

Aportado y aprobado por el Consejo de Administración
en su sesión de 5 de diciembre de 2023

Pliego de Condiciones Generales y Particulares del Concurso público para la Adecuación y Explotación, en Régimen de Concesión Administrativa, de las instalaciones náutico- deportivas de la zona norte del puerto de Valencia

ÍNDICE:

I.	Disposiciones generales	4
1ª.	Régimen jurídico	4
2ª.	Objeto de la Concesión (incluye los servicios a prestar)	4
3ª.	Ámbito espacial de la concesión.....	6
4ª.	Plazo de la concesión	6
5ª.	Sociedad Concesionaria.	7
6ª.	Concurrencia de otros títulos	9
7ª.	Constitución de la garantía definitiva o de construcción	10
II.	Régimen de las obras	11
8ª.	Proyectos	11
9ª.	Ejecución de las obras previstas en los proyectos	12
10ª.	Plazos de inicio y ejecución de las obras	13
11ª.	Replanteo y entrega.....	13
12ª.	Incumplimiento de los plazos de inicio y de terminación de las obras	14
13ª.	Inspección de las obras	14
14ª.	Terminación de las obras.....	15
15ª.	Régimen de las obras e instalaciones no ajustadas a proyecto.....	15
16ª.	Devolución de la garantía de construcción.....	16
17ª.	Conservación y otorgamiento de garantía de obras de mantenimiento y/o reparación	16
18ª.	Modificación de las obras durante la vigencia de la concesión.....	17
III.	Régimen Económico de la concesión.....	18
19ª.	Tasas y otros derechos económicos.	18
IV.	Condiciones de explotación.....	28
20ª.	Garantía de explotación	28
21ª.	Gestión de la concesión.....	29
22ª.	Inactividad del concesionario.....	30
23ª.	Medidas preventivas de seguridad y de protección.....	30
24ª.	Medidas medioambientales	32
25ª.	Seguros	36
26ª.	Actividad mínima o tráfico mínimo.....	38
V.	Transmisión y gravamen de la concesión	41

27ª.	Transmisión.....	41
28ª.	Cesión de la concesión.....	43
29ª.	Actos de gravamen y aspectos registrales	43
VI.	Modificación de la concesión	44
30ª.	Régimen de la modificación.....	44
31ª.	División de la concesión	44
VII.	Extinción de la concesión	45
32ª.	Causas y efectos de la extinción	45
33ª.	Rescate de la concesión.....	47
34ª.	Caducidad de la concesión.....	47
VIII.	Régimen sancionador.....	49
35ª.	Infracciones y sanciones.....	49
IX.	Protección de datos de carácter personal.....	49
36ª.	Protección de datos de carácter personal	49
X.	Condiciones Particulares de la concesión	50
37ª.	Normas generales de explotación de los servicios a prestar por el concesionario	50
38ª.	Actualización de normativas o leyes.....	58
39ª.	Circunstancias excepcionales.....	58
40ª.	Calidad	59
41ª.	Dragado	59
42ª.	Tarifas que deben abonar los usuarios	59
43ª.	Obligaciones estadísticas	60
44ª.	Actas de inspección	60
45ª.	Compensación de la inversión comprometida no realizada	60
46ª.	Desarrollo fines culturales o deportivos	60
47ª.	Eventos	61
48ª.	Acceso a otros usuarios.....	61
49ª.	Puente móvil	61
50ª.	Demolición de instalaciones	61
51ª.	Consideraciones adicionales	61
XI.	ANEXOS.....	63

I. Disposiciones generales

1ª. Régimen jurídico

La presente concesión se regirá por lo dispuesto (i) en el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2011 de 5 de septiembre (en adelante, también, TRLPEMM), (ii) en la Orden FOM/938/2008, de 27 de marzo, que aprueba el pliego de condiciones generales para el otorgamiento de las concesiones en el dominio público portuario estatal, (iii) en el presente Pliego de Condiciones (en adelante, también el Pliego o PCGP), (iv) en la Resolución de otorgamiento (v) en el Pliego de Bases y (vi) en las demás disposiciones que resulten de aplicación.

La utilización del dominio público portuario concedido se sujetará a lo establecido en la precitada normativa, en el Reglamento de Servicio y Policía (en adelante, también, RSP) de las zonas de servicio de los puertos incluidos en el ámbito de actuación del “Puerto Autónomo de Valencia” (hoy Autoridad Portuaria de Valencia, en adelante también, APV), de 1 de febrero de 1986, o documento/s que lo sustituya/n o desarrolle/n conforme a lo dispuesto en el artículo 295 del TRLPEMM. En lo no previsto en las anteriores disposiciones será de aplicación la legislación de costas.

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

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

2ª. Objeto de la Concesión (incluye los servicios a prestar)

El objeto de la concesión es la adecuación y explotación de las instalaciones náutico – deportivas de la zona norte del puerto de Valencia, en el ámbito espacial definido en la Condición 3, de conformidad con el Proyecto Básico presentado en la oferta del licitador adjudicada y del posterior Proyecto de Construcción.

El otorgamiento de la concesión conllevará obligatoriamente la prestación de, al menos, los siguientes servicios:

- a) Gestión de los puestos de amarre.
- b) Servicio de control marítimo.

- c) Suministro de carburantes a embarcaciones, sin perjuicio de la situación transitoria descrita al final de la presente condición.
- d) Suministro de agua, energía eléctrica, telefonía y transmisión de datos.
- e) Servicio de aparcamiento de vehículos.
- f) Recogida selectiva de basuras y residuos.
- g) Desarrollo de actividades de carácter formativo y educativo y de apoyo al deporte náutico en el campo de la náutica deportiva, como pueden ser cursos de vela en sus distintas variantes.
- h) Organización de eventos y competiciones deportivas y actividades culturales.
- i) Servicios de varada y reparación de embarcaciones, especialmente destinados a prestar un servicio integral a los usuarios de las instalaciones.

Además, se autoriza al concesionario a prestar otros servicios o actividades, previa la pertinente tramitación, que formen parte de su oferta y que son los siguientes:

- a) Servicios comerciales como la explotación de locales comerciales, ocio y/o restauración, u oficinas.

[a rellenar en la resolución de otorgamiento, según la oferta del licitador]

Todos los servicios y actividades que se desarrollen deben estar en consonancia con los usos permitidos en los documentos de planeamiento y planificación portuaria aprobados en el ámbito, como son el Plan Especial de la Marina Juan Carlos I de Valencia, aprobado por sendas resoluciones de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de 6 de mayo de 2014 (Ámbito I) y 4 de diciembre de 2014 (Ámbito II, sistema general portuario PTR-3) y el Documento de Delimitación de los Espacios y Usos Portuarios aprobado por la orden FOM 1973/2014 de 28 de octubre.

La prestación de estos servicios y actividades podrá ser realizada por el concesionario o, a voluntad de este, por terceros con los que tenga suscrito un contrato para la prestación de los mismos, debiendo en cualquiera de los casos, disponer el prestador de las correspondientes autorizaciones o licencias otorgadas al efecto.

El dominio público portuario otorgado en este título se destinará exclusivamente al cumplimiento del objeto establecido en este pliego, con prohibición absoluta de su dedicación a otros fines y/o desarrollo de otros usos y actividades. En consecuencia, el desarrollo de actividades, obras e instalaciones que no figuren en el objeto del título concesional será causa de caducidad de la concesión.

La Dirección de la APV, en caso de que las instalaciones fueran destinadas a uso distinto de los expresamente autorizados, podrá ordenar el cese inmediato de la actividad no autorizada, sin perjuicio de la incoación del correspondiente expediente de caducidad.

Situación transitoria

Durante la vigencia del título de ocupación de la empresa *Estaciones Servicio Ripoll SL*, cuyo objeto es la explotación de una estación de suministro de combustible y hasta su extinción prevista para el año 2031, el concesionario no estará obligado a desarrollar esta actividad.

3ª. Ámbito espacial de la concesión

El ámbito espacial de la concesión demanial consiste en 235.097 m² de tierra y en [los m² según la opción del licitador] m² de agua, la disposición se refleja en el ANEXO I de este pliego. [plano que se dibujará a la vista de la oferta].

El dominio público portuario se entrega en su estado actual, con la distribución de amarres correspondiente al momento de la licitación, siendo por cuenta del concesionario todas las inversiones necesarias para su adecuación.

Por ello, y hasta la ejecución de las obras correspondientes a la nueva disposición de amarres que el concesionario deba ejecutar según el proyecto incluido en su oferta, el ámbito de la concesión con respecto al agua y que se entregará al concesionario se corresponde con el estado actual de los amarres y cuya superficie es de aproximadamente 193.475 m², y está grafiado en el ANEXO I del pliego de bases. Esta superficie de agua se irá incrementando conforme se vayan ejecutando las obras correspondientes al proyecto de ejecución que desarrolle el proyecto básico incluido en la oferta del concesionario y se incremente la huella de lámina de agua ocupada.

A solicitud justificada del concesionario y previo informe motivado de la Dirección General, la APV podrá autorizar la modificación de la ordenación de la lámina de agua definida en la propuesta del concesionario siempre y cuando dicha modificación suponga una mejora sobre la oferta inicial del concesionario.

En el ámbito de la concesión, la APV pone a disposición del concesionario los bienes e instalaciones que en ella se encuentran, tales como pantalanes, muelles, redes y servicios de luz y agua, tanto a puestos de atraque como a edificaciones, vías de comunicación, accesos, zonas peatonales, de esparcimiento, con su urbanización y mobiliario urbano asociado, y edificaciones.

El detalle de los bienes e instalaciones aportados al ámbito de la concesión por la APV se detalla en el ANEXO II del presente pliego.

4ª. Plazo de la concesión

El plazo de la concesión será de TREINTA Y CINCO (35) años a contar a partir del día siguiente al de la fecha de notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión.

De conformidad con lo previsto en el artículo 82.2 a) del TRLPEMM, la APV podrá otorgar dos prórrogas sucesivas, de 8 y 7 años, respectivamente, del plazo inicial de la concesión

A tal efecto el concesionario deberá solicitar como mínimo SEIS (6) MESES antes de vencer el plazo concesional, inicial o ampliado, la prórroga del mismo, que podrá ser autorizado por la APV, siempre que esté debidamente justificado a criterio de la APV, se estime que conviene al interés público, y siempre que el concesionario se encuentre al corriente del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la concesión.

Junto con la solicitud de prórroga, el concesionario deberá efectuar una propuesta de actividad mínima anual para el periodo prorrogado, que la Autoridad Portuaria tendrá en cuenta a los efectos de fijar en la correspondiente Resolución la actividad o tráfico mínimo de acuerdo con la condición 27ª. Esta actividad mínima no podrá ser inferior a la prevista en este Pliego.

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

5ª. Sociedad Concesionaria.

Podrán ser titulares de la concesión tanto sociedades ya existentes como sociedades de nueva creación que cumplan con las siguientes condiciones:

1. La Sociedad Concesionaria deberá estar constituida (incluida su inscripción en el Registro Mercantil) dentro de los SESENTA (60) días naturales siguientes a la fecha de notificación de la resolución por la que se otorgue la concesión, lo que deberá ser comunicado a la Autoridad Portuaria de Valencia en el plazo máximo de DIEZ (10) días desde su inscripción, documento que además deberá ir acompañado de una copia autorizada de la escritura de constitución de la sociedad y del documento o reseña que acredite su efectiva inscripción en el Registro Mercantil. En el caso de una sociedad preexistente se deberá proceder a su adaptación para el cumplimiento de las condiciones que debe cumplir la Sociedad Concesionaria establecidas en esta Condición 5ª, incluidas todas las modificaciones estatutarias que sean necesarias, en el mismo plazo de SESENTA (60) días naturales siguientes a la fecha de notificación de la resolución por la que se otorgue la concesión, lo que deberá ser comunicado a la APV en el plazo máximo de DIEZ (10) días desde su inscripción, documento que además deberá ir acompañado de una copia autorizada de la escritura de elevación a público de las modificaciones estatutarias y del documento o reseña que acredite su efectiva inscripción en el Registro Mercantil.

A partir de la recepción por la APV de dicha comunicación, la citada Sociedad asumirá a todos los efectos la condición de Sociedad Concesionaria. Si no se hubiera producido la mencionada

comunicación a la APV en plazo de la constitución de la Sociedad, sin causa justificada, se entenderá que el concesionario renuncia a la concesión, con los efectos señalados en la Condición 32ª de este Pliego.

2. Se constituirá cumpliendo los requisitos establecidos en el presente Pliego y conforme a la normativa de aplicación, así como con sujeción a los compromisos asumidos por el adjudicatario en su propuesta.
3. Podrá adoptar cualquier forma societaria y sus estatutos sociales deberán ajustarse a los siguientes términos:
 - El domicilio social deberá fijarse en la Unión Europea o países signatarios del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, debiendo contar con sede permanente en la Comunidad Valenciana.
 - El objeto social consistirá exclusivamente en el objeto de la concesión.
 - La cifra de fondos propios no podrá ser inferior a un 30% de la inversión inicial del concesionario, un mes después del comienzo del plazo de la concesión de acuerdo con la Condición 42 del PCGP, y de un 15% del valor del inmovilizado material neto a partir del quinto año desde el inicio de la explotación de la dársena e instalaciones náutico-deportivas por el concesionario y durante el resto del periodo concesional. El capital social deberá estar desembolsado en los términos previstos en el artículo 78 y siguientes del TRLSC (Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital). En el caso de que sea una sociedad anónima, deberá estar constituido por acciones nominativas, sin que pueda modificarse la naturaleza de dichos títulos durante el periodo concesional.
 - A estos efectos se entiende por fondos propios el capital más las reservas, y los préstamos participativos, excluyendo las obligaciones subordinadas, acciones preferentes y otras figuras similares, que no puedan encuadrarse en el concepto estricto de capital más reservas. La comunicación a la Autoridad Portuaria prevista en el epígrafe 1 anterior, deberá ir acompañada de un escrito emitido por los representantes legales de los socios o accionistas de la sociedad, en el cual se comprometan a suscribir y desembolsar las ampliaciones de capital que se ejecuten en la sociedad, a los efectos de cumplir con el requisito de fondos propios en las fechas indicadas, detallando el importe a suscribir por cada uno de ellos y su compromiso de desembolso.
 - De haber concurrido varios licitadores de forma conjunta, el capital social deberá estar suscrito por el/los licitador/es en la misma proporción en la que participaron en el concurso, debiendo mantenerse dicha proporción durante la vigencia de la concesión, sin perjuicio de lo dispuesto en la Condición 27ª del PCGP que regula la transmisión de la concesión.

- Los socios o accionistas, además del capital social desembolsado, podrán facilitar a la Sociedad Concesionaria préstamos, que deberán tener la condición de subordinados respecto del total de recursos ajenos de la Sociedad Concesionaria en cuanto al orden de prelación de deudas a todos los efectos civiles y mercantiles.
Se fijará de forma expresa en sus estatutos la obligación de la Sociedad Concesionaria de ampliar el capital social en el supuesto de incurrir en pérdidas acumuladas que dejen reducido el patrimonio contable a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a fin de evitar la causa de disolución prevista en el artículo 363.1.e) del TRLSC.

6ª. Concurrencia de otros títulos

El otorgamiento de la concesión no exime a su titular de la obtención y mantenimiento en vigor de las licencias, permisos, certificados y/o autorizaciones legalmente procedentes, ni del pago de los tributos que le sean de aplicación, incluyendo el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que le corresponda, presentando las mismas debidamente actualizadas a requerimiento de la APV. , Serán por cuenta y riesgo del concesionario los gastos derivados de la obtención de los permisos, autorizaciones y licencias que sean precisas, así como los posibles perjuicios que pudiera suponerle una demora en la obtención de los mismos.

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

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

No obstante, lo anterior, y en tanto que conforme a la normativa de Haciendas Locales el devengo del impuesto se produce el primer día del período impositivo –año natural–, la APV repercutirá en el concesionario la cuota por ella satisfecha de forma proporcional al período de ocupación. Se procederá de igual modo, en sentido contrario, en caso de extinción de la concesión en el transcurso del período impositivo. Cuando no se efectúe el ingreso de dichas liquidaciones en periodo voluntario, la APV podrá utilizar para su cobro efectivo, las garantías constituidas por el concesionario, repercutiendo los

correspondientes intereses de demora y recargos que procedan a contar desde la fecha de vencimiento de la factura.

7ª. Constitución de la garantía definitiva o de construcción

Dentro del plazo de TREINTA (30) DÍAS contados desde el siguiente a la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión o de autorización de ejecución de nuevas obras o de modificación de las existentes, el concesionario deberá consignar, a disposición del Presidente de la APV, la garantía definitiva o de construcción, equivalente al 5% del presupuesto total de las obras e instalaciones adscritas a la concesión indicadas en el Proyecto presentado y que asciende a *[cifra a consignar a la vista del presupuesto de inversión en obras e instalaciones presentado por el concesionario]*.

La garantía deberá consignarse en efectivo, aval bancario o seguro de caución, a disposición del Presidente de la Autoridad Portuaria en los Términos establecidos por los artículos 94 y 95 del TRLPEMM. El citado aval o seguro se constituirá según el modelo que facilitará la APV.

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

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

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

Constituida la garantía definitiva o de construcción, se procederá a la devolución al concesionario de la garantía provisional. No obstante, si el concesionario no desea retirar la garantía provisional puede completar ésta hasta la cantidad que se haya fijado para la garantía definitiva o de construcción siempre y cuando el objeto de la garantía provisional sea compatible con aquél para el que debe responder la definitiva o de construcción. En ese caso la garantía provisional hasta ese momento constituida tendrá a todos los efectos la consideración de garantía definitiva o de construcción.

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

II. Régimen de las obras

8ª. *Proyectos*

Las obras se realizarán con arreglo al proyecto según el cual ha sido otorgada la concesión que, si tuviese el carácter de básico, deberá ser desarrollado y completado por el Proyecto de Construcción, para su aprobación por la APV. En particular se ejecutarán las obras con arreglo al Proyecto de Construcción.

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

La empresa concesionaria deberá presentar los Proyectos Constructivos de las obras correspondientes a la reordenación marítima, en un plazo máximo de SEIS (6) meses, computados a partir de la notificación de la resolución de otorgamiento de la concesión. No obstante, cabe la posibilidad de prórroga de dicho plazo, previa autorización de la APV y siempre que concurran motivos que justifiquen suficientemente su otorgamiento.

Para las sucesivas obras indicadas en su oferta, la empresa concesionaria deberá presentar el correspondiente proyecto constructivo en un plazo máximo de UN (1) año antes de su compromiso de inicio de ejecución

La ejecución en el futuro de obras no previstas inicialmente en el título de otorgamiento, deberán recogerse en el proyecto correspondiente, el cual deberá presentarse ante la APV con la antelación suficiente para su aprobación y autorización de inicio de las mismas.

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

Los servicios técnicos competentes de la APV deberán comprobar que es completo, que no altera el Proyecto Básico y que resulta suficiente para la ejecución de las obras. Si dichos servicios estimaran que el proyecto es incompleto, el concesionario deberá completarlo debidamente.

En el caso de ocupación de espacios de agua el proyecto incluirá, cuando proceda, el balizamiento que corresponda.

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

a) Obligar a que el concesionario adapte el Proyecto de Construcción al básico en el plazo fijado al efecto;

b) Modificar la concesión de acuerdo con el procedimiento legal que corresponda, salvo que afecte al principio de concurrencia en el otorgamiento de la concesión.

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

9ª. Ejecución de las obras previstas en los proyectos

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

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

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

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

La explotación de los espacios concesionados se mantendrá durante todo el periodo de ejecución de las obras, debiendo hacer compatible ambas actividades. El concesionario tomará las precauciones necesarias para realizar los trabajos con la menor interferencia posible a los usuarios y a las instalaciones, tanto en la parte de agua como de tierra.

Para ello, el concesionario ordenará los espacios y ejecutará las obras en las debidas condiciones de seguridad, separando la zona de obras de los espacios directamente vinculados con la explotación y

tratando de prestar la mayor parte de servicios y actividades, objeto de su oferta, en condiciones de seguridad y calidad suficiente.

En todo caso, deberán mantenerse los siguientes servicios durante la ejecución de las obras:

- a) Gestión de los puestos de amarre.
- b) Servicio de control marítimo.
- c) Suministro de agua y energía eléctrica.
- d) Servicio de aparcamiento de vehículos.
- e) Recogida selectiva de basuras y residuos.

Previo al inicio de las obras, el concesionario elaborará un Plan de Ejecución, con sus correspondientes fases y actuación por zonas, si es el caso, que será presentado a la APV, para su aprobación, y que incluirá la posibilidad del traslado temporal de las embarcaciones a diferentes zonas de la dársena náutico-deportiva.

Asimismo, dará información puntual y permanente a los usuarios para que tengan conocimiento suficiente del desarrollo de las obras y la posible utilización de las instalaciones.

Correrán a cargo del concesionario los costes que conlleve el Plan de Ejecución, que como tales deberían formar parte de los condicionantes del Proyecto Constructivo.

10ª. Plazos de inicio y ejecución de las obras

El plazo para el inicio de las obras será de SEIS (6) meses después de la aprobación del Proyecto Constructivo por la APV.

El plazo para la ejecución de las distintas fases de obra propuestas por el concesionario será de *[redacción según el plazo establecido en la oferta presentada en la licitación para cada fase]* meses.

En caso de incumplimiento de los plazos establecidos, se procederá según lo indicado en la Condición 12ª.

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

11ª. Replanteo y entrega

Para que las obras puedan comenzarse dentro del plazo fijado al efecto, el concesionario solicitará por escrito a la APV con la suficiente antelación, el replanteo, que se practicará por los servicios técnicos de la APV competentes en presencia del interesado, que podrá acudir asistido por técnico designado

al efecto, levantándose acta y plano, en los que se consignará la superficie total ocupada, correspondiendo al Director de la APV su aprobación, si procede. Asimismo, deberá concretarse, en su caso, la superficie correspondiente a los espacios de agua a rellenar (únicamente se admiten rellenos destinados a usos portuarios).

El dominio público objeto de concesión se entregará en las condiciones existentes a la fecha de puesta a disposición de los terrenos al concesionario.

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

Si, transcurrido el plazo señalado de conformidad con la Condición 10ª, para el comienzo de las obras, éstas no se hubiesen iniciado, la APV incoará expediente de caducidad de la concesión, salvo que, a solicitud del concesionario previa al vencimiento del plazo, la APV aprecie la concurrencia de causa que justifique el otorgamiento de prórroga del plazo.

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

Si el concesionario incumpliera el plazo de terminación de las obras, fijado con arreglo a las Condición 10ª, la APV iniciará el expediente de caducidad de la concesión, salvo que, a petición del concesionario previa al vencimiento del plazo, la APV aprecie la concurrencia de causa que justifique el otorgamiento de prórroga del plazo.

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

13ª. Inspección de las obras

La APV podrá inspeccionar, en todo momento, la ejecución de las obras, para comprobar si las mismas se ajustan al proyecto.

Si se apreciara la existencia de defectos en las obras, se comunicará al titular de la concesión tal circunstancia y la APV podrá acordar la paralización de las obras hasta que se subsanen los defectos observados.

14ª. Terminación de las obras

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

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

- a) Certificado final de obra, suscrito por el director de la misma y visado por el colegio profesional que corresponda.
- b) Proyecto de liquidación o as-built del proyecto que refleje las obras finalmente ejecutadas, en formato abierto y pdf. Documentación gráfica del proyecto: planos "as built" que definan la planta del conjunto de las instalaciones, las secciones características y los alzados, en soporte informático mediante ficheros Autocad (formato .dwg) y Adobe Acrobat (formato .pdf) en los que estén definidas y acotadas las superficies, así como el modelo BIM en formato nativo y en formato abierto con el mismo detalle del proyecto según la metodología BIM implantada por la APV recogida en el Anexo III de este pliego.
- c) Reportaje fotográfico de las instalaciones ejecutadas.
- d) Cuadro resumen de las inversiones efectivamente realizadas, cuantificadas según los ejercicios en los que las mismas se han ejecutado.

En el caso de ejecución de obras de relleno para uso portuario, cuyo plazo de terminación expire con anterioridad al de las restantes obras de la concesión, el concesionario solicitará por escrito a la APV el reconocimiento de la finalización de dichas obras de relleno, levantándose acta y plano de las mismas, en tanto sean conformes con el título otorgado y el proyecto aprobado.

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

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

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

En el caso de que las obras construidas difieran de las obras definidas en el Proyecto de Construcción, y tales diferencias pudieran implicar una modificación de la concesión otorgada, se deberá elevar el plano y el acta de reconocimiento final a la consideración del Consejo de Administración de la APV,

quien podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones: a) ordenar al concesionario que adapte las obras e instalaciones al proyecto aprobado en el plazo fijado al efecto; b) modificar la concesión por el procedimiento legal que corresponda, siempre que no se altere el principio de concurrencia en el otorgamiento de la concesión.

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

16ª.Devolución de la garantía de construcción

La garantía de construcción se devolverá al concesionario, a instancia de éste, en el plazo de UN (1) MES, según lo previsto en el artículo 93.4 del TRLPEMM, desde que haya sido aprobada el acta de reconocimiento final de las obras e instalaciones y siempre que se haya constituido la garantía de explotación a la que se hace referencia en la Condición 20ª.

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

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

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

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

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

La destrucción de todas o de la mayor parte de las obras autorizadas por la concesión, debida a caso fortuito o fuerza mayor, dará derecho al concesionario a optar entre la extinción de la concesión sin indemnización alguna, o la reconstrucción de las obras a su cargo en la forma y plazo que le señale la APV, sin que, en este último supuesto, se altere el plazo concesional inicialmente señalado.

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

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

El mantenimiento ordinario de las líneas de atraque y de la zona de maniobra incluidas en el ámbito de la concesión será por cuenta del concesionario, realizando a su cargo las reparaciones y sustituciones básicas que sean precisas.

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

Con una antelación de cinco (5) años a la fecha de vencimiento de la concesión o de sus prórrogas, la APV inspeccionará el estado de conservación de las obras y dominio público concedido, a los efectos de determinar y ordenar las obras de mantenimiento y/o reparación que el concesionario deba ejecutar antes del citado vencimiento, en los términos previstos en esta condición. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación del concesionario y para el caso de que la APV deba proceder, previo apercibimiento, a la ejecución subsidiaria de las obras a cargo del concesionario, este deberá constituir, a disposición del Presidente de la APV, una garantía equivalente al 20% del total valor de las obras y reparaciones a ejecutar por el concesionario, en efectivo, aval bancario o seguro de caución (Garantía de Mantenimiento) siendo de aplicación los términos previstos en el artículo 95 del TRLPEMM. Esta garantía se constituirá en el plazo máximo de treinta (30) días a contar desde el siguiente de la notificación de la Autoridad Portuaria al concesionario en la que se ordenen las obras de mantenimiento y/o reparación que deban realizarse y el importe de su valor. Esta Garantía de Mantenimiento se devolverá al concesionario, a instancia de éste, en el plazo de UN (1) MES, a contar desde la fecha en la que haya sido vencido el plazo de la concesión, o que el concesionario haya cumplido con las obligaciones que se garantizan.

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

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

III. Régimen Económico de la concesión

19ª. Tasas y otros derechos económicos.

19.1.- Tasa de Ocupación.

La ocupación privativa y utilización o aprovechamiento especial de bienes de dominio público portuario está sujeto, de conformidad con lo previsto en el Título VII del TRLPEMM al abono a la APV de las tasas portuarias, cuyos elementos cuantitativos se exponen a continuación:

a) En su componente derivada de la ocupación de terrenos y lámina de agua:

- *Ocupación de superficie de tierra:*

Base imponible:

La base imponible de esta tasa es el valor del bien ocupado, calculado, en su componente derivado de la ocupación de terrenos propuesta por el concesionario, a razón de los valores unitarios determinados en la Orden FOM/523/2019, de 22 de abril, por la que se aprueba la valoración de terrenos y aguas de la zona de servicio del puerto de Valencia, incluidos los terrenos afectados a ayudas a la navegación (faro de Cullera y Canet de Berenguer).

En la siguiente tabla adjunta se incluyen los valores unitarios para cada una de las áreas que pueden ser ocupadas por el concesionario en base a su oferta:

Área funcional	Valor (€/m ²)
II-C	116,34
III-B	95,69
III-C	181,43
III-D	186,23
III-E	280,09
III-F	190,22
III-K	196,62
IV-A	119,62

Tipo de gravamen aplicable para la ocupación de terrenos:

En el caso de la ocupación de terrenos, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 176.1.a). 1º y 2º del vigente TRLPEMM, corresponde aplicar los siguientes tipos de gravamen, según las actividades permitidas por DEUP y efectivamente autorizadas:

- Actividades portuarias, náutico-deportivas (5,5%)

- Actividades auxiliares o complementarias de las actividades portuarias (6,5%)
- Actividades relacionadas a usos interacción puerto - ciudad (7,5%)
- Construcción, reparación y desguace de buques (4%)

Cuotas unitarias de la tasa por ocupación de terrenos:

Como resultado de multiplicar los distintos valores unitarios de las diferentes áreas ocupadas, por el gravamen correspondiente según su uso, se obtendrán las cuotas unitarias aplicables a cada superficie:

$$\text{Valor unitario (€/m}^2\text{)} \times \text{gravamen} = \text{cuota unitaria (€/m}^2\text{ y año)}$$

Superficies ocupadas:

Las superficies ocupadas serán las correspondiente a la oferta presentada por el concesionario, de acuerdo con lo contenido en la BASE OCTAVA del Pliego de Bases. En todo caso dichas superficies serán las que figuren en la correspondiente Acta de Replanteo y entrega.

SUPERFICIES DE TIERRA	
II-C	3.568,00
III-B	4.981,00
III-C	21.732,00
III-D	117.661,00
III-F	16.994,00
III-K	39.359,00
IV-A	30.802,00
TOTAL	235.097,00

Cuota Íntegra y Calculo de la tasa de ocupación de superficie en tierra

Es el resultado del sumatorio del producto de cada área ocupada por su cuota unitaria correspondiente.

Como resultado de la propuesta realizada en su oferta por el concesionario, el componente de la tasa por ocupación de superficies en tierra es la siguiente:

[rellenar tabla siguiente en la resolución de otorgamiento]

Área funcional	Valor (€/m ²)	Tipo Gravamen	Superficie concesionario (m ²)	Cuota íntegra anual (€/año)
----------------	---------------------------	---------------	--	-----------------------------

[Según el uso al que se dedique cada superficie, que deberá ser alguno de los previstos en la DEUP, se aplicará el tipo de gravamen que proceda y se incluirá el resultado de la cuota íntegra.]

- *Ocupación de lámina de agua:*

Base imponible:

La base imponible de esta tasa es el valor del bien ocupado, calculado, en su componente derivado de la ocupación de la lámina de agua propuesta por el licitador, a razón del valor unitario determinado en la Orden FOM/523/2019, de 22 de abril, por la que se aprueba la valoración de terrenos y aguas de la zona de servicio del puerto de Valencia, incluidos los terrenos afectados a ayudas a la navegación (faro de Cullera y Canet de Berenguer).

- Área funcional I-G (lámina de agua): valor unitario = 75,19 €/m²

Tipo de gravamen aplicable para la ocupación de lámina de agua:

En el caso de ocupación de lámina de agua, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 176.1.a) 1º y 2º del vigente TRLPEMM; corresponde aplicar un tipo de gravamen del 5,5 % dado el carácter de la actividad a desarrollar por el concesionario relativa a actividades portuarias náutico-deportivas.

Cuota unitaria de la Tasa de ocupación de lámina de agua:

Como resultado de multiplicar el valor unitario por el gravamen correspondiente:

Valor unitario (€/m²) x gravamen = cuota unitaria (€/m² y año)

75,19 x 0,055 = 4,13545 €/m² y año.

Superficies ocupadas:

Situación inicial

Desde el otorgamiento, la superficie ocupada es 193.475 m².

En todo caso, la tasa se calculará anualmente con arreglo a la ocupación real que el concesionario haga de la superficie de agua durante esa situación inicial.

Situación definitiva

Las superficies ocupadas serán las correspondiente a la oferta presentada por el concesionario, de acuerdo con lo contenido en la BASE OCTAVA del Pliego de Bases. En todo caso dicha superficie será las que figuren en la correspondiente Acta de Replanteo y entrega.

[añadir superficies incluidas por el licitador en la resolución de otorgamiento]

Cuota íntegra y Calculo de la tasa de ocupación de lámina de agua

Es el resultado del producto del área ocupada por su cuota unitaria correspondiente.

Como resultado de la propuesta realizada en su oferta por el concesionario, la tasa de ocupación de superficie de lámina de agua es la siguiente:

[añadir en la resolución de otorgamiento]

b) En su componente derivada de la ocupación de obras e instalaciones:

Base imponible:

La base imponible de esta tasa es el valor de los bienes ocupados, calculado, según el informe de valoración realizado por parte de la U.T.E Tinsa Tasaciones Inmobiliarias S-A – Taxo Valoración S.L. con fecha junio de 2022, sociedad de tasación inscrita en el Registro de sociedades de Tasación del Banco de España.

Tipo de gravamen aplicable:

En el caso de la ocupación de terrenos, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 176.1.c). 1º y 2º del vigente TRLPEMM, corresponde aplicar los siguientes tipos de gravamen, según las actividades permitidas por DEUP y Plan Especial vigente y efectivamente autorizadas por la APV y desarrolladas por el Concesionario según su oferta:

- Actividades portuarias, náutico-deportivas (3,5%)
- Actividades auxiliares o complementarias de las actividades portuarias y náutico-deportivas (6,5%)
- Actividades relacionadas a usos interacción puerto - ciudad (7,5%)
- Construcción, reparación y desguace de buques (2%)

Cuota íntegra y Cálculo de la tasa de ocupación de obras e instalaciones

La cuota íntegra de ocupación de las obras e instalaciones se calcula mediante la siguiente fórmula:

Cuota íntegra anual = Valor del Bien x Tipo de gravamen + Depreciación anual,

Siendo la depreciación anual el resultado de dividir el valor del bien por su vida útil.

[se completa la tabla según su oferta en cuanto a los gravámenes]

		superficie / Ud considerada	Valor de las obras e instalaciones	gravamen	vida útil	depreciación anual	cuota íntegra anual
Nº Ficha (ID)	Denominación	(m2) (m) (ud)	(€/m2) (€/m) (€/ud)	%	años	€/año	€/año

Bonificaciones a la tasa de ocupación de espacios terrestres, los de agua y a las obras e instalaciones

Las que se refieren según el art. 181 del TRLPEMM):

- a) Cuando los sujetos pasivos realicen inversiones en obras de relleno, consolidación o mejora de terrenos.
- e) Cuando el titular de la concesión sea un club náutico u otro deportivo sin fines lucrativos.
- f) Cuando el titular de la concesión ejecute a su cargo la obra civil correspondiente a infraestructuras, rellenos, obras de consolidación y mejora del terreno, superestructuras e instalaciones destinadas a usos portuarios, por un plazo de ejecución mínimo de tres meses y superficie mínima de 1.000 metros cuadrados.

[este epígrafe se completará según la oferta del concesionario]

Exigibilidad

La tasa de ocupación privativa del dominio público portuario será exigible por trimestres adelantados. No obstante, la APV podrá modificar el presente criterio de facturación a solicitud del interesado y en todo caso respetando los límites establecidos en el Artículo 179 del TRLPEMM.

Revisión

La cuota íntegra de la Tasa será, además, revisada de acuerdo con las nuevas valoraciones que sean aprobadas por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) y de conformidad con lo dispuesto a tal efecto en la normativa de aplicación.

Mejora de la tasa de ocupación

El concesionario abonará, en su caso, también por trimestres adelantados, los importes adicionales a los establecidos para esta tasa ofertados por el concesionario, de acuerdo con el artículo 180 del

TRLPEMM. Estos importes, al carecer de naturaleza tributaria, no estarán sometidos al régimen de actualización previsto.

19.2.- Tasa de Actividad.

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

Igualmente señala en su segundo párrafo que “en el supuesto de que las anteriores actividades impliquen la ocupación del dominio público portuario, la autorización de actividad se entenderá incorporada en la correspondiente concesión o autorización de ocupación del dominio público, sin perjuicio de la exigencia de las tasas que procedan por ambos conceptos”.

El apartado 3 del Artículo 139 del mismo texto legal indica a este respecto que cuando el desarrollo de una actividad o servicio comercial requiera la ocupación de bienes de dominio público portuario, como es el caso, se tramitará un solo expediente, otorgándose un único título administrativo, regulándose por lo tanto aquí, la tasa de actividad en todos sus elementos cuantitativos asociados a las actividades incluidas en el ámbito de las actividades autorizadas por la concesión. (servicios comerciales)

Esta tasa de actividad es independiente de la de los servicios portuarios que se desarrollen en el ámbito espacial de la concesión, y que de acuerdo con el tercer párrafo del mencionado Artículo 183 estará establecida en la licencia o título administrativo habilitante de prestación del correspondiente servicio portuario.

A los anteriores efectos, el concesionario llevará una estricta separación contable entre todas las actividades que devengan su correspondiente tasa.

Se establecen la siguiente base imponible y tipo de gravamen de la tasa de actividad de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 187 apartado b), e) y el Artículo 188 del vigente TRLPEMM.

Base imponible:

a) Por la actividad náutico-deportiva (ocupación de atraques). Base imponible será el atraque anual contratado (calculado de manera proporcional a los días realmente contratados entre el concesionario y los usuarios), en función del siguiente rango de esloras

ESLORA	TASA DE ACTIVIDAD POR EMBARCACIÓN /AÑO
Igual o menor de 12 metros	100,00 €
Mayor de 12 metros y hasta 30 metros (inc.)	250,00 €
Mayores de 30 metros	500,00 €

b) Por la actividad desarrollada como consecuencia de la explotación de las distintas unidades de negocio que se permiten dentro de la concesión, no vinculadas directamente con el apartado anterior (embarcaciones atracadas), ofrecidas de forma directa por el concesionario. La Base Imponible será el Volumen de negocio, en términos de Facturación total en el ejercicio anual, en euros. El tipo gravamen que se aplicará a dicha base será el 2,0%

c) Por la actividad desarrollada como consecuencia de la cesión a terceros (rentas abonadas por los cesionarios) no vinculadas al atraque y amarre de embarcaciones. La Base Imponible será el Volumen de negocio, en términos de facturación total, en el ejercicio anual, en euros. El tipo de gravamen que se aplicará a dicha base será el 2,0%

Bonificaciones:

De acuerdo con el art. 245.c del TRLPEMM, cuando el titular de una concesión o autorización realice actividades pesqueras, náutico-deportivas o de construcción, reparación, transformación o desguace de buques, se aplicará una bonificación del 15 por ciento a la cuota de la tasa de actividad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1.º Tener suscrito un convenio con la Autoridad Portuaria en materia de buenas prácticas ambientales. Dicho convenio deberá contemplar un conjunto de instrucciones técnicas y operativas cuyo cumplimiento pueda ser verificado mediante un sistema de gestión medioambiental, basado en las guías de buenas prácticas ambientales aprobadas por Puertos del Estado, cuyo alcance comprenda la totalidad de los tráficos manipulados.

2.º Estar inscrito en el registro del sistema comunitario de gestión y auditoría ambiental (EMAS) o tener implantado un sistema de gestión ambiental basado en UNE-EN-ISO-14001 certificado por una entidad acreditada a tal efecto por la Entidad Nacional de Acreditación (ENAC), y cuyo alcance comprenda todos aquellos servicios relacionados con la actividad objeto de autorización o concesión.

Límites

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

Exigibilidad

Esta tasa será exigible por trimestres vencidos. A tal efecto, deberá presentar ante la APV, declaración trimestral de la actividad desarrollada a través de la concesión de acuerdo con el procedimiento que la Dirección de la APV determine y, en todo caso, dentro de los DIEZ (10) días siguientes a la finalización del trimestre.

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

Asimismo, al finalizar cada año el concesionario facilitará, antes del 31 de marzo del ejercicio siguiente, la declaración anual del volumen de tráfico manipulado a través de la citada concesión en el ejercicio anterior, que servirá de base para la evaluación de los límites a que se refiere el Artículo 188 del TRLPEMM, procediendo en su caso la APV, a la regularización de la tasa.

La falta de presentación en el plazo indicado de la declaración anual conllevará la emisión de una propuesta de liquidación de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 101 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (en adelante LGT), sin perjuicio de que recibida la declaración correspondiente se le liquiden los intereses de demora, según lo contemplado en el Artículo 26.2. b) y concordantes de la LGT. En el caso de una presentación extemporánea de la declaración se procederá a emitir junto con la liquidación de la tasa de actividad un recargo por aplicación del Artículo 27 de la LGT.

Mejora de la tasa de actividad

El concesionario deberá también abonar en los mismos plazos y forma el importe adicional ofertado en el concurso que se liquidará independientemente al no tener naturaleza tributaria, tal como se recoge en el artículo 192 del TRLPEMM.

- a) Importe adicional de la tasa de actividad náutico- deportiva

ESLORA	IMPORTE ADICIONAL DE LA TASA DE ACTIVIDAD POR EMBARCACIÓN /AÑO
Igual o menor de 12 metros	€
Mayor de 12 metros y hasta 30 metros (inc.)	€
Mayores de 30 metros	€

- b) Importe adicional de la tasa de actividad correspondiente a la actividad comercial no vinculada directamente con la actividad náutico -deportiva, desarrollada directamente por el concesionario, como un porcentaje del volumen de facturación: [INDICAR%]
- c) Importe adicional de la tasa de actividad correspondiente a la actividad comercial no vinculada directamente con la actividad náutico -deportiva, desarrollada directamente por el concesionario, como un porcentaje del volumen de facturación: [INDICAR%]
- d) Importe adicional de la tasa de actividad correspondiente a la actividad comercial de varadero, desarrollada directamente por el concesionario, como un porcentaje del volumen de facturación: [INDICAR%]

19.3.- Normas Comunes

Devengo

El devengo de estas tasas se producirá a partir del momento de la notificación de la resolución del otorgamiento de la concesión

Actualización

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

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

En la cuota a ingresar de las tasas no están incluidos los impuestos indirectos a los que esté sujeta la concesión

Independientemente de que las garantías de construcción y explotación estén afectas, entre otros aspectos, al pago de las tasas, la APV podrá utilizar para su cobro el procedimiento administrativo de apremio, de conformidad con el Artículo 101 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Sección 2ª del Capítulo V del Título III de la ley 58/2003 de 17 de diciembre, General Tributaria o legislación que resulte de aplicación, así como de los Artículos 158, 172 y 318 del TRLPEMM.

19.4.- Otras Tasas y Derechos Económicos.

Además de las tasas por ocupación privativa del dominio público portuario y de actividad por el desarrollo de actividades comerciales, industriales y de servicios, el titular de la concesión, como sujeto pasivo sustituto del contribuyente, podrá abonar semestralmente a la APV, en régimen de estimación simplificada, las tasas de ayudas a la navegación (T-0) y de embarcaciones deportivas y de recreo (T-5), en las siguientes condiciones:

- La cuota tributaria de ambas tasas (T-0 y T-5) se establecerá teniendo en cuenta los datos estadísticos de tráfico de la concesión de los dos últimos años, efectuándose periódicamente una liquidación global por el importe que corresponda a la ocupación estimada.

Para ello, el titular de la instalación náutico-deportiva otorgada en concesión deberá suministrar a la APV la información que le sea requerida y los datos precisos para la liquidación de esta tasa. Ante la falta de datos estadísticos durante los dos primeros años el concesionario podrá optar por el régimen directo o por el régimen de estimación simplificada calculado sobre la base de la flota propuesta en su oferta.

- De acogerse a este régimen tendrá una bonificación del 25% en el importe de la cuota tributaria de la T-5 y del 20% en el importe de la cuota tributaria de la T-0, de acuerdo con los artículos 228 y 242 del TRLPEMM.
- El concesionario podrá repercutir a los distintos usuarios ambas tasas, conforme a las cuantías establecidas por la normativa vigente.

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

IV. Condiciones de explotación

20ª. Garantía de explotación

Para asegurar el exacto cumplimiento de las obligaciones que se imponen en el presente Pliego, el concesionario deberá constituir una garantía de explotación en la APV, en efectivo, aval bancario o seguro de caución, a disposición del Presidente de la APV en los términos establecidos por los artículos 94 y 95 del TRLPEMM. El citado aval o seguro se constituirá según el modelo que facilitará la APV.

La cantidad a la que asciende la garantía de explotación no podrá ser inferior a la mitad del importe anual de las tasas que ha de abonar el concesionario ni superior al importe anual de las mismas, sin perjuicio del régimen de actualización de la misma.

El concesionario constituirá garantía de explotación por importe¹ de [xx €]

El concesionario deberá consignar dicha garantía de explotación en el plazo de UN (1) MES a contar desde el día siguiente a la entrada en vigor de la Resolución de otorgamiento. Si el concesionario no constituye la garantía de explotación en el plazo establecido para este fin, se entenderá que renuncia a la concesión, con pérdida de la garantía provisional.

El incumplimiento por el concesionario de cualquiera de las obligaciones que le son impuestas en el presente Pliego, sin rectificar su conducta al primer aviso recibido, determinará la inmediata procedencia contra las garantías constituida, en virtud de la correspondiente resolución del Presidente de la APV.

Extinguida la concesión, y efectuada la reversión de obras e instalaciones, se devolverá al concesionario, previa su solicitud al efecto, la garantía de explotación, siempre que no se haya acordado la pérdida de la misma, y una vez descontadas de ella todas las obligaciones pendientes del concesionario, frente a la APV o por responsabilidades en que haya podido incurrir.

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

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

¹ En cumplimiento del artículo 94 del TRLPEMM, la APV puede establecer entre un 50% y un 100% de las tasas totales incluyendo el IVA el importe de la Garantía de Explotación

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

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

21ª. Gestión de la concesión

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

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

El concesionario podrá sustituir al director de Explotación, de manera justificada, previa autorización del Director de la APV.

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

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

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

El concesionario deberá mantener, con carácter de mínimos, durante la vigencia de la concesión todos los compromisos presentados.

22ª. Inactividad del concesionario

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

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

23ª. Medidas preventivas de seguridad y de protección.

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

Así mismo, corresponderá al titular de la concesión el cumplimiento de las obligaciones de coordinación de actividades empresariales en calidad de titular del centro de trabajo, tal y como se establece en el artículo 65 del TRLPEMM, en los términos establecidos en el artículo 24 de la citada LPRL y en el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla dicho artículo. Por tanto el concesionario asumirá el liderazgo y la organización de la coordinación preventiva con las empresas contratistas, subcontratistas y/o trabajadores autónomos con los que contrate la realización de las obras o servicios, así como con cualquier empresa o persona física, sin relación contractual con el concesionario, que deba acceder al interior de la concesión con motivo de la realización de cualquier tipo de trabajo u

operación, incluido el personal propio de la APV en el desarrollo de sus competencias, de conformidad con el artículo 65 del TRLPEMM.

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

El correspondiente documento será remitido a la Autoridad Portuaria para su integración en el Plan de Autoprotección del Puerto de Valencia, así como en el Plan de Prevención de Riesgos Laborales, elaborado conforme se establece en los artículos 2 y siguientes del Real Decreto 39/1997, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de los Servicios de Prevención, en un plazo no superior a TRES (3) MESES, desde el inicio del proyecto de ejecución o el inicio de la actividad, aquella circunstancia que se origine en primer lugar.

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

De conformidad con los actuales criterios de la Dirección General de la Marina Mercante relativos al alcance y ámbito de aplicación del Real Decreto 1695/2012, por el que se aprueba el Sistema Nacional de Respuesta ante la contaminación marina, y materializados en el acuerdo conjunto de la Capitanía Marítima de Valencia y de la APV de fecha 27 de noviembre de 2013, cuya copia será remitida por la APV al concesionario una vez otorgada la concesión, el concesionario deberá elaborar en un plazo no superior a UN (1) AÑO, desde el inicio de la actividad y obtener la aprobación de su propio Plan Interior Marítimo. En el mismo se deben establecer los equipos físicos necesarios y los medios humanos a activar en caso de producirse un vertido al mar, y que serán consensuados con la APV.

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

El atraque de buques incluidos en el ámbito de aplicación del Reglamento (CE) N.º 725/2004 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 31 de marzo de 2004, relativo a la mejora de la protección de los buques y las instalaciones portuarias, estará supeditado a la adopción por el concesionario de las medidas de protección contempladas en dicha norma.

En tal caso, el concesionario deberá garantizar la protección de sus instalaciones frente a la amenaza de actos ilícitos deliberados, procediendo por tanto a la instalación de todos los elementos de protección requeridos, así como establecer y mantener un Plan de Protección de la instalación portuaria basado en la Evaluación de Protección que realice la Autoridad Portuaria de Valencia, de acuerdo con lo exigido en dicho Reglamento y en la legislación vigente sobre la materia. Entre otras obligaciones emanadas de la citada normativa de aplicación, se incide en la obligatoriedad de designar la figura del “oficial de protección de la instalación portuaria” y su comunicación a la Autoridad Portuaria de Valencia, en su calidad de autoridad de protección portuaria.

El concesionario es responsable de la seguridad y de la correcta prestación de los servicios, así como el buen orden y vigilancia de las instalaciones. Para ello propondrá un Plan de Seguridad para todo el recinto de la instalación, que incluirá la vigilancia general de las zonas dentro del recinto adjudicado. El Plan de Seguridad contemplará tanto los procedimientos del control de acceso de vehículos y de las personas, como, es su caso, las instalaciones que considere necesarias para mejorar la seguridad del recinto. Dicho Plan de Seguridad será sometido para su aprobación a la APV dentro del plazo de TRES (3) meses a contar desde la notificación de la adjudicación del concurso, que será aprobado en los TRES (3) meses siguientes.

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

24ª. Medidas medioambientales

A) De carácter general

El titular de la concesión cumplirá con la normativa vigente en materia medioambiental de aplicación, así como la obtención de licencias, autorizaciones y/o permisos requeridos por la autoridad competente en dicha materia, que serán remitidos a la Autoridad Portuaria. Las instalaciones de la concesión deberán contar en todo momento con los medios suficientes para la prevención y lucha contra la contaminación accidental, marítima, atmosférica y terrestre.

Particularmente, en el diseño de la infraestructura portuaria se tendrá presente la necesidad de cumplimiento del Real Decreto 79/2019, de 22 de febrero, por el que se regula el informe de compatibilidad y se establecen los criterios de compatibilidad con las estrategias marinas, así como

Real Decreto 218/2022, de 29 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 79/2019. Los trámites necesarios para ello serán realizados por el concesionario.

Antes del inicio de la actividad, el concesionario deberá entregar a la APV un informe justificativo sobre la posible inclusión o no de la actividad a desarrollar en el Anexo III de la Ley 26/2007 de Responsabilidad Medioambiental. En el supuesto de que la actividad se encuentre incluida en el citado Anexo III, el concesionario deberá adoptar y ejecutar las medidas de prevención, evitación y reparación de daños medioambientales y sufragar sus costes, en caso de ser responsable de los mismos.

En el caso de que la actividad objeto de la concesión causara daños medioambientales, no estando incluida en el citado Anexo III, el concesionario deberá ponerlo en conocimiento inmediato de la administración competente y de la APV y adoptar las medidas de evitación, y cuando exista dolo, culpa o negligencia, adoptar las medidas reparadoras que sean necesarias.

El concesionario deberá tener implantado, en un plazo no superior a tres (3) años desde el inicio de la actividad, un sistema de gestión ambiental basado en UNE-EN-ISO-14001 o EMAS, y cuyo alcance coincida con el alcance incluido en el título concesional. Asimismo, y en el caso de que el concesionario voluntariamente solicite el establecimiento de un Convenio de Buenas Prácticas Ambientales con la Autoridad Portuaria, a los efectos previstos en el artículo 245 del TRLPEMM en relación con la aplicación de bonificación a la tasa de actividad para incentivar buenas prácticas medioambientales, este se basará en el texto del Convenio en vigor aprobado por el Consejo de Administración de la APV y disponible en el Portal Web de la APV www.valenciaport.com.

El concesionario se compromete a la participación activa en el proyecto Ecoport III, o el que le sustituya en su caso, tanto en los grupos de trabajo, como el Comité Ambiental y cualesquiera otras iniciativas establecidas por el proyecto tales como participar en proyectos de I+D+I de índole ambiental en los que participe la Autoridad Portuaria, establecimiento de objetivos anuales de mejora ambiental, entre otros.

B) De los vertidos de aguas residuales

Tanto los vertidos de las aguas residuales sanitarias, como las industriales o de proceso y las de escorrentía superficial (pluviales) deberán cumplir con las normas vigentes en materia de vertidos. En cualquier caso, se dará tratamiento separativo a las aguas pluviales y a las residuales sanitarias e industriales.

Las aguas sanitarias, industriales o asimilables a urbanas serán conducidas a un tanque de retención y en los casos que proceda, se solicitará permiso de vertido a la autoridad competente en la materia.

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

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

C) De los contaminantes de suelo

La normativa que regula los suelos contaminados es la Directiva 2010/75/UE del Parlamento Europeo y del Consejo de 24 de noviembre de 2010 sobre emisiones industriales y su transposición al ordenamiento jurídico español se produjo con la publicación de la Ley 5/2013 de 11 de junio por la que se modifican la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Control Integrado de la Contaminación y la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

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

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

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

El incumplimiento de la obligación señalada en el párrafo anterior será causa de caducidad de la concesión sin perjuicio de las responsabilidades que a nivel de la normativa ambiental se deriven del incumplimiento de la misma.

El concesionario deberá proceder antes de la extinción de la concesión a la descontaminación y recuperación del suelo que haya resultado contaminado como consecuencia del ejercicio de su actividad. En ese caso, el concesionario deberá presentar un proyecto describiendo las operaciones necesarias para ello ante la administración competente en materia de medioambiente, para su aprobación.

D) De la gestión de residuos

El concesionario deberá redactar e implantar un Plan de Gestión de Residuos que se generen en las instalaciones de la concesión durante la explotación de la misma, que incluya la gestión de residuos peligrosos. El concesionario deberá separar y mantener los residuos en condiciones adecuadas, de conformidad con lo previsto en la Ley 22/2011 de 28 de julio de Residuos y suelos contaminados.

Este plan, deberá presentarse a la Autoridad Portuaria de Valencia, para su valoración y aceptación, en un plazo no superior a UN (1) AÑO desde el inicio de la actividad.

El concesionario deberá gestionar conforme a normativa los residuos que genere en sus instalaciones, y contratar la retirada de residuos no catalogados dentro del convenio Marpol con una empresa que disponga de la autorización pertinente, que deberá ser otorgada por la APV.

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

E) De la eficiencia energética y uso sostenible de recursos

En caso de que en el Proyecto Constructivo del concesionario se previera la construcción de edificios, éstos deberán cumplir con las exigencias relativas a la certificación energética de edificios establecidas en el Real Decreto 235/2013, por el que se aprueba el procedimiento para la certificación energética de los edificios.

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

F) De la contaminación acústica

Durante todo el periodo de explotación de la dársena e instalaciones náutico-deportivas, el concesionario deberá implementar las medidas preventivas necesarias para que en ningún momento los niveles de emisión de ruidos al exterior superen lo establecido en la legislación vigente en cada momento, en concreto, y actualmente, la Ley 37/2003 de 17 de noviembre de Ruido, con sus posteriores desarrollos y la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica y los decretos que la desarrollan, así como las ordenanzas municipales que sean de aplicación, y el Plan Especial.

G) De la contaminación lumínica

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

H) De la calidad del agua

Se deberá cumplir lo establecido en el apartado B) anterior, así como adoptar las medidas pertinentes para mantener la lámina de agua en perfecto estado de limpieza.

I) Calidad del aire

Se deberá cumplir con los requisitos mínimos de niveles de emisión, ruido, iluminación, etc. de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, o normativa que sea de aplicación en cualquier momento.

25ª. Seguros

El Concesionario deberá suscribir y mantener al día los seguros que sean obligatorios para el ejercicio de su actividad, y que cubran las responsabilidades y riesgos de la rehabilitación, explotación y la utilización de las instalaciones objeto de concesión y, en todo caso, los recogidos en esta cláusula.

En todo caso, queda obligado como mínimo a contratar un seguro de responsabilidad civil con una cobertura mínima suficiente para cubrir los siniestros que se pudieran producir, y un seguro de daños materiales con una cobertura mínima del valor de la inversión del concesionario.

- Seguro de Responsabilidad Civil

Este seguro deberá garantizar las responsabilidades derivadas de los daños y perjuicios y sus consecuencias, ocasionados a terceros y/o empleados del concesionario, contratistas y subcontratistas y otras partes (teniendo la consideración de terceros entre sí) que intervengan en la realización tanto de los trabajos derivados en ejecución del Proyecto a que se refiere la Condición 8ª y en los términos de la misma, como en el desarrollo de la actividad objeto de la concesión.

La Autoridad Portuaria de Valencia deberá figurar como Asegurado Adicional en las pólizas de responsabilidad civil contratadas por el concesionario respecto de todas aquellas reclamaciones que, con motivo del ejercicio de la actividad autorizada, pudieran derivar en una Reclamación Patrimonial contra la Autoridad Portuaria de Valencia en expediente administrativo y/o judicial tramitado al efecto. La consideración de la Autoridad Portuaria como

Asegurado Adicional en ningún caso implica la pérdida de la condición de tercero que ésta tiene frente al/los asegurado/s.

- Seguro de Daños Materiales

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

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

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

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

Antes del inicio de la rehabilitación y explotación, el concesionario presentará a la APV la documentación acreditativa de la constitución de las necesarias pólizas de seguro, que deberán prolongarse durante todo el plazo de la concesión.

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

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

26ª. Actividad mínima o tráfico mínimo.

De conformidad con lo establecido en los artículos 66.3, 73.5, 87.1.j) y 188 del TRLPEMM, así como en la Regla 27 de la Orden FOM 938/2008 de 27 de marzo, que aprueba el pliego de condiciones generales para el otorgamiento de concesiones en el dominio público portuario estatal, con el fin de garantizar una explotación razonable del dominio público otorgado, el concesionario queda obligado a realizar la actividad mínima o tráfico mínimo, fijándose a tales efectos un volumen mínimo de facturación o volumen de tráfico mínimo a manipular por la concesión, según corresponda, a partir de la fecha del reconocimiento de las obras, en el caso de que la concesión comprenda la ejecución de obras, o en otro caso desde la fecha de inicio de la concesión, entendiéndose por tal la recogida en la Condición 4ª.

Según la oferta presentada el concesionario queda obligado a un volumen de actividad mínimo anual de:

1. Náutica deportiva: número de atraques contratados por las embarcaciones (en base a los contratos entre el concesionario y lo usuarios de los amarres), en función de las esloras, propuestas por el concesionario en su oferta:

ESLORA	VOLUMEN DE ACTIVIDAD MÍNIMO ANUAL EN EMBARCACIONES			
	<i>AÑO 1 a 3</i>	<i>AÑO 4 a 6</i>	<i>AÑO 7 a 9</i>	<i>AÑO 9 en adelante</i>
<i>Igual o menor de 12 metros</i>				
<i>Mayor de 12 metros y hasta 30 metros (inc.)</i>				
<i>Mayores de 30 metros</i>				

2. Volumen mínimo de facturación correspondiente a las actividades comerciales desarrolladas directamente por el concesionario no vinculadas con el atraque de las embarcaciones, propuestas por el concesionario en su oferta:

	VOLUMEN DE ACTIVIDAD MÍNIMO ANUAL; VOLUMEN DE FACTURACIÓN			
	<i>AÑO 1 a 3</i>	<i>AÑO 4 a 6</i>	<i>AÑO 7 a 9</i>	<i>AÑO 9 en adelante</i>
<i>Actividad Comercial desarrollada directamente por el concesionario</i>				

3. Volumen mínimo de facturación correspondiente a las actividades comerciales desarrolladas por los cesionarios dentro de la concesión no vinculadas con el atraque de las embarcaciones, propuestas por el concesionario en su oferta:

	VOLUMEN DE ACTIVIDAD MÍNIMO ANUAL; VOLUMEN DE FACTURACIÓN			
	<i>AÑO 1 a 3</i>	<i>AÑO 4 a 6</i>	<i>AÑO 7 a 9</i>	<i>AÑO 9 en adelante</i>
<i>Actividad Comercial realizada por los cesionarios.</i>				

4. Volumen mínimo de facturación correspondiente a las actividades de Varadero desarrolladas directamente por el concesionario, propuestas por el concesionario en su oferta:

	VOLUMEN DE ACTIVIDAD MÍNIMO ANUAL; VOLUMEN DE FACTURACIÓN			
	<i>AÑO 1 a 3</i>	<i>AÑO 4 a 6</i>	<i>AÑO 7 a 9</i>	<i>AÑO 9 en adelante</i>
<i>Actividad Varadero desarrollada directamente por el concesionario</i>				

5. Volumen mínimo de facturación correspondiente a las actividades de Varadero por los cesionarios dentro de la concesión, propuestas por el concesionario en su oferta:

	VOLUMEN DE ACTIVIDAD MÍNIMO ANUAL; VOLUMEN DE FACTURACIÓN			
	<i>AÑO 1 a 3</i>	<i>AÑO 4 a 6</i>	<i>AÑO 7 a 9</i>	<i>AÑO 9 en adelante</i>
<i>Actividad Varadero realizada por los cesionarios.</i>				

Las autorizaciones comerciales que se otorguen a los cesionarios tendrán establecido un compromiso de actividad mínima en consonancia con el compromiso adquirido por el Concesionario.

A los efectos de cómputo de dicha actividad mínima anual, en el año de entrada en explotación de la concesión y de finalización de la misma, se prorrateará la respectiva cifra comprometida en función del período real a considerar en dichos años.

En caso de no alcanzarse la actividad mínima anual establecida, el concesionario deberá abonar a la APV en concepto de penalización el importe que resulte de aplicar a la diferencia entre la actividad mínima comprometida y la real, las siguientes cuantías:

INCUMPLIMIENTO		PENALIZACIÓN	
<i>Náutica deportiva: número de atraques ocupados por las embarcaciones, en función de las esloras</i>	<i>ESLORA</i>	<i>Igual o menor de 12 metros</i>	50€
		<i>Mayor de 12 metros y hasta 30 metros (inc.)</i>	125€
		<i>Mayores de 30 metros</i>	250€
<i>2. Volumen mínimo de facturación correspondiente a las actividades comerciales desarrolladas directamente por el concesionario no vinculadas directamente con las embarcaciones atracadas</i>		1%	
<i>Volumen mínimo de facturación correspondiente a las actividades comerciales desarrolladas por los cesionarios dentro de la concesión no vinculadas directamente con las embarcaciones atracadas</i>		1%	

Todo ello sin perjuicio de la correspondiente liquidación de la tasa de actividad de acuerdo con los límites establecidos en el artículo 188 del TRLPEMM.

A los efectos del cumplimiento de los mínimos fijados, se tomará en consideración la declaración del concesionario a los efectos de la determinación de la Tasa de Actividad a que se hace referencia en la Condición 26ª de este Pliego, sin perjuicio de las facultades de comprobación de la APV.

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

En los supuestos de prórroga de la concesión, la resolución mediante la que se otorgue la misma determinará la actividad mínima que deba establecerse anualmente durante el plazo prorrogado. Caso de no hacerse deberá entenderse aplicable el previsto en la presente condición.

La comprobación del cumplimiento de la actividad mínima comprometida se efectuará por la APV por años naturales (enero/diciembre).

Será causa de caducidad de la concesión no alcanzar la actividad mínima comprometida en cuanto a la superficie neta de amarre, durante 3 años consecutivos, o durante 4 alternos en periodos de 10 años. No obstante, en cuanto al alcance de la anterior causa de caducidad, la Autoridad Portuaria valorará para cada año de incumplimiento las causas que pudieran haber producido el mismo a los efectos de ser tenido en cuenta o no en lo que atañe al criterio del cómputo.

Será así mismo causa de caducidad de la concesión, no alcanzar la actividad mínima comprometida en cuanto a volumen de facturación correspondiente a actividades comerciales, durante 3 años consecutivos, o durante 4 alternos en periodos de 10 años. No obstante, en cuanto al alcance de la anterior causa de caducidad, la Autoridad Portuaria valorará para cada año de incumplimiento las causas que pudieran haber producido el mismo a los efectos de ser tenido en cuenta o no en lo que atañe al criterio del cómputo.

V. Transmisión y gravamen de la concesión

27ª. Transmisión

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

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

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

La enajenación de las acciones, participaciones o cuotas de una sociedad, comunidad de bienes u otros entes sin personalidad jurídica que tengan como actividad principal la explotación de la concesión, o de la de su principal accionista o partícipe, directo o indirecto, exigirá la autorización previa de la Autoridad Portuaria siempre que pueda suponer que el adquirente obtenga una posición que le permita influir de manera efectiva en la gestión o control del concesionario. En aquellos supuestos de enajenación de acciones, participaciones o cuotas del concesionario o de su principal accionista o partícipe, directo o indirecto, que no supongan la adquisición de la posición de influencia referida, deberá comunicarse a la Autoridad Portuaria la citada operación con carácter previo a la materialización de la misma.

En el supuesto de que la concesión tenga por objeto la prestación de un servicio portuario o el desarrollo de una actividad o servicio comercial directamente relacionado con la actividad portuaria, la transmisión no podrá ser autorizada cuando el adquirente sea titular de una concesión con el mismo objeto o tenga una participación directa o indirecta que le permita influir de manera efectiva en una sociedad o comunidad titular de una concesión cuyo objeto sea el mismo, siempre que ostente una posición dominante en la actividad objeto de la concesión dentro del puerto o cuando como consecuencia de la adquisición pueda adquirirla. Para la determinación de las situaciones de influencia efectiva en la gestión o control de una entidad y de tenencia de posición dominante en el puerto se estará a lo dispuesto en el artículo 121.1 del TRLPEMM.

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

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

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

Asimismo, en caso de adjudicación de la concesión mediante remate judicial o administrativo, la Autoridad Portuaria podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de TRES (3) MESES, a contar desde el momento en que la Autoridad Portuaria tenga conocimiento de dicha adjudicación. En el caso de concesiones sobre el dominio público portuario de titularidad de personas jurídicas, la disolución o extinción de dichas entidades por resoluciones acordadas en el seno del concurso será causa

automática de extinción de la concesión, sin que esta pueda ser objeto de enajenación o liquidación en el concurso desde que aquellas se dicten.

28ª. Cesión de la concesión

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

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

En todo caso, el cesionario deberá disponer de licencia para la prestación de servicios portuarios o autorización de actividad con carácter previo al desarrollo de la misma, que estará sujeta a la correspondiente tasa de actividad, que se concretará en el título autorizador.

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

El cesionario estará sujeto a la correspondiente tasa portuaria en dichos espacios del dominio público. La tasa de actividad se calculará con un tipo de gravamen mínimo del 2% sobre el volumen de negocio desarrollado por el cesionario en el ámbito de la concesión.

29ª. Actos de gravamen y aspectos registrales

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

No se inscribirá en el registro de la propiedad la transmisión de las concesiones, o la constitución de derechos reales sobre las mismas, sin que se acompañe certificación de la Autoridad Portuaria acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 92 del TRLPEMM, en el artículo

98.2 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas para el supuesto de hipotecas, y en las cláusulas de la concesión.

VI. Modificación de la concesión

30ª. Régimen de la modificación

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

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

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

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

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

En estos supuestos de unificación, el plazo que reste será el resultante de la media aritmética de los plazos pendientes de cada una de las concesiones ponderada, a juicio de la Autoridad Portuaria, o por superficie o por volumen de inversión pendiente de amortización con la actualización correspondiente.

31ª. División de la concesión

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

VII. Extinción de la concesión

32ª. Causas y efectos de la extinción

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

- a) Vencimiento del plazo de otorgamiento.
- b) Revisión de oficio en los supuestos establecidos en la LPAC o legislación que la sustituya.
- c) Renuncia del titular, que sólo podrá ser aceptada por la Autoridad Portuaria cuando no cause perjuicio a esta o a terceros y que llevará aparejada la pérdida de las garantías constituidas, a excepción de lo previsto en la Condición 12ª.
- d) Mutuo acuerdo entre la Autoridad Portuaria y el titular de la concesión.
- e) Disolución o extinción de la sociedad titular de la concesión, salvo en los supuestos de fusión o escisión u otros supuestos de modificaciones estructurales asimilables.
- f) Revocación.
- g) Caducidad.
- h) Rescate.
- i) La pérdida, en su caso, de la licencia de los servicios portuarios respecto de la que las actividades autorizadas se configuran como soporte. Este supuesto no operará si existe y está en vigor un contrato entre el concesionario y un prestador de dichos servicios portuarios. En tal caso la concesión seguirá vigente en tanto en cuanto lo esté el contrato.
- j) La no aceptación y adaptación a los nuevos pliegos de prescripciones que esta Autoridad Portuaria apruebe respecto de los servicios portuarios relacionados, en el plazo que se establezca en los mismos, por el titular o por el prestador del servicio con el que el concesionario tenga el contrato de prestación.

En todos los casos de extinción de una concesión, la Autoridad Portuaria decidirá en la resolución en la que se declare la extinción, sobre el mantenimiento de las obras e instalaciones no desmontables, que revertirán gratuitamente y libre de cargas a la Autoridad Portuaria, o decidirá su levantamiento y retirada del dominio público por el concesionario y a sus expensas. Dicha decisión se adoptará de oficio o a instancia de aquél, con una anterioridad mínima de nueve meses al momento de vencimiento en caso de extinción normal por cumplimiento del plazo, y en los demás supuestos de extinción, en el momento de la resolución del correspondiente expediente.



A fin de determinar qué bienes tienen la condición de desmontables o no, se estará a lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, que podrá estar detallado en el Acta de Reconocimiento de las Obras.

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

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

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

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

De la recepción de los bienes revertidos, se levantará la correspondiente acta de recepción en presencia del concesionario, si compareciese. El concesionario podrá retirar aquellos elementos que no figuren en el acta de reconocimiento, siempre que no estén unidos de manera fija al inmueble y con ello no se produzca quebrantamiento ni deterioro del mismo. A tal efecto, bien con anterioridad al acto de recepción, bien en el propio acto el concesionario deberá indicar con carácter previo a su retirada qué elementos obrantes en la concesión desea retirar, debiendo la Autoridad Portuaria autorizar tal retirada, previa verificación de que tienen la condición de desmontables y no están afectos por lo señalado en este párrafo. En el acta se reseñará el estado de conservación de los bienes revertidos, especificándose, en su caso, los deterioros que presenten.

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

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

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

33ª. Rescate de la concesión

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

La valoración de las indemnizaciones, en caso de rescate total o parcial, se calculará de acuerdo con los criterios establecidos por el artículo 99 del TRLPEMM. El pago del valor del rescate podrá realizarse en dinero, mediante el otorgamiento de otra concesión o, en caso de rescate parcial, con la modificación de las condiciones de la concesión. En estos dos últimos supuestos se requerirá la conformidad del concesionario.

Realizada la entrega a la Autoridad Portuaria de los bienes rescatados, se devolverá la garantía de explotación, a solicitud del concesionario o de oficio por la APV, con la deducción, en su caso, de las cantidades que el concesionario deba hacer efectivas en concepto de penalidades y responsabilidades en que haya podido incurrir. En el caso de rescate parcial, se devolverá la parte de la garantía de explotación que proporcionalmente corresponda en función de los bienes rescatados.

34ª. Caducidad de la concesión

Serán causas de caducidad de la concesión los siguientes incumplimientos:

- a) No iniciación, paralización o no terminación de las obras por causas no justificadas, durante el plazo que se fija en el título.
- b) Impago de una liquidación por cualquiera de las tasas giradas por la Autoridad Portuaria durante un plazo de DOCE (12) MESES, en los términos establecidos en el artículo 98.1.b) del TRLPEMM.
- c) Falta de actividad o de prestación del servicio durante un período de DOCE (12) MESES, a no ser que, a juicio de la Autoridad Portuaria, obedezca a causa justificada.
- d) Ocupación del dominio público no otorgado.

- e) Incremento de la superficie, volumen o altura de las instalaciones en más del diez por ciento (10%) sobre el proyecto autorizado, en el supuesto de que no se haya tramitado la correspondiente modificación sustancial de la concesión.
- f) Desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título, así como desarrollo de actividades en ausencia de título habilitante para su ejercicio.
- g) Cesión a un tercero del uso parcial de la concesión sin autorización de la Autoridad Portuaria, o cesión a un tercero del uso total de la concesión.
- h) Transferencia del título de otorgamiento, así como la enajenación de las acciones, participaciones o cuotas de una sociedad, comunidad de bienes u otros entes sin personalidad jurídica que tengan como actividad principal la explotación de la concesión, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- i) Constitución de hipotecas y otros derechos de garantía, sin autorización de la Autoridad Portuaria.
- j) No constitución de la garantía de explotación o la no reposición o complemento de las garantías constituidas, previo requerimiento de la Autoridad Portuaria.
- k) No presentación de la declaración trimestral y anual de la actividad en el plazo previsto en la Condición 19.2
- l) Incumplimiento de los compromisos de realización de tráfico mínimo, según lo establecido en la Condición 27ª.
- m) Incumplimiento de otras condiciones cuya inobservancia esté expresamente prevista como causa de caducidad en el título.

La APV podrá ejercer en todo momento todas las prerrogativas que le otorga el TRLPEMM y demás normativa de aplicación con el objeto de comprobar el cumplimiento de las obligaciones del concesionario y del titular de la licencia de prestación de servicios portuarios. A tal efecto podrá realizar las visitas de inspección que considere oportunas a la dársena e instalaciones náutico-deportivas, preferiblemente mediante un preaviso de 24 horas sin perjuicio de que las circunstancias de la inspección a realizar no permitan el mismo, levantándose actas de las visitas, si se considera procedente o lo solicita el concesionario, en las que comparezca un representante designado por éste, y asimismo podrá recabar del concesionario toda aquella información que sea precisa para verificar el cumplimiento de las condiciones previstas en los Pliegos y en la legislación aplicable. El expediente de caducidad de la concesión se tramitará con arreglo a lo previsto en el artículo 98.2 del TRLPEMM.

La declaración de caducidad comportará la pérdida de las garantías constituidas. El titular de la misma no tendrá derecho a ninguna indemnización por las obras construidas, una vez declarada la caducidad de la concesión.

VIII. Régimen sancionador

35ª. Infracciones y sanciones

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

El titular de la concesión será sancionado por las infracciones que se establecen en dicho TRLPEMM, con independencia de la exigencia de la responsabilidad civil y/o penal a que hubiere lugar por vía contencioso-administrativa o judicial, que, en su caso, sean exigibles.

Las infracciones serán sancionadas previa instrucción del oportuno expediente administrativo en la forma establecida en la legislación reguladora del procedimiento sancionador.

En concreto, 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.
- 3º. La obstrucción del concesionario a las visitas de inspección acordadas por la Administración.

IX. Protección de datos de carácter personal

36ª. Protección de datos de carácter personal

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

Finalidad basada en el cumplimiento de obligaciones legales de la Autoridad Portuaria de Valencia.



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

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

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión y portabilidad de sus datos, de limitación y oposición a su tratamiento, así como a no ser objeto de decisiones basadas únicamente en el tratamiento automatizado de sus datos, cuando procedan, ante la Autoridad Portuaria de Valencia, Av./Muelle del Turia, s/n, 46024- Valencia o en la dirección de correo electrónico dpd@valenciaport.com.

X. Condiciones Particulares de la concesión

37ª. Normas generales de explotación de los servicios a prestar por el concesionario

Todas las actividades concesionales se realizarán con sujeción al Reglamento de Servicio y Policía de las zonas de servicio de los puertos incluidos en el ámbito de actuación del "Puerto Autónomo de Valencia" (hoy Autoridad Portuaria de Valencia), en adelante RSP, o norma que le sustituya, y aquellas otras normas que para una mejor gestión, supervisión o control ordene la Dirección de la APV.

El concesionario proveerá los medios necesarios en orden a garantizar la supervisión y control de las personas, embarcaciones y su contenido, existentes en el espacio de agua, y en las ocupaciones en tierra en su caso, objeto del presente Pliego, en relación con las operaciones propias de la explotación y utilización de las superficies en concesión.

Dentro del plazo de TRES (3) meses desde la notificación de la adjudicación del concurso, el concesionario redactará y someterá a aprobación de la APV un Reglamento de Explotación de las instalaciones náutico-deportivas, en el que se establecerán las condiciones aplicables a la prestación de los servicios, actividades a desarrollar, el régimen de la instalación, tarifas y en general todas las normas precisas para regular el uso y explotación de la misma, que será aprobado en los TRES (3) meses siguientes.

En la redacción de este Reglamento deberán ser tenidas en cuenta todas las prescripciones que resulten aplicables al caso: del Pliego de Bases del Concurso, del PCGP y otras que pudieran ser establecidas por la APV, en su caso, además de los propios que corresponden al Plan de Explotación presentado en la oferta.

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

Una vez otorgada la concesión, el adjudicatario de este concurso, ostentará todos los derechos y obligaciones sobre la misma pudiendo ofrecer los servicios que el Plan Especial permita, siempre que estén incluidos en el reglamento de explotación y en el presente PCGP.

La explotación de la concesión administrativa comprende, al menos, la prestación de los servicios definidos en la Condición 2ª. De esta manera, el concesionario deberá realizar todas las actuaciones necesarias y prestar, al menos, los servicios citados en dicha Condición, y que a continuación se desarrollan con mayor detalle:

a) **Gestión de los puestos de amarre**

Se entenderá por gestión de amarre de embarcaciones de recreo todas las acciones necesarias para poner a disposición de las embarcaciones los elementos necesarios para su conexión a la instalación de atraque y al correspondiente tren de fondeo, así como la utilización por las embarcaciones de las aguas incluidas en los espacios de agua objeto de la concesión, y de las obras e instalaciones portuarias fijas que permiten el acceso y el amarre en el puesto de atraque, de manera que se proporcione el suficiente resguardo frente a los temporales y que se puedan realizar, con seguridad y calidad del servicio, las operaciones de embarque y desembarque de personas y enseres.

También incluirá la estancia en los puestos de amarre de sus tripulantes y pasajeros, siempre conforme a los usos permitidos por el artículo 72 del TRLPEMM y la utilización de los muelles y pantalanes, accesos terrestres, vías de circulación y otras instalaciones portuarias fijas, dentro de la superficie objeto de la concesión.

Todos los elementos para la adecuada prestación del servicio de gestión de los puestos de amarre (muertos, guías, trenes de fondeo, pantalanes y resto de instalaciones) deben quedar siempre dentro del límite de la superficie de explotación, que coincidirá con el de la concesión.

Será por cuenta del concesionario la disposición de los elementos complementarios necesarios para el correcto amarre de las embarcaciones, y las mejoras que estime

precisas o convenientes.

El concesionario además se compromete a la prestación de los servicios siguiendo el orden de petición de los mismos, para lo cual se habilitará un Registro de nuevas solicitudes que, salvo por razones de urgencia o mayor eficacia en la explotación, no podrá ser alterado.

Los servicios adicionales, no incluidos en la tarifa de amarre, solicitados por los legítimos representantes de estas embarcaciones, se abonarán independientemente de dicha tarifa al titular de la concesión. Desde el momento de otorgamiento de la concesión, serán de aplicación las tarifas ofertadas por el concesionario y aprobadas por la APV

Los amarres destinados a embarcaciones con base en las instalaciones náutico-deportivas podrán cederse a terceros o usuarios finales por un periodo que no supere el de extinción de la concesión por vencimiento de su plazo y de acuerdo con el modelo contrato que apruebe la APV, a propuesta del titular de la concesión.

Se autorizará la cesión a terceros por periodos superiores a 10 años como máximo a un 40% de los atraques mayores de 12 m.

Se redactará, por parte del concesionario, y se someterá a aprobación de la APV los modelos de contrato de cesión y alquiler de puestos de amarre.

Dado que se quiere fomentar la náutica deportiva, se destinará al menos 200 amarres de base para embarcaciones de esloras ≤ 12 m. Este nº de amarres podrá ser revisado a petición del concesionario y aprobada por la APV.

Al menos se reservará un 15% de los amarres de cada uno de los rangos de esloras a embarcaciones transeúntes. Esta limitación podrá ser revisada a petición del concesionario y aprobada por la APV

El concesionario velará por que todos los buques o embarcaciones obligadas por la legislación vigente a la presentación de la Declaración Única de Escala (DUE) ante la ventanilla única de la APV han cumplido con dicha obligación antes de iniciar la prestación de sus servicios o tan pronto se detecte dicha circunstancia, pudiendo requerir a la APV que confirme este extremo.

Asimismo, el concesionario no autorizará maniobras de buques o embarcaciones sujetas al servicio de practica de acuerdo con la legislación vigente sin comprobar que se ha solicitado dicho servicio por parte del armador o capitán del buque o embarcación.

El concesionario deberá mantener una razonable vigilancia sobre el estado de flotabilidad

aparente de las embarcaciones. En caso de detectarse signos de que dicha flotabilidad puede estar comprometida debe requerir a sus dueños o armadores a tomar de forma urgente las medidas necesarias para impedir su hundimiento pudiendo el concesionario tomar medidas provisionales en evitación de un hundimiento inminente. En caso de hundimiento, el concesionario deberá tomar todas las medidas necesarias para evitar y/o contener en primera instancia la contaminación de las aguas, requerir a su dueño o armador al reflote y/o puesta a seco de la embarcación y, en caso de dejación de aquel, el concesionario emprenderá las medidas necesarias para proceder a dicho reflote y/o puesta a seco, sin perjuicio de la responsabilidad del dueño o armador de la embarcación afectada contra el que el concesionario podrá emprender cuantas acciones considere para reclamar los costes en los que haya incurrido.

b) Servicio de control marítimo

Servicio de control de las operaciones de entrada y salida de las embarcaciones autorizadas y su posterior atraque.

c) Suministro de carburantes a embarcaciones

La instalación destinada al suministro de combustibles deberá garantizar el atraque en condiciones de seguridad y deberá disponer de los permisos y licencias que sean de aplicación. Este servicio requiere de la correspondiente licencia de servicio portuario.

d) Suministro de agua, energía eléctrica, telefonía y transmisión de datos

Todos los puestos de amarre y los locales comerciales dispondrán de la correspondiente dotación de servicios de agua, energía eléctrica, telefonía y transmisión de datos.

El concesionario deberá mantener en todo momento, y a su costa, las condiciones técnicas necesarias de las instalaciones de energía eléctrica y de agua para el consumo que le pueden ser exigidos por las embarcaciones y otros usuarios en general. Realizará por su cuenta todas las inversiones necesarias de adaptación de las citadas redes al consumo existente en cada momento.

e) Servicio de aparcamiento de vehículos

Se entenderá el servicio de aparcamiento de vehículos la explotación, a cargo del concesionario, del área destinada a este fin incluida en su oferta, pudiendo ceder temporalmente los espacios para el estacionamiento de vehículos de motor, con los deberes de vigilancia y custodia durante el tiempo de ocupación.

La explotación podrá ser bajo dos modalidades:

- Estacionamiento con reserva de plaza: el titular de la concesión se obligará a mantener durante todo el período de tiempo pactado una plaza de aparcamiento a disposición plena del usuario.
- Estacionamiento rotatorio: el titular de la concesión se obligará a facilitar una plaza de aparcamiento por un período de tiempo variable, no prefijado.

Serán obligaciones del concesionario:

- Facilitar al usuario, al que se permita el acceso si es posible, un espacio para el aparcamiento del vehículo.
- Entregar al usuario un justificante o resguardo del aparcamiento, incluyendo el día, hora y minuto de entrada, de manera física o digital.
- Indicar antes de contratar de manera fácilmente perceptible los precios, horarios y las normas de uso y funcionamiento del aparcamiento.
- Dotar de puntos de recarga de vehículos eléctricos en al menos un 20% de las plazas
- Disponer de formularios de reclamaciones.

f) Recogida selectiva de basuras y residuos

El titular de la concesión deberá hacerse cargo, en el ámbito de la concesión, de acuerdo con las especificaciones al respecto de la normativa que afecta al litoral, de su correcto mantenimiento y conservación, de su limpieza y del mantenimiento de las condiciones de higiene y salubridad, de la retirada de residuos y elementos abandonados sin la debida autorización de la APV, y de las labores de mantenimiento de la zona de servicio portuaria. En cuanto la lámina de agua, las labores de limpieza y del mantenimiento de las condiciones de higiene y salubridad se realizarán en la totalidad de las dársenas interior y exteriores (norte y sur) y el canal.

El titular de la concesión deberá disponer de los medios suficientes para el depósito y recogida de los residuos sólidos y líquidos que se puedan producir en dichas zonas, asegurando la retirada selectiva de la basura mediante la colocación de los contenedores necesarios, ajustados a lo previsto en la normativa de aplicación y, en todo caso, de acuerdo con las exigencias que pueda establecer la Dirección de la APV.

Al efecto, el titular de la concesión, antes del inicio de la explotación de las superficies e instalaciones objeto del presente concurso, deberá entregar a la Dirección de la APV copia de los contratos, con las correspondientes empresas autorizadas, para la retirada de

basuras, la retirada de residuos sólidos y líquidos de las embarcaciones, y la recogida de residuos oleosos, y su transporte a estaciones de tratamiento o vertederos autorizados.

El concesionario debe establecer estos contratos durante todo el plazo de duración de la concesión, y deben abarcar todo su ámbito territorial, todas las embarcaciones que utilicen los amarres, y todos los usuarios del recinto. Se suscribirán con empresas homologadas y especializadas en los trabajos a efectuar, debidamente autorizadas para ello por la Autoridad competente.

En el caso de los desechos generados por las embarcaciones correspondientes a los anexos I y V del Convenio MARPOL, y conforme a lo establecido en el artículo 132.11.c del TRLPEMM, deberá firmar el correspondiente convenio con la APV que asegure la entrega periódica de desechos y residuos generados por el buque o embarcación, que incluirá la carta de aceptación de alguno de los prestadores del servicio con licencia para el Puerto de Valencia, y el plan de recepción de su instalación. En este plan se incluirá al menos la justificación trimestral de las entregas realizadas.

Con carácter semestral el titular de la autorización entregará a la Dirección de la APV información relativa al cumplimiento de la retirada de los residuos sólidos, líquidos y oleaginosos de las instalaciones objeto del presente concurso y su zona de influencia.

g) **Puesta a disposición de terceros de restaurantes, cafeterías, locales comerciales, terrazas y otros a proponer por el licitador, que sean aceptados por la APV**

Los restaurantes, cafeterías, locales comerciales y otros que formen parte de la propuesta del concesionario y sean aceptados por la APV, podrán ser utilizados para la correspondiente prestación de los servicios de conformidad con los usos señalados en el artículo 72 del TRLPEMM.

Las actividades a desarrollar en estos espacios deberán contar con la aprobación de la APV y sus horarios de funcionamiento habrán de ser autorizados por la Dirección de la APV.

El concesionario deberá realizar las negociaciones y gestiones necesarias para comercializar los locales y superficies hasta la firma de los contratos con las empresas, ofertando en el mercado estos espacios y cumpliendo siempre la normativa vigente y las instrucciones que se indiquen por parte de la APV.

Las propuestas de comercialización debidamente detalladas deberán ser comunicadas por escrito a la APV para someterlas a su aprobación. Todas las cesiones parciales a terceros deberán ser autorizadas previamente por la APV.

El concesionario podrá presentar un contrato de cesión parcial de uso tipo de aquellos elementos como locales, instalaciones, equipamientos y superficies, con objeto de obtener la autorización referida en la Condición 28ª de este PCGP con carácter general, que será otorgada para dicho contrato tipo por el director de la APV.

El periodo de la cesión no podrá exceder de la fecha de vencimiento del plazo de la concesión y el modelo de contrato tipo para tal fin deberá ser aprobado previamente por la APV, a propuesta del concesionario.

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

Todos los servicios a prestar por el concesionario estarán sometidos a la regulación y horarios fijados por él y aceptados por la APV, la cual podrá variarlo cuando lo estime conveniente, de forma justificada, por interés público o en aplicación de normativa que pueda ser de aplicación. Dichos horarios deberán figurar en un sitio visible al público con la firma y sello de la Dirección de la APV.

h) Servicios relacionados con la varada y reparación de embarcaciones

Se entenderá por servicios relacionados con la varada y reparación de embarcaciones las siguientes acciones, con el fin de prestar un servicio integral al usuario de las instalaciones:

- Izado y botadura de embarcaciones. Incluye el traslado desde la zona de izado al depósito o desde el depósito a la zona de botadura.
- Depósito, vigilancia y custodia de embarcaciones en tierra para su reparación, incluida la colocación de los correspondientes elementos de sujeción. Incluye la aportación de mano de obra, materiales y medios para el correcto depósito de la embarcación, así como el apuntalamiento y operación inversa en condiciones de seguridad, incluyendo el servicio de limpieza de cascos y tratamientos antifouling y ósmosis.

- Servicios de electricidad naval y motores marinos, electrónica, mecánica general, rigging (velamen, jarcias, acastillajes, etc.), fibra y madera, tapizados e interiores, pintura, carpas, seguridad e ITB, etc.
- Puesta a disposición de espacios a terceros para trabajos de reparación, mantenimiento de embarcaciones y servicios indicados.
- Gestión de residuos
- Marina seca

En relación con este servicio, el concesionario deberá proveer de los medios mecánicos necesarios para el izado, botadura, y traslado de las embarcaciones, en condiciones de seguridad.

El concesionario dotará los servicios de adecuado personal capacitado y materiales oportunos para el correcto funcionamiento y prestación de los servicios portuarios y comerciales. Dicho personal irá decorosamente ataviado y seguirá cuantas normas relativas a higiene y limpieza dicte tanto la APV como las autoridades competentes por razón de la materia.

La Dirección de la APV podrá exigir mejoras de la operativa de la instalación, orientadas a un mejor aprovechamiento de los recursos físicos disponibles (superficies, amarres, equipamiento, etc.) o al cumplimiento de la normativa en materia de seguridad y medioambiente. Serán a cargo del adjudicatario, además de los consumos de electricidad, alumbrado, agua, etc., necesarios para el servicio, todos los gastos que este ocasione, así como de limpieza en todo el ámbito de la concesión, y zonas afectadas por los servicios y actividades, debiendo adoptar las medidas de limpieza adecuadas para evitar obstrucciones en los sumideros o imbornales de la red de saneamiento en el caso de que existan.

Se podrá restringir el acceso en determinadas partes del ámbito de la concesión, a personal de las empresas que dispongan de la correspondiente autorización de la APV, a los usuarios del recinto y al propio personal de la APV. No se permitirá el acceso (o la permanencia) a aquellas personas que no cumplan con lo estipulado en las normas de utilización de las instalaciones. El control de vehículos permitirá el acceso a los usuarios de las instalaciones, al personal y a los vehículos pertenecientes a empresas que dispongan de la correspondiente autorización de la APV, a los clientes de las empresas usuarias del recinto y al propio personal de la APV.

La ordenación de las zonas terrestres garantizará un acceso peatonal público ciudadano a los espacios al menos equivalente al existente a fecha de otorgamiento de la concesión.

Quedan prohibidas aquellas ocupaciones y utilizaciones del dominio público portuario que se destinen a la publicidad comercial a través de carteles o vallas, medios acústicos o audiovisuales situados en las edificaciones. A estos efectos, no se considera publicidad los carteles informativos y rótulos indicadores de los propios establecimientos o empresas titulares de una autorización o concesión administrativa de la APV, o de una cesión del concesionario autorizado por la APV.

Está expresamente prohibido el uso hotelero, incluso el alojamiento turístico en embarcaciones atracadas en las instalaciones.

En cualquier caso, el concesionario deberá garantizar la prestación del servicio a las embarcaciones VEINTICUATRO (24) horas al día, SIETE (7) días a la semana, durante los TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO (365) días del año.

38ª. Actualización de normativas o leyes

En caso de actualización de una normativa o ley, se deberán cumplir siempre dichas actualizaciones de toda normativa o ley que afecte a la presente concesión.

39ª. Circunstancias excepcionales

Se entenderá que concurren circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito en los supuestos que seguidamente se enumeran, con carácter no limitativo:

- Condiciones atmosféricas adversas extremas.
- Terrorismo, estado de guerra y emergencia pública.
- Acontecimientos catastróficos que afecten a los atraques, muelles, canales, dársenas o espacios de maniobra, edificios de la dársena e instalaciones náutico-deportivas, de manera que razonablemente no sea posible la actividad del concesionario en la forma en que se había previsto.

Ante cualquiera de los eventos anteriores, se deberá dar aviso por escrito de su existencia a la APV, en el plazo de TRES (3) días naturales siguientes a aquel en que se hubieran originado.

De darse alguna de las circunstancias descritas, y ratificada su concurrencia una vez valorada la misma por la Dirección de la APV, no se considerará que concurra incumplimiento ni causa para la extinción de la concesión, y las obligaciones que recaigan sobre el concesionario quedarán total o parcialmente en suspenso, según se indique, en tanto en cuanto dure la situación de fuerza mayor o por el plazo que la APV señale en la correspondiente resolución.

40ª. Calidad

El concesionario tendrá obligación de participar en cualquier iniciativa o proyecto global que la APV promueva en el seno de la Comunidad Portuaria para la mejora de la calidad y sostenibilidad de los servicios portuarios de los referidos en este pliego en particular.

En cualquier caso, el concesionario deberá adherirse a la Marca de Garantía del Puerto de Valencia.

41ª. Dragado

Correrán a cargo del concesionario los costes de dragado, mantenimiento y limpieza que sean necesarios para el mantenimiento del calado de toda la superficie de agua del canal, y las tres dársenas para la explotación de la concesión.

42ª. Tarifas que deben abonar los usuarios

El concesionario tiene derecho a percibir de los usuarios, como máximo, las tarifas que hayan sido aprobadas por la APV, con las normas de aplicación que debe presentar en su propuesta de tarifas.

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

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

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

A estos efectos, la tarifa máxima por atraque de embarcaciones de eslora menor o igual de 12m no será en ningún caso superior a [cuantía ofertada por el licitador] €/m² y día, siendo la superficie calculada como el resultado del producto de la eslora total de la misma por su manga. En esta tarifa no se incluyen otros posibles servicios adicionales vinculados al atraque.

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



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

43ª. Obligaciones estadísticas

El concesionario deberá llevar estadística diaria de los diferentes servicios prestados. También cuenta de resultados de la explotación con expresa determinación de los beneficios. Dentro de los cinco (5) primeros días de cada trimestre natural, presentará el concesionario a la Dirección de la APV el parte estadístico de los servicios prestados en el trimestre anterior, y antes del 31 de enero la cuenta de resultados de la explotación del año anterior.

44ª. Actas de inspección

Con objeto de comprobar el cumplimiento de las obligaciones impuestas al titular de la concesión, la APV 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 concesionario, si compareciese, previa citación.

45ª. Compensación de la inversión comprometida no realizada

Una vez ejecutada la inversión sobre la cual se seleccionó la oferta presentada al concurso, conforme al proyecto aprobado por la APV, si el importe de la liquidación finalmente soportada por el concesionario no alcanzara la cifra comprometida, la diferencia de cuantía deberá completarse mediante una nueva inversión que deberá ser autorizada por la APV o mediante una contribución económica a la propia APV.

46ª. Desarrollo fines culturales o deportivos

El concesionario deberá destinar anualmente al menos [a completar con la cifra comprometida en su oferta] EUROS para la realización de eventos culturales o deportivos en el ámbito de la concesión y zonas portuarias aledañas, es decir todo el entorno de la dársena interior.

El concesionario presentará a la APV periódicamente y con la suficiente antelación una programación de actuaciones y eventos a realizar, informando del objetivo e interés de las mismas, así como de los destinatarios de las aportaciones.

A la finalización del ejercicio, el concesionario presentará a la APV la memoria económica y justificación documental de la actividad realizada. En el caso de que no se alcancen los importes comprometidos,

se podrá o bien abonar la diferencia a la APV o acumular en otro ejercicio en el trienio que da comienzo.

47ª. Eventos

El concesionario cooperará en la organización de eventos interés cultural, deportivo o de integración puerto-ciudad.

48ª. Acceso a otros usuarios

El concesionario permitirá el acceso tanto por tierra como por mar a otros concesionarios o autorizados de dominio público portuario, cuyo paso por la concesión sea necesaria para acceder a sus instalaciones.

49ª. Puente móvil

El concesionario queda autorizado a operar el puente móvil, que es parte de la vía de emergencia considerada en el Plan de Autoprotección del recinto portuario.

Para ello deberá concertar con otros usuarios de la dársena interior los horarios de cierre, así como queda obligado a la conservación y mantenimiento del puente.

En caso de incidente en la operativa del puente, deberá avisar al Centro de Control de Emergencias de la APV.

50ª. Demolición de instalaciones

El concesionario deberá abonar a la APV en un único pago y en la cuenta bancaria que a tal efecto se le señale en el plazo de seis meses desde el otorgamiento, el importe de [*Cuantía a definir según la oferta del concesionario*], en concepto de compensación por la remoción o demolición de las instalaciones identificadas en su oferta.

51ª. Consideraciones adicionales

De la necesidad de la APV de realizar obras de mantenimiento en el ámbito de la concesión

En el caso de que la APV tenga que acometer obras de mantenimiento o rehabilitación de algún elemento no concesionado pero que dichas obras puedan afectar a la superficie concesionada, tanto en tierra como en agua, se suspenderá temporalmente el uso de dichas superficies por el concesionario con la correspondiente reducción de tasas por el periodo que corresponda.

De la utilización puntual de la APV de línea de muelle en la zona del canal o dársena interior

La APV podrá hacer uso de una zona de atraque (aproximadamente 220m) en muelle de la zona del canal o en el muelle de transversales para buques singulares, siendo preferencialmente los buques de la Armada, buques escuela de otras armadas y otros buques que vayan a desarrollar una actividad institucional o afecta a eventos públicos, incluso de organizaciones no gubernamentales en el ámbito de la promoción de actividades relacionadas con la navegación o con la defensa del medio ambiente u otras de interés social.

Cuando esto suceda, el concesionario deberá facilitar las operaciones de atraque y desatraque del buque, así como el espacio necesario para la colocación de escalerillas y pasarelas, y la operativa de acceso al buque.

Deberá, asimismo, prestar los servicios que dichos buques demanden dentro de los ofrecidos por el concesionario. Por la prestación de dichos servicios el concesionario podrá facturar las tarifas que correspondan según tarifas aprobadas.

De la reserva de puestos de amarre

Se establece la necesidad de realizar la reserva de al menos 2 puestos de amarre a muelle o pantalán para embarcaciones de 25m de eslora y 1 puesto de 50m de eslora para embarcaciones de Salvamento Marítimo, Guardia Civil, o cualquier otra administración pública designada por la APV dedicadas al servicio del puerto o actividades de seguridad pública, vigilancia, inspección, salvamento o lucha contra la contaminación marítima

Al igual que en el punto anterior, se deberá prestar los servicios que dichos buques demanden dentro de los ofrecidos por el concesionario. Por la prestación de dichos servicios el concesionario podrá facturar las tarifas que correspondan según tarifas aprobadas.

Canal

El canal de entrada a las dársenas será compartido por otros usuarios ajenos al concesionario.



XI.ANEXOS

ANEXO I	Planos del Ámbito Espacial de la concesión
ANEXO II	Listado de bienes de la APV que se ponen a disposición del licitador
ANEXO IV	Manual GIS – BIM

ANEXO Nº I

PLANOS

Se incluyen los planos del ámbito de la concesión

Firmado por : ALICIA PAZ ANTOLIN

Cargo: SECRETARIA DEL CONSEJO DE ADM

Organización: AUTORIDAD PORTUARIA DE VALENCIA Fecha firma : 05/12/2023 12:32:54 CET



Identificador +IDW HvOp 3bHP 10Yk LH63 AHXi +uM=

URL <https://valenciaportse.gob.es/SedeElectronica>



ANEXO N° II

LISTADO DE BIENES E INSTALACIONES APORTADOS AL ÁMBITO DE LA CONCESIÓN POR LA APV.

Tipo de activo	ID tasación	Denominación
ÁMBITO CONCURSO		

DÁRSENA INTERIOR

INFRAESTRUCTURAS	28	Pantalán atraque Mega Yates
	50	Pantalanes Muelle Espigón de Pescadores
	51	Pantalanes Muelle Varadero (V-1)
	51	Pantalanes Muelle Varadero (V-2)
	52	Pantalanes Muelle Aduana
	53	Pantalanes Muelle Grao
	54	Pantalanes Muelle Estación 1
	56	Pantalán Muelle Nazaret
	61	Travelift Muelle Nazaret
URBANIZACIÓN	44	Pav. Rígido Frente Muelle Varadero
	44	Pav. Adoquín Frente Muelle Varadero
	45	Pav. Firme flexible Muelle Aduana
	46	Pav. Muelle Grao
	47	Pav. E Inst. Frente edificio del Reloj
	48	Pav. Muelle Estación I
	49	Pav. Firme Rígido Nazaret
EDIFICACIONES	14	High Cube

Tipo de activo	ID tasación	Denominación
DÁRSENA EXTERIOR y CANAL		

INFRAESTRUCTURAS	29	Pañoles
	30	Muelle transversal Levante interior
	32	Muelle unión transversales
	33.3b	Pantalanes Muelle Vela 3
	33.4b	Pantalanes Muelle Vela 4
	33.5a	Muelle Vela 5
	33.5b	Pantalanes Muelle Vela 5
	33.6b	Pantalán Muelle Norte
	33.7	Muelle Este 1 Sección tipo
	33.7	Muelle Este 2 Sección tipo
	33.8	Pantalán Muelle Este 2
	33.9a	Muelle Sur
	33.9b	Pantalán MS-1
	33.9b	Pantalán MS-2
	33.9b	Pantalán MS-3
	33.9b	Pantalán MS-4
	33.9b	Pantalán MS-5
	33.9b	Pantalán MS-6
	33.9b	Pantalán MS-7
	33.9b	Pantalán MS-8
33.9b	Pantalán MS-9	
33.9b	Pantalán MS-10	
33.10a	Dique Muelle	
33.10b	Pantalán Dique Muelle	
58	Pantalanes Muelle Canal Margen Sur	
59	Pantalanes Muelle Canal Margen Norte	
EDIFICACIONES	15	Instalación desmontable Bar Cafetería A17
	1	Anexo y terrazas Local F1 (R. Duna)
	18	Restaurante Panorama

Tipo de activo	ID tasación	Denominación
URBANIZACIÓN	35-37	Pavimento Flexible
	36	Pavimento rígido Dársena Exterior
	36	Pavimento flexible Dársena Exterior
	39	Cerramiento límite Este. Z. Ajardinadas
	39	Cerramiento límite Este. Pav. Flexible
	39	Cerramiento límite Este. Pav. rígido
	39	Cerramiento límite Este. Pav. Adoquinado
	39	Cerramiento límite Este. Pav. Baldosas horm.
	42	Pavimentos Parcela A-19
	43	Pavimento e Instalaciones Ribera Norte Canal

ANEXO N° III

MANUAL GIS - BIM

Disponible para su descarga en el siguiente enlace:

<https://files.valenciaport.com/sharing/OUgkzDBPC>

