comerciales.
- 4º. El proyecto debe contemplar una evaluación de riesgos derivados de la afluencia de visitantes, en el que se tengan en cuenta las posibles responsabilidades y asegurar la disponibilidad de recursos adecuados para su control. Se tendrá especial cuidado con las protecciones por existencia de terraplenes, vacíos o accidentes naturales que puedan representar riesgos potenciales para las personas.
- 5º. El proyecto deberá cumplir toda la normativa vigente en materia de instalaciones eléctricas, seguridad, salud y cuantas le puedan ser de aplicación.
- 6º. En caso de que el uso proyectado requiera unos niveles de seguridad o protección superiores a los disponibles en el faro, el promotor del nuevo uso deberá realizar, a su costa, las obras o instalaciones que le sean autorizadas para este objetivo. En este concepto se incluyen tanto las referentes a la seguridad física como las protecciones eléctricas contra sobretensiones y descargas.
- 7º. La Autoridad Portuaria no se responsabilizará de la seguridad física de las instalaciones dedicadas a usos complementarios, ni de sus contenidos. Incluyendo en este concepto los posibles daños derivados de efectos por sobretensiones y descargas.
- 8º. La restauración exterior tanto del edificio como de la torre del faro debe realizarse conservando su aspecto primitivo, sobre todo si está catalogado como bien de interés cultural o se encuentra dentro de un conjunto monumental protegido.
- 9º. La autoridad portuaria inspeccionará las instalaciones con carácter previo al inicio de la actividad objeto de la concesión o autorización a los efectos de comprobar el cumplimiento de los requerimientos establecidos.
- 10º. Se procurará mejorar la accesibilidad a la torre del faro con el fin de posibilitar su visita pública, al menos, una vez a la semana, siempre que ello sea compatible con la operativa de la señal marítima y con las condiciones de seguridad establecidas.

Condiciones técnicas.

- 1º. No podrá verse afectada la señal nocturna. La iluminación del edificio y de su entorno debe realizarse de modo que no oculte la luz del faro ni interfiera con ella o dificulte su identificación.
- 2º. No podrá verse afectada la señal diurna. El aspecto, color y forma de la torre no deben alterarse ni ocultarse su visión desde el mar, ya que constituyen la marca diurna de reconocimiento para el navegante.
- 3º. En caso de que se contemple algún tipo de ajardinamiento, este deberá realizarse teniendo en cuenta los requisitos técnicos anteriores (1º y 2º), teniendo en cuenta el crecimiento de las especies vegetales.
- 4º. Si existiese algún rótulo luminoso, no será visible desde el mar, deberá quedar por debajo del plano focal del faro y la luz ha de ser fija de un color distinto del rojo, verde, azul, blanco o ámbar.



- 5°. Tanto en los supuestos del epígrafe 4º, como los del 1º, el proyecto tendrá en cuenta las medidas de mitigación necesarias para garantizar la correcta identificación del faro, sin que exista modificación de las condiciones actuales de luminancia de fondo.
- 6°. Se permitirá el acceso al recinto del faro y al mismo faro, sin ninguna restricción, al personal de la Autoridad Portuaria o cualquier otro personal autorizado para realizar operaciones de control y mantenimiento, así como las visitas o acceso público que sea autorizado.
- 7°. Los suministros de luz, agua, etc. para la zona de la señal marítima serán totalmente independientes de los de la zona que se dedique a otros usos. En los casos en los que esto no sea así, deberá justificarse debidamente. No obstante, la alimentación eléctrica de la luz del faro (señal marítima), tanto la principal como la de reserva, será independiente de cualquier otro uso en el faro.
- 8°. El proyecto debe garantizar la compatibilidad electromagnética de los dispositivos eléctricos o electrónicos que se prevea instalar con los existentes en la señal marítima. La Autoridad Portuaria no se responsabilizará de las posibles interferencias debidas a los equipos de señalización marítima existentes o futuros.
- 9°. En el caso de que los usos complementarios proyectados impliquen actividades de restauración, las salidas de humos deben proyectarse de modo que no puedan causar empañamiento o cualquier efecto negativo en la linterna del faro.
- 10°. No existirán aparcamientos de vehículos cerca de la torre del faro y se controlará su existencia dentro del recinto, con objeto de evitar, entre otros efectos, vibraciones y poder confundir a los navegantes con sus luces.
- 11°. El proyecto deberá contener un apartado específico sobre tratamiento y gestión de residuos durante el periodo de la concesión, en función del uso complementario que se desarrolle, tanto sólidos, como líquidos (aceites, aguas, etc.). En el caso específico de las aguas residuales, deberá contemplar su conexión a la red de saneamiento del entorno, o bien, instalar un sistema de gestión de aguas residuales adecuado al volumen de aguas que la actividad genera. El proyecto deberá definir el mantenimiento posterior necesario.
- 12°. Las zonas reservadas específicamente al uso, control y mantenimiento de la señal marítima deberán estar convenientemente señalizadas con pictogramas de prohibición de paso.
- 13°. El proyecto debe reservar para la señal marítima no sólo la torre del faro sino espacio suficiente, a juicio de la Autoridad Portuaria correspondiente, para los equipos auxiliares y servicios técnicos de control y mantenimiento.
- 14°. El acceso, desde el exterior, a las dependencias técnicas reservadas a la señal marítima será independiente del previsto para cualquier otro tipo de actividad que se pretenda llevar a cabo en el edificio del faro. En caso de que esto no pueda cumplirse, deberá quedar debidamente justificado en el proyecto.



Ports de Balears



Autoritat Portuària de Balears

Palma, a fecha de la firma del documento.

El Jefe de División de Dominio Público

Jordi Morell Rullan

Revisado y conforme,
El Jefe de Área de Dominio Público

Armando Parada González

Revisado y conforme,
El Jefe de Departamento de Concesiones y
Autorizaciones

Carlos Roselló Marí

Vº Bº,
El Director de la APB

Antonio Ginard López