Puerto Bahía de Algeciras

Autoridad Portuaria de la Bahía de Algeciras

PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES DEL CONCURSO PÚBLICO PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UN PARQUE COMERCIAL RECREATIVO E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS EN EL PUERTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN.

Algeciras, julio de 2018

(1) *De acuerdo con 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 (BOE de 5 de abril de 2008).*

ÍNDICE

Contenido

PLIEGO DE CONDICIONES GENERALES Y PARTICULARES DEL CONCURSO PÚBLICO PARA EL OTORGAMIENTO DE CONCESIÓN ADMINISTRATIVA DESTINADA A LA CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE UN PARQUE COMERCIAL RECREATIVO E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS EN EL PUERTO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN. 1

TÍTULO I 5

DISPOSICIONES GENERALES 5

Regla 1. Régimen jurídico 5

A) Régimen aplicable 5

B) Administración electrónica 5

C) Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal 6

Regla 2. Objeto de la concesión 8

Regla 3. Ámbito espacial de la concesión 8

Regla 4. Plazo de la concesión 8

Regla 5. Concurrencia de otros títulos 9

Regla 6. Constitución de la garantía definitiva o de construcción 10

TÍTULO II 11

RÉGIMEN DE LAS OBRAS 11

Regla 7. Proyectos 11

A) Con carácter general 11

B) Contenido mínimo del proyecto de construcción: 11

C) Rótulos o similares 13

Regla 8. Ejecución de las obras previstas en los proyectos 13

A) Con carácter general 13

B) Seguimiento Ambiental de la Obra 14

Regla 9. Plazos de ejecución de las obras 14

Regla 10. Replanteo y entrega 14

Regla 11. Incumplimiento de los plazos de inicio y de terminación de las obras 14

Regla 12. Inspección de las obras 15

Regla 13. Terminación de las obras 15

Regla 14. Régimen de las obras no ajustadas a proyecto 16

Regla 15. Devolución de la garantía de construcción 17

Regla 16. Conservación 17
Regla 17. Modificación de las obras durante la vigencia de la concesión 18
TÍTULO III 18
RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA CONCESIÓN 18
Regla 18. Tasas 18
Regla 19. Gastos derivados del otorgamiento de la concesión 20
TÍTULO IV 21
CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN 21
Regla 20. Determinación del objeto de la concesión. 21
Regla 21. Garantía de explotación 21
Regla 22. Gestión de la concesión. 22
B) Control de la APBA 23
Regla 23. Inactividad del concesionario 24
Regla 24. Medidas preventivas y de seguridad 24
A) Prevención de Riesgos Laborales 24
B) Mercancías Peligrosas 25
C) Plan de Autoprotección 25
D) Convenio con el Consorcio de Bomberos 26
E) Instalaciones contraincendios 26
Regla 25. Medidas medioambientales 26
A) Con carácter general 26
B) Contaminantes del suelo 26
C) Responsabilidad ambiental 27
D) Vertidos hídricos 27
E) Gestión de residuos 28
F) Eficiencia Energética y uso sostenible de los recursos 28
G) Contaminación acústica 29
H) Contaminación lumínica 29
I) Planes Interiores Marítimos 29
J) Plan de Contingencias Ambientales 29

K) Minimización de los impactos visuales 29
L) Sistema de Gestión Medio Ambiental 29
Regla 26. Seguros 30
Regla 27. Actividad mínima o tráficos mínimos 30
Regla 28. Balizamiento 31
TÍTULO V 31
TRANSMISIÓN, CESIÓN Y GRAVAMEN DE LA CONCESIÓN 31
Regla 29. Transmisión 31
Regla 30. Cesión de la concesión 32
Regla 31. Aspectos registrales 34
TÍTULO VI 34
MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN 34
Regla 32. Régimen de la modificación 34
Regla 33. División de la concesión 35
TÍTULO VII 35
EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN 35
Regla 34. Causas y efectos de la extinción 35
Regla 35. Rescate de la concesión 36
Regla 36. Caducidad de la concesión 37
TÍTULO VIII 38
RÉGIMEN SANCIONADOR 38
Regla 37. Infracciones y sanciones 38
Anexos: Declaración de la dirección de correo para notificación por medios electrónicos 40

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Regla 1. Régimen jurídico

A) Régimen aplicable

Las concesiones demaniales en la zona de servicio de los puertos de interés general se rigen por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos y de la Marina Mercante (en adelante, TRLP), el presente pliego de condiciones generales y demás disposiciones de aplicación.

De conformidad con el art. 139.2 del TRLP, la prestación de servicios comerciales y el desarrollo de actividades industriales, comerciales o de servicios a terceros requerirá la obtención de autorización de la Autoridad Portuaria.

La utilización del dominio público portuario concedido se sujetará a lo establecido en dichas leyes, en el Reglamento de explotación y policía y en las correspondientes ordenanzas portuarias. En lo no previsto en las anteriores disposiciones será de aplicación la legislación de costas. A falta de normas especiales o en caso de insuficiencia de éstas, las concesiones sobre bienes del dominio público portuario se regirán por las disposiciones de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

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

B) Administración electrónica

Tras la implantación por la APBA de los correspondientes sistemas electrónicos que permitan el ejercicio de los derechos regulados en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del "Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el concesionario estará legalmente obligado a recibir las notificaciones por medios electrónicos de los actos administrativos y resoluciones, incluida la facturación electrónica, que afecten a los derechos y obligaciones derivados del título de ocupación, produciendo los efectos de la notificación a que se refiere los artículos 40 y siguientes de la citada Ley 39/2015.

Se adjunta modelo anexo de la declaración del concesionario de la dirección de correo electrónico que servirá para el envío de los avisos informativos de la puesta a su disposición de cada notificación, según lo regulado en el apartado 6º del artículo 41 de dicha Ley.

C) Requisitos de la empresa concesionaria

Durante la vigencia de la concesión, el concesionario estará obligado a disponer de una cifra de recursos propios, entendiendo por tales capital suscrito y desembolsado más reservas, excluyendo los préstamos participativos, obligaciones subordinadas, acciones preferentes y otras figuras similares que no encajen en el concepto estricto de capital más reservas, y minorando dichos fondos propios en los capitales pendientes de desembolsar, que, como mínimo, sea igual al mayor de los siguientes valores:

- TREINTA (30%) POR CIENTO del importe del inmovilizado neto total.
- VEINTE (20%) POR CIENTO del activo total neto de la sociedad.
- MÍNIMO DE DOS MILLONES DE EUROS.

Al objeto de verificar el cumplimiento de lo establecido en esta regla, el concesionario deberá presentar anualmente, dentro de los 8 meses siguientes a la finalización del año natural, los estados financieros de la sociedad junto con el Informe de Auditoría sobre los mismos, así como también, en el caso de pertenecer el concesionario a un grupo de sociedades y de acuerdo con el contenido del Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se aprueban las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas, las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados de dicho grupo, debidamente auditados. Lo establecido en esta Cláusula se considera obligación esencial del concesionario y su incumplimiento será causa de caducidad de la concesión.

Durante todo el periodo de vigencia de la concesión, la sociedad concesionaria deberá mantener, en sus estatutos sociales, que la construcción y la explotación de la concesión son los únicos objetos de la citada sociedad, así como que las acciones de la misma sean nominativas.

En el supuesto de que la sociedad concesionaria no cumpliera esta condición en el momento del otorgamiento de la concesión, se deberá acreditar su cumplimiento en el plazo máximo de un año a contar desde el otorgamiento de la concesión.

El incumplimiento de estos requisitos podrá ser causa de caducidad de la concesión a juicio de la APBA.

D) Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal

De acuerdo con lo previsto en la Ley Orgánica 15/1999 de Protección de Datos de Carácter Personal, de 13 de diciembre (en adelante, LOPD), o norma que la sustituya, la formalización del presente Pliego implica el consentimiento expreso a que los datos personales facilitados sean incorporados y tratados en ficheros automatizados, cuyo responsable será la APBA –en adelante, APBA–, con domicilio social en Avda. de la Hispanidad, nº 2, 11207, Algeciras, que deberá tratar los datos que, en su caso, sean facilitados por el legal representante, así como de cualesquiera otras

personas que actúen como interlocutores y/o personas de contacto indicadas para la ejecución de las relaciones establecidas entre el titular y la APBA y los demás datos que sean generados durante su ejecución. El tratamiento de tales datos tendrá la finalidad de facilitar la tramitación del correspondiente título, en cuanto ventanilla única ante las diversas entidades competentes, llevar a cabo la gestión, desarrollo, cumplimiento y control de la relación con la APBA, gestionar la solicitud de autorización para la transmisión electrónica de datos realizada por el concesionario, gestión del alta o cambio de buzón solicitado por el mismo, verificar la conformidad técnica de los envíos realizados a través de los nuevos buzones, gestión y atención de las solicitudes de información, así como llevar a cabo el envío de cualquier tipo de documentación al respecto y el mantenimiento de los históricos de relaciones comerciales.

Firma de aceptación de condiciones

De igual forma, el concesionario consiente la comunicación de sus datos personales a terceros para la gestión del título, tales como la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Seguridad Social, la Capitanía Marítima, el Organismo Público Puertos del Estado, la Dirección General de la Marina Mercante, etc. con la finalidad de dar cumplimiento al desarrollo y control de la relación jurídica que vincula al concesionario con la APBA, así como para conectar dicho tratamiento de datos con los ficheros de terceros para el cumplimiento de lo previsto en la legislación vigente.

El tratamiento de los datos descrito en la presente cláusula tiene carácter obligatorio para la gestión y tramitación del título. En caso de que no se proporcione a la APBA toda la información solicitada, el título no podrá ser tramitado. Igualmente, en los casos en que se comuniquen a la APBA datos de terceros interesados, el cedente, con carácter previo a dicha comunicación, deberá obtener el consentimiento informado del afectado –si fuera necesario- conforme a la legislación vigente, así como haber cumplido con todas las garantías previstas en la LOPD relativas a los principios de información, calidad, declaración del tratamiento y gestión de los derechos de los afectados, no siendo la APBA responsable, en ningún caso, de los incumplimientos realizados por el cedente de la información.

Los titulares de los datos se comprometen a comunicar en el menor plazo de tiempo posible a la APBA cualquier variación de los datos facilitados, su cese en la entidad para la cual actúan como interlocutores y/o representantes o los generados durante la relación, con el fin de que se pueda proceder a su actualización. En tanto no se comunique lo contrario, la APBA entenderá que los datos proporcionados son exactos y actuales.

Tanto los representantes legales como los interlocutores y/o titulares de los datos tratados por la APBA podrán ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición dirigiéndose por escrito a la APBA en la dirección antes indicada.

Regla 2. Objeto de la concesión

El objeto de la presente concesión lo constituye la construcción y la explotación de un parque comercial y recreativo y servicios complementarios en las instalaciones portuarias existentes en La Línea de la Concepción. La ocupación de la parcela en régimen de concesión administrativa se destinará a su acondicionamiento, edificación y explotación dedicada a la prestación de servicios terciarios comerciales – recreativos y servicios complementarios, que deberán cumplir las normas particulares del ámbito AN6 definidas en el artículo 40 del Título II del Plan Especial de Ordenación del Sistema General Portuario del Puerto Bahía de Algeciras, en los municipios de San Roque y la Línea de la Concepción.

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

Firma de aceptación de condiciones

Regla 3. Ámbito espacial de la concesión

El ámbito espacial de la concesión administrativa se compone de dos espacios con una superficie total de unos 39.580 m^2 en las instalaciones portuarias existentes en La Línea de la Concepción, que linda al sur con viario interior de acceso a las instalaciones portuarias y al norte con viario interior distribuidor y viales peatonales adyacentes a la dársena náutico recreativa, el paseo de ribera y la avenida Príncipe de Asturias (carretera N-350), que se pondrá a disposición del concesionario a partir del día siguiente al de la notificación del correspondiente Acuerdo de otorgamiento de la concesión por el Consejo de Administración de la APBA, empezando a devengarse la tasa de ocupación de dicha superficie a partir de dicha entrega.

El dominio público portuario objeto del presente título se entregará en las condiciones existentes a la fecha de otorgamiento. Se entiende expresamente que el concesionario por el mero hecho de la aceptación de este documento conoce perfectamente el estado de las actuales instalaciones y renuncia expresamente a cualquier recurso o reclamación por estos conceptos. El concesionario contratará los suministros necesarios, electricidad, agua, telefonía, gas, etc., para las instalaciones objeto de la concesión con los suministradores que considere, siendo por cuenta del concesionario las canalizaciones, acometidas necesarias y los requerimientos que le impongan los suministradores con los que contrate. La APBA, en ningún caso, facilitará los suministros necesarios para el funcionamiento de la explotación.

Regla 4. Plazo de la concesión

El plazo de la concesión será de cincuenta (50) años o el menor ofertado por el adjudicatario. El cómputo de este plazo se iniciará al día siguiente al de la fecha de notificación al titular del otorgamiento de la concesión.

Transcurrido el plazo de la concesión, esta quedará automáticamente extinguida, sin menoscabo de la obligación del cumplimiento de sus obligaciones, mientras persista la ocupación sin título, y del devengo de las tasas correspondientes, lo que no generará, en ningún caso, derecho alguno para su titular.

Regla 5. 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 y autorizaciones legalmente procedentes, ni del pago de los tributos que le sean de aplicación, incluyendo el impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) que le corresponda.

Serán de cuenta del concesionario todos los gastos, derechos, impuestos o tasas que tengan su origen en el otorgamiento, ejecución y explotación de la concesión, incluido el Impuesto de Bienes Inmuebles, o cualesquiera tributos sobre bienes inmuebles que recaigan sobre suelo y vuelo objeto de la misma y, en general, cuantos sean exigibles como consecuencia de las obras (licencias y tasas municipales, impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, etc...), apertura y explotación o gestión de las instalaciones.

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

El 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 normas de desarrollo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 63.1, en concordancia con el artículo 61.1.a), del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, el concesionario es el sujeto pasivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. No obstante, y para el supuesto de que el bien de dominio público que se otorga en concesión no estuviera catastralmente incorporado al Catastro o bien no esté aún a nombre del concesionario, la APBA podrá repercutir al concesionario las correspondientes liquidaciones del IBI que le sean giradas.

Dicha repercusión del IBI se efectuará mediante liquidaciones a cargo del concesionario, con un importe equivalente a la cuota líquida del Impuesto que corresponda a la superficie otorgada, incluyendo en la liquidación la parte correspondiente a las zonas comunes, que se asignen a esta concesión. Cuando no se efectúe el ingreso de dichas liquidaciones, en período voluntario, se podrá

Firma de aceptación de condiciones

utilizar para la efectividad del cobro de las mismas las garantías constituidas por el concesionario y se repercutirían los correspondientes intereses de demora y los recargos que procedan, desde la fecha de vencimiento de cada factura.

Regla 6. 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, el concesionario deberá consignar, a disposición del Presidente de la APBA, la garantía equivalente al cinco por ciento (5%) del presupuesto total de construcción, con la cuantía mínima prevista en el correspondiente Pliego de Bases, de las obras e instalaciones incluidas en el proyecto básico de la concesión, en efectivo, aval bancario, valores o seguro de caución, de conformidad con el artículo 95 del TRLP, pudiendo la APBA exigir en su formalización otros requisitos que estime convenientes.

Firma de aceptación de condiciones

Las entidades y códigos IBAN de las cuentas bancarias que, actualmente, la APBA mantiene operativas son los siguientes:

- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria: ES47 0182 7557 8700 1023 2613
- Banco Sabadell: ES81 0081 5103 1700 0100 6803
- Banco Santander: ES81 0049 6770 8925 1603 8401
- Bankinter: ES65 0128 9474 1501 0000 6637

La Autoridad Portuaria proporcionará los modelos de aval y de seguro de caución a los que deberán de ajustarse las garantías constituidas, las cuales, en todo caso, habrán de cumplimentarse con la verificación de la Abogacía del Estado respecto a la representación de los avalistas, o bien contar con la correspondiente intervención notarial.

La garantía 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 APBA, de la petición o renunciara al título, perderá la garantía constituida.

Si el concesionario no desea retirar la garantía provisional puede completar ésta hasta la cantidad que sea exigible.

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

TÍTULO II
RÉGIMEN DE LAS OBRAS

Regla 7. Proyectos

A) Con carácter general

Las obras se realizarán con arreglo al proyecto básico presentado con la oferta al concurso.

El anterior proyecto básico deberá ser completado por el correspondiente proyecto de construcción, que deberá ser suscrito por profesional legalmente habilitado y visado por el colegio profesional correspondiente con indicación de fecha y número.

El concesionario deberá presentar el citado proyecto de construcción con antelación suficiente respecto del plazo máximo para el inicio de ejecución de las obras, establecido en la Regla 9ª y, en todo caso, dentro del plazo que determine la APBA.

Este proyecto de construcción deberá ser previamente aprobado por la APBA. A este fin, los servicios técnicos competentes de la APBA 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.

B) Contenido mínimo del proyecto de construcción:

Dicho proyecto de construcción, que contendrá todos los estudios técnicos necesarios para la implantación de las obras en él definidas comprenderán, como mínimo, los siguientes documentos:

• Una Memoria constructiva que considere las necesidades a satisfacer y los factores de todo orden a considerar, con descripción y justificación de la solución proyectada.

A la Memoria se unirán como anejos, los documentos que incluyan los datos topográficos, geológicos, geotécnicos y ambientales, así como los cálculos y estudios que se hayan utilizado en el proyecto, y que identifiquen y justifiquen el emplazamiento y características de las instalaciones; la memoria de cálculo de cimentación y estructura, la justificación de precios; un plan de realización de las obras con programa de posible desarrollos de los trabajos, en tiempo y coste, con carácter indicativo; anejos técnicos y de instalaciones, anejo de control de calidad y de gestión de los residuos generados durante la construcción.

• Los planos de cimentación y estructura, de detalles, de esquemas y de dimensiones de instalaciones, que deberán adoptar el sistema de coordenadas ETRS89 ("European Terrestrial Reference System 1989") como sistema de referencia geodésico, y describirán adecuadamente los elementos, obras e instalaciones del área proyectada.

Firma de aceptación de condiciones

• El pliego de prescripciones técnicas generales y particulares donde se fijen las características de los materiales y unidades de obra y la forma de ejecución, medición y abono de ésta.

• Un presupuesto de todas las obras e instalaciones, con su correspondiente estado de mediciones, desglosadas por partidas o unidades de obra auxiliares, cuadros de precios descompuestos (Cuadros de Precios nº 1 y nº 2). El presupuesto será obtenido por aplicación de los precios unitarios a las partidas o unidades de obra del estado de mediciones.

• Un cronograma de las obras.

• Un Estudio de Seguridad y Salud redactado de acuerdo con su normativa específica, siempre que se cumpla alguno de los supuestos contemplados en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, o norma que lo sustituya, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción. En caso de que el proyecto de construcción no esté incluido en ninguno de esos supuestos, el concesionario estará obligado a que en la fase de redacción del proyecto de construcción se elabore un estudio básico de seguridad y salud. En cualquier caso, estos documentos recogerán las medidas preventivas adecuadas a los riesgos que conlleve la realización de la obra, debiendo el titular asegurar su cumplimiento durante la misma.

• Un programa de actuaciones medioambientales, incluyendo estudio sobre las medidas de corrección de las eventuales afecciones medio ambientales durante la fase de explotación y, en su caso, durante la construcción de las instalaciones del área.

• Memoria descriptiva del proceso de ejecución y programa de trabajo, incluyendo las medidas que el concesionario proponga para controlar y garantizar, por su parte, la calidad de las obras así como descripción de tecnologías innovadoras I+D+i que proponga utilizar.

• Análisis de la posible aplicación del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios (BOE 13/04/2013).

• Estudio de gestión de residuos de demolición y de construcción, conforme a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición (BOE 13/02/2008).

El Proyecto de Construcción deberá ser entregado a la APBA por triplicado en formato papel y en soporte informático en formatos compatibles con aplicaciones habituales del paquete Microsoft Office (Word, Excel, Project, PowerPoint,...) y, en caso de contener planos, se incluirán en formatos compatibles con aplicaciones habituales de diseño gráfico, Autocad (.dxf o .dwg). Los archivos de presupuestos y valoraciones se entregarán obligatoriamente en Menfis (.men) o formato de intercambio (.bc3).

En el caso de que el proyecto de construcción altere el proyecto básico, la APBA 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 APBA procederá a incoar expediente de caducidad de la concesión.

C) Rótulos o similares

La instalación de carteles, rótulos o vallas en la fachada o en el exterior de la concesión estará sujeta a la previa autorización expresa de la APBA, debiendo seguir las instrucciones de ésta en todos sus extremos, pudiendo constituir su inobservancia causa de caducidad de la concesión. En ningún caso se permitirá la publicidad comercial, de acuerdo con lo previsto en el artículo 72.3 del TRLP.

Firma de aceptación de condiciones

Regla 8. Ejecución de las obras previstas en los proyectos

A) Con carácter general

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 en el Registro General de la APBA, mediante el correspondiente certificado del colegio profesional respectivo sobre el registro del nombramiento de director de las obras.

En el ámbito de la coordinación de actividades empresariales durante el desarrollo de obras de construcción por cuenta del concesionario, este actuará como empresario promotor, asumiendo el liderazgo y organizando 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 RD 1627/97, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y de salud en las obras de construcción.

El titular de la concesión deberá garantizar durante el desarrollo de la obra el cumplimiento de lo establecido en la normativa vigente en materia de Prevención de Riesgos Laborales. El Estudio de Seguridad y Salud incluido en el proyecto servirá de base al contratista que ejecute la obra para la elaboración del correspondiente Plan de Seguridad.

Con carácter previo al inicio de las obras, el titular de la concesión deberá comunicar a la Oficina de Técnica de Coordinación OCAE-APBA, a través del Coordinador de Seguridad y Salud designado al efecto, los riesgos que puedan proyectarse fuera del ámbito geográfico de la concesión por el desarrollo de la obra y que puedan afectar a terceros.

B) Seguimiento Ambiental de la Obra

El concesionario deberá evaluar los aspectos ambientales relacionados con la ejecución de las obras, asegurando la minimización de las afecciones identificadas, entre las que cabría destacar:

- Atenuación de emisiones de polvo.
- Limpieza sistemática de las diferentes zonas de obra así como de sus accesos rodados.
- Control de las emisiones de los vehículos utilizados en obra.
- Implantación de medidas de reducción del ruido.

El concesionario deberá entregar a la APBA, antes del inicio de las obras, un Programa de Vigilancia Ambiental de las mismas, que incluya todas las medidas de vigilancia ambiental propuestas en el Proyecto.

Firma de aceptación de condiciones

Regla 9. Plazos de ejecución de las obras

El concesionario dará comienzo a las obras dentro del plazo de seis (6) meses, debiendo quedar aquéllas totalmente terminadas en el plazo de tres (3) años. Ambos plazos se computarán desde el día siguiente a la fecha de inicio de la concesión, según lo previsto en la Regla 4ª.

Regla 10. Replanteo y entrega

Con anterioridad al comienzo de las obras, el concesionario solicitará el replanteo de las mismas en el Registro General de la APBA con la suficiente antelación para que puedan comenzar dentro del plazo fijado en este pliego.

Con la citada solicitud, el concesionario aportará el nombramiento expreso del concesionario a un técnico competente como "director de las obras", asumiendo éste todas las obligaciones, funciones y responsabilidades que la legislación vigente y este pliego les asignen.

Dicho replanteo se practicará por los servicios técnicos de la APBA competentes, en presencia del interesado, que acudirá asistido por técnico designado al efecto, levantándose acta y plano, en los que se consignará la superficie total otorgada por la concesión, correspondiendo al Director General de la APBA su aprobación, si procede.

Regla 11. Incumplimiento de los plazos de inicio y de terminación de las obras

Si transcurrido el plazo señalado de conformidad con la Regla 9ª para el comienzo de las obras, éstas no se hubiesen iniciado, la APBA incoará expediente de caducidad de la concesión, salvo que, previa solicitud del concesionario, la Dirección General de la APBA 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 u autorizaciones necesarias, por causas no imputables al mismo, éste podrá renunciar a la concesión, en cuyo caso se le devolverá la garantía de construcción. En el caso de que no renuncie a la concesión, la APBA incoará el expediente de caducidad la misma.

Si el concesionario incumpliera el plazo de terminación de las obras, fijado con arreglo a la Regla 9ª, la APBA iniciará el expediente de caducidad de la concesión, salvo que, a petición del concesionario, la APBA 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 la garantía de construcción.

Firma de aceptación de condiciones

Regla 12. Inspección de las obras

Los servicios técnicos de la APBA podrán 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 concesionario tal circunstancia y la APBA podrá acordar la paralización de las obras hasta que se subsanen los defectos observados. Si como consecuencia de la inspección de las obras se constatase la existencia de desviaciones en dichas obras en relación con el proyecto, se aplicará lo dispuesto en la Regla 14ª.

Regla 13. Terminación de las obras

Terminadas las obras y con anterioridad al inicio de la actividad de la concesión, el concesionario solicitará en el Registro General de la APBA el reconocimiento de las mismas.

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

A) Certificado final de la ejecución de las obras, suscrito por el director de las mismas y visado por el colegio profesional respectivo.

B) Documentación gráfica del proyecto, al menos, los planos "As built" que definan la planta del conjunto de las instalaciones, las secciones características y los alzados, bajo soporte informático en disco compacto (CD) mediante ficheros de "Autocad" (formato .dwg), así como de "Adobe Acrobat" (formato .pdf) en los que queden totalmente definidas y acotadas las superficies y que deberán adoptar el sistema de coordenadas ETRS89 ("European Terrestrial Reference System 1989") como sistema de referencia geodésico. En el supuesto de que las diferencias en las obras fueran significativas, a juicio de los servicios técnicos de la APBA, el concesionario deberá aportar el correspondiente proyecto "As built".

C) "Cuadro-resumen" de las inversiones efectivamente realizadas, cuantificadas según los ejercicios en los que se han efectuado realmente.

D) Reportaje fotográfico de las instalaciones ejecutadas.

E) Copia de las actas de puesta en servicio de las instalaciones industriales tramitadas ante el Organismo Competente.

Dicho reconocimiento final se practicará por los servicios técnicos competentes de la APBA con asistencia del concesionario, que acudirá asistido por técnico designado al efecto, levantándose plano y acta de reconocimiento final, que serán elevados al Director General de la APBA para su aprobación, si procede.

En el caso de ejecución de obras de relleno, cuyo plazo de terminación expire con anterioridad al de las restantes obras de la concesión, el concesionario solicitará por escrito a la APBA 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.

Firma de aceptación de condiciones

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.

Regla 14. Régimen de las obras no ajustadas a proyecto

En el caso de que las obras construidas difieran de las obras definidas en el proyecto, deberá especificarse las diferencias en el certificado final de la ejecución de las obras, suscrito por el Director de las mismas, debiendo acompañar al mismo los correspondientes planos *"As built"* que definan la planta del conjunto de las instalaciones, las secciones características y los alzados, bajo soporte informático en fichero de "Autocad", en los que queden totalmente definidas y acotadas las superficies y que deberán adoptar el sistema de coordenadas ETRS89 ("European Terrestrial Reference System 1989") como sistema de referencia geodésico, para que los servicios técnicos de la APBA puedan verificar las variaciones realizadas. En el supuesto de que las diferencias en las obras fueran significativas, a juicio de los servicios técnicos de la APBA, el concesionario deberá aportar el correspondiente proyecto *"As built"*.

Si 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 APBA, quien podrá adoptar alguna de las siguientes decisiones: a) ordenar al concesionario que adapte las obras 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 al proyecto aprobado en el plazo señalado, la APBA incoará expediente de caducidad de la concesión.

Regla 15. Devolución de la garantía de construcción

La garantía de construcción se devolverá al concesionario, a instancia de éste, una vez transcurrido un mes, según lo previsto en el artículo 93.4 del TRLP, desde que haya sido aprobada el acta de reconocimiento final de las obras y siempre que se haya constituido la garantía de explotación a la que se hace referencia en la Regla 21ª.

Para la cancelación de esa garantía, salvo pérdida de la misma, el concesionario deberá presentar solicitud expresa en el Registro General de la APBA. La citada garantía será devuelta, salvo en los casos de renuncia y caducidad, con deducción de las cantidades que, en su caso, deban hacerse efectivas en concepto de penalizaciones y responsabilidades en que haya podido incurrir el concesionario frente a la APBA.

Regla 16. Conservación

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

La APBA 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 APBA incoará el expediente sancionador correspondiente, sin perjuicio de iniciar el expediente de caducidad del título.

Asimismo, la APBA 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".

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 APBA, 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 APBA 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 APBA, para preservar el aspecto exterior de las concesiones, así como de las parcelas y viales colindantes.

Regla 17. 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 APBA de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 del TRLP. El incumplimiento de esta condición será causa de caducidad de la concesión.

Firma de aceptación de condiciones

TÍTULO III
RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA CONCESIÓN

Regla 18. Tasas

Según lo dispuesto en el Título VII del Libro I del TRLP, el concesionario, o el cesionario cuando corresponda, abonarán a la APBA, por trimestres adelantados, y en la forma que acuerde la misma, las siguientes tasas anuales, en valores de 2018:

Tasa de ocupación:

La cuota íntegra anual de esta tasa se establece en doscientos ochenta y nueve mil novecientos sesenta y tres euros con ocho céntimos (289.963,08 €), según se detallan:

Componentes	Valor terreno (€/año)	Superficies (m^2)	Base Imponible (euros)	Tipo de grava-men (%)	Cuota anual Íntegra (euros)
Terrenos	97,68	39.580	3.866.174,4	7,5%	289.963,08

La tasa de ocupación se devengará a partir de la fecha de inicio de la concesión, de acuerdo con lo establecido en la Regla 4ª.

Las superficies finales sobre las que se liquidará esta tasa serán las que se reflejen en el Acta de Replanteo y, posteriormente, en la de Reconocimiento Final, de acuerdo con las superficie contemplada en el proyecto presentado y efectivamente ocupada.

Tasas de actividad:

Las tasas de actividad devengadas serán:

- Para el concesionario será el resultado de aplicar el tipo de gravamen ofertado para el concesionario al importe neto anual de la cifra de negocio (según se define en el vigente Plan General de Contabilidad) o, en su defecto del volumen de negocio anual desarrollado en el puerto en el ámbito de la concesión administrativa por el concesionario. En concreto,

la actividad económica gravada en este caso consiste en la cesión del uso de la concesión a cambio del abono de un pago periódico. También se incluye cualquier actividad desarrollada directamente por el concesionario.

- Para el cesionario será el resultado de aplicar el tipo de gravamen ofertado para el cesionario al importe neto anual de la cifra de negocio (según se define en el vigente Plan General de Contabilidad) o, en su defecto del volumen de negocio anual desarrollado en el puerto en el ámbito de la concesión administrativa por el cesionario. En concreto, la actividad económica gravada en este caso consiste en el volumen de negocio que los cesionarios desarrollen en los espacios cedidos por parte del concesionario y autorizados previamente por la APBA de conformidad con lo establecido en el art. 139.2 del TRLP.

Se entiende por cesionario la persona física o jurídica a quien el concesionario arrienda o cede el uso de ciertas instalaciones para su explotación, debiendo ser autorizado previamente por la APBA para el ejercicio de su actividad comercial en dichas instalaciones, de conformidad con lo establecido en el art. 139.2 del TRLP. Dichas cesiones se regularán en la regla 30º del presente pliego, no siendo posible que el cesionario, a su vez, ceda dichas instalaciones a terceros.

Considerando las obras a ejecutar por el concesionario, el devengo de la tasa de actividad del concesionario no se producirá hasta el momento en que se inicie la explotación de la misma, tras el acta de reconocimiento final de las obras. No obstante, si a la fecha de vencimiento del plazo otorgado en el pliego de condiciones generales para la finalización de las obras de la concesión, éstas no se hubieran finalizado por el concesionario, se iniciará en dicha fecha de vencimiento, en cualquier caso, el devengo de la presente tasa de actividad. El devengo para el cesionario se producirá en el momento en el que inicie su actividad.

El tipo de gravamen ofertado para la tasa de actividad deberá ser como mínimo del 2%, considerándose mejora de la tasa de actividad la parte del tipo que supere el 8%. Se podrá ofertar un tipo de gravamen distinto para el concesionario y para el cesionario.

En cumplimiento de los límites establecidos en el apartado B) del artículo 188 y con el artículo 73.5 del TRLP, con el fin de garantizar una explotación razonable del dominio público otorgado, la tasa de actividad no será inferior al valor resultante de aplicar el correspondiente tipo de gravamen ofertado a las actividades mínimas establecidas en la Regla 27ª.

En el supuesto de que la tasa sea exigible por adelantado, su cuantía se calculará, para el primer ejercicio, sobre las estimaciones efectuadas en relación con el volumen de tráfico o de negocio y, en los ejercicios sucesivos, sobre los datos del año anterior, procediéndose a la regularización de la misma al final de cada ejercicio con los datos reales.

El titular de la concesión y los posibles cesionarios estarán obligados a presentar, antes del 31 de enero de cada ejercicio, en el Registro General de la APBA o por la vía telemática que se

establezca una declaración responsable del importe neto de la cifra de negocio o, en su defecto, del volumen de negocio generado por la actividad en el año natural anterior. La falta de presentación de dicha declaración, sin perjuicio de la extinción o rescisión de la correspondiente autorización de cesión de uso, de la caducidad o rescisión del título, dará lugar, en su caso, a la incoación del correspondiente expediente sancionador, de acuerdo con lo establecido en el TRLP.

Al final de cada ejercicio se regularizará la liquidación de la tasa de actividad en el caso de que la actividad realizada por el concesionario y los posibles cesionarios suponga una tasa inferior a la mínima anual establecida, siendo el concesionario el responsable de abonar la diferencia entre lo declarado y el mínimo.

Tasas de utilización:

Las tasas de utilización relativas a las instalaciones portuarias, que se abonarán a la APBA, serán las vigentes en cada momento, con aplicación de las bases de cálculo y gravámenes que se recogen en la regulación establecida en los artículos 193 y siguientes del TRLP. Serán de aplicación las diferentes bonificaciones que se determinan en dicha Ley, así como en la normativa que la desarrolle.

Respecto a las anteriores tasas:

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

A las tasas se le aplicarán las bonificaciones que procedan, según lo previsto en los artículos 181 y 245 del TRLP.

De conformidad con los artículos 178 y 190 del TRLP, a través de la Ley de Presupuestos del Estado u otra ley que, en su caso, se apruebe a estos efectos, se podrá proceder a la variación de ambas tasas. La tasa de ocupación, además, será revisada de acuerdo con las nuevas valoraciones que sean aprobadas por el Ministro de Fomento.

Independientemente de que el abono de las tasas esté garantizado por la garantía, la APBA podrá utilizar para su cobro el procedimiento administrativo de apremio, de conformidad con el artículo 172 del TRLP.

Además de lo anterior, el concesionario estará sujeto al pago a la APBA de las tasas y tarifas que resulten de aplicación de acuerdo con lo establecido en el Libro I, Título VII del TRLP.

El pago de las tasas, tarifas y gastos podrá ser domiciliado en la cuenta bancaria que habrá de indicar el titular en el recibí de este Pliego, debiendo comunicar en el Registro General de la APBA los cambios que puedan producirse en la misma, con anterioridad a su aplicación.

Regla 19. Gastos derivados del otorgamiento de la concesión

Los gastos originados por los anuncios de la información pública, de la resolución de otorgamiento de la concesión y de sus posibles modificaciones serán por cuenta del concesionario.

Igualmente el adjudicatario asumirá cualesquiera otros gastos que se ocasionen con motivo de este concurso y el otorgamiento del título que corresponda.

TÍTULO IV
CONDICIONES DE EXPLOTACIÓN

Regla 20. Determinación del objeto de la concesión.

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

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

La Dirección General de la APBA, en caso de que las instalaciones fueran destinadas a uso distinto de los expresamente autorizados, podrá ordenar el cese inmediato de la actividad no autorizada. Dicho cese también podrá acordarse por la Dirección General de la APBA si el concesionario no adoptase las medidas de protección que aquél estime necesarias.

En ambos casos, serán a cargo del concesionario los gastos y reducciones de ingresos que ello pudiera ocasionar, sin perjuicio de las sanciones que correspondan, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Explotación y Policía y en la vigente Ley de Puertos del Estado.

La falta de acreditación del cumplimiento de estos requisitos, sin perjuicio de la caducidad o rescisión del título, dará lugar, en su caso, a la incoación del correspondiente expediente sancionador, de acuerdo con lo establecido en el título IV del libro III del TRLP.

Regla 21. Garantía de explotación

Dentro del plazo de treinta (30) días contados desde el día siguiente al de la notificación de la aprobación del reconocimiento final de las obras o, en su caso, de las fases que correspondan, el concesionario deberá consignar una garantía de explotación consistente en una anualidad de la tasa de ocupación, la tasa de actividad mínima resultante de la oferta presentada, incluido el IVA correspondiente, que se consignará en efectivo, valores, aval bancario o seguro de caución, a disposición del Presidente de la APBA en los términos establecidos por el artículo 95 del TRLP. Las cuentas bancarias abiertas por la APBA en la actualidad se han indicado este mismo pliego.

No obstante, la APBA podrá graduar el importe de la citada garantía en función de los datos de liquidez y solvencia del concesionario, en base a las cuentas anuales auditadas del ejercicio anterior, siempre que el informe de auditoría haya sido emitido sin salvedades. De acuerdo con las "Normas para la determinación de garantías de cobro", aprobadas por el Consejo de Administración

de 16/02/2015, o norma que la sustituya, dicha graduación tendrá como límites el importe equivalente a la suma de las tasas como mínimo de seis meses y como máximo de un año. La garantía de explotación se actualizará cada cinco años en función del importe total de las tasas en la fecha de actualización y de las cuentas anuales del ejercicio anterior.

La Autoridad Portuaria proporcionará los modelos de aval y de seguro de caución a los que deberán de ajustarse las garantías constituidas, las cuales, en todo caso, habrán de cumplimentarse con la verificación de la Abogacía del Estado respecto a la representación de los avalistas, o bien contar con la correspondiente intervención notarial.

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

Tras el vencimiento de la concesión, el titular de la misma podrá solicitar la cancelación de esa garantía, salvo pérdida de la misma, debiendo presentar solicitud expresa en el Registro General de la APBA. La citada garantía será devuelta, salvo en los casos de renuncia y caducidad, con deducción de las cantidades que, en su caso, deban hacerse efectivas en concepto de penalizaciones y responsabilidades en que haya podido incurrir el concesionario frente a la APBA.

Firma de aceptación de condiciones

Regla 22. Gestión de la concesión.

A) Régimen aplicable

El concesionario gestionará la concesión a su riesgo y ventura. En ningún caso, la APBA será responsable de las obligaciones contraídas por el concesionario ni de los daños o perjuicios causados por éste a terceros.

En ningún caso, se podrá considerar responsable a la APBA por las demoras en el inicio de la actividad, que puedan producirse por la tramitación de las licencias, permisos y autorizaciones que sean legalmente procedentes, siendo por cuenta y riesgo del concesionario los gastos derivados de su obtención, así como los posibles perjuicios o reducciones de ingresos que pudiera suponerle una demora en su obtención.

La Dirección General de la APBA o el personal que actúe en su nombre podrá inspeccionar en todo momento las superficies e instalaciones objeto de concesión, para lo que el concesionario facilitará el acceso a las mismas.

Todo el personal necesario para la explotación de la concesión será por cuenta y a cargo del concesionario. En cualquier caso, las actividades que realice el citado personal en la zona de servicio no les confiere la condición de empleado de la APBA, no creándose por lo tanto, vínculo laboral alguno, ni de cualquier otro carácter entre dicho personal y la APBA; por lo que dependerá exclusivamente del concesionario que les haya contratado, que estará obligado al pago de sus retribuciones y de todas las cargas sociales derivadas de lo dispuesto en la legislación laboral vigente, así como por la Seguridad Social y, en particular, asume la responsabilidad de garantizar el estricto cumplimiento de la legislación laboral y social, respondiendo de cuantas consecuencias deriven de la inobservancia de este compromiso e incluyéndose en esa responsabilidad la realización, previa autorización de la APBA, de las instalaciones que sean precisas para dar cumplimiento a tales normas. La APBA no asumirá las obligaciones derivadas del incumplimiento por el titular de lo estipulado en dicha normativa.

Firma de aceptación de condiciones

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

Igualmente, serán por cuenta y a cargo del concesionario todas las canalizaciones necesarias así como los requerimientos que le imponga el suministrador con el que contrate debiendo solicitar la conformidad del Departamento de Conservación de la APBA con carácter previo al inicio de las obras necesarias a ejecutar a cargo del concesionario. En el caso de que las instalaciones indicadas requieran la ocupación de superficie no incluida en la presente concesión, será necesaria la previa modificación de la misma.

El consumo de agua, si excepcionalmente fuera suministrada por la APBA, será a cargo del titular de la concesión, según las tarifas por servicios comerciales prestados aprobadas por el Consejo de Administración, así como los gastos que se ocasionen, tales como instalación de acometidas, contadores, etc.

Cualquier instalación deberá ajustarse a las instrucciones que al efecto reciba el concesionario del Departamento de Conservación de esta APBA.

B) Control de la APBA.

La APBA podrá controlar en todo momento la marcha de la explotación, pudiendo, para ello, requerir al concesionario que aporte la documentación relativa a la concesión que aquélla considere conveniente, así como auditar, con cargo al concesionario, la gestión económica de ésta cuando las circunstancias, discrecionalmente valoradas por la APBA, así lo aconsejen. En este último caso, si el concesionario hubiese realizado una auditoria con todas las garantías exigibles, la APBA

se atendrá a ella, salvo que motivadamente estime necesaria la realización de otra auditoría, en cuyo caso se realizará con cargo al concesionario.

Con objeto de controlar la explotación de las instalaciones concedidas, para ejercer las funciones y competencias de la APBA, el personal de la APBA, debidamente identificado, tendrá en todo momento libre acceso y circulación por el recinto de las instalaciones. De igual forma podrá destacar a las personas que estime necesario para supervisar la correcta aplicación de las normas de explotación vigentes.

El incumplimiento de los deberes de facilitar el acceso señalado y/o de suministrar la información prevista en estos Pliegos podrá ser causa de caducidad de la concesión.

Firma de aceptación de condiciones

También podrá ser causa de caducidad de la concesión la aportación voluntaria, negligente o culpable de información falsa, incompleta o defectuosa.

Regla 23. Inactividad del concesionario

La falta de utilización, durante un período de 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 APBA 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 meses, a poner en conocimiento de la APBA las circunstancias que motiven la falta de utilización de bienes concedidos y obras autorizadas. Si el concesionario no justifica, adecuadamente, a juicio de la APBA, la falta de utilización de las obras y bienes de dominio público concedidos, ésta incoará expediente de caducidad de la concesión.

Regla 24. Medidas preventivas y de seguridad

A) Prevención de Riesgos Laborales

El titular de la concesión, en calidad de titular del centro de trabajo, en relación con la seguridad y salud de sus trabajadores, deberá cumplir las obligaciones en materia de prevención de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales y su posterior desarrollo reglamentario.

En el ámbito de la coordinación de actividades empresariales a nivel preventivo, el titular de la concesión actuará como empresario titular o principal, según proceda, asumiendo el liderazgo y organizando la coordinación preventiva con las empresas contratistas, subcontratistas y/o los trabajadores autónomos con los que contrate la realización de obras o servicios de conformidad con los preceptos establecidos en el Real Decreto 171/2004, de 30 de enero, por el que se desarrolla el artículo 24 de la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, en materia de coordinación de actividades empresariales, 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 APBA en el desarrollo de sus competencias, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 65 del Texto Refundido del Texto de la Ley de Puertos y de la Marina Mercante, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, y en el Plan de Coordinación de Actividades Empresariales de la APBA.

Durante el desarrollo de su actividad en las zonas del puerto fuera del ámbito de su concesión, el concesionario garantizará el cumplimiento del mencionado Real Decreto 171/2004 así como de lo establecido en el "Plan de Coordinación de Actividades Empresariales de la APBA".

El concesionario informará, a su vez, a la APBA la posible existencia en sus instalaciones o actividades de riesgos que pudieran proyectarse sobre terceros. En caso de existir estos riesgos el concesionario habrá de informar igualmente a la APBA sobre las medidas a adoptar para el control de los mismos.

Para ello, el titular de la concesión contactará con la Oficina de Coordinación de la APBA (OCAE-APBA), con carácter previo al inicio de la actividad, con el objeto de proceder al intercambio de la información descrita en los párrafos anteriores así como de regular las actuaciones a desarrollar en materia de coordinación de actividades empresariales desde el punto de vista preventivo.

B) Mercancías Peligrosas

En los casos en los que el concesionario pretendiera operar con mercancías peligrosas deberá cumplir con lo dispuesto en el Real Decreto 145/1989, de 20 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Nacional de Admisión, Manipulación y Almacenamiento de mercancías peligrosas en los puertos, así como en cualquier otra normativa que pueda afectar en esta materia.

C) Plan de Autoprotección

El titular de la concesión deberá elaborar y remitir a la APBA, antes del inicio de la actividad, un Plan de Autoprotección, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia.

Su contenido se ajustará a lo dispuesto en el anexo II de dicha norma y deberá incluir el protocolo de comunicación de incidencias y emergencias a la APBA.

El Plan de Autoprotección de la concesión se integrará en el Plan de Autoprotección del Puerto Bahía de Algeciras como Plan de ámbito superior.

Igualmente, se deberá presentar la evidencia de su remisión a la administración con competencias en materia de protección civil de la Junta de Andalucía para su inscripción en el registro oficial de la Junta de Andalucía.

D) Convenio con el Consorcio de Bomberos

El concesionario, a criterio de la APBA en función de los posibles riesgos analizados, podría participar, de manera proporcional con otros concesionarios, en los gastos que se derivan de las posibles actuaciones realizadas por el personal del Consorcio de Bomberos de la Provincia de Cádiz en atención de las emergencias que puedan producirse en el interior de la concesión, así como de otras actividades, de dicho Consorcio, relacionadas con la aplicación del Convenio de Colaboración suscrito entre el Consorcio de Bomberos de la Provincia de Cádiz y la APBA.

E) Instalaciones contraincendios

Las instalaciones habrán de dotarse de los sistemas y equipos de lucha contraincendios reglamentariamente exigibles e incorporadas en el proyecto técnico que haya sido supervisado por la administración competente en materia de industria.

Dicho proyecto deberá incluir con carácter obligatorio la justificación de la normativa aplicada al efecto y los cálculos realizados en cuanto a la dotación de los equipos y sistemas de protección contra incendios y de evacuación instalados.

Las instalaciones de protección contraincendios se mantendrán en las condiciones adecuadas de funcionamiento, mediante las operaciones de revisión e inspección establecidas reglamentariamente.

El personal técnico del Consorcio de Bomberos de la Provincia de Cádiz podrá visitar la concesión, en nombre de la APBA, con el objeto de comprobar la idoneidad de las instalaciones y sistemas contra incendio y evacuación.

Regla 25. Medidas medioambientales

A) Con carácter general

El concesionario vendrá obligado a cumplir la normativa ambiental vigente, incluyendo las necesarias medidas correctoras, y, en caso de que fuera preceptiva, las condiciones o prescripciones establecidas en las correspondientes resoluciones de los órganos ambientales competentes.

B) Contaminantes del suelo

Según lo establecido en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, el titular de la concesión o autorización, en caso de desarrollar una actividad potencialmente contaminadora de suelos, deberá presentar, durante la explotación, ante la Consejería de Medio Ambiente, a lo largo del desarrollo de su actividad, informes de situación en los que figuren los datos relativos a los criterios

establecidos para la declaración de suelos contaminados. Estos informes tendrán el contenido mínimo y la periodicidad que se determinen reglamentariamente.

Asimismo, el titular de la concesión o autorización deberá adoptar las medidas oportunas para prevenir la contaminación de suelos.

El titular de la concesión elaborará, con carácter previo a la extinción de la misma, un informe de situación del suelo que permita evaluar el grado de contaminación del mismo y lo pondrá a disposición de la APBA.

El titular de la concesión o autorización deberá proceder a la descontaminación y recuperación de suelos que hayan resultado contaminados como consecuencia del ejercicio de su actividad.

En caso de ser obligado a la limpieza y recuperación de suelos declarados como contaminados, el titular deberá presentar un proyecto con las operaciones necesarias para ello, ante la Consejería competente en materia de medio ambiente, para su aprobación.

C) Responsabilidad ambiental

Antes del inicio de la actividad, el titular de la concesión deberá hacer entrega a la APBA de un informe justificativo sobre la posible inclusión o exclusión de la actividad a desarrollar en el Anexo III de la Ley 26/2007, de Responsabilidad Ambiental

En caso de que la actividad objeto de la concesión o autorización se encuentre incluida en el Anexo III de la Ley 26/2007, su titular está obligado a adoptar y a ejecutar las medidas de prevención, de evitación y de reparación de daños medioambientales y a sufragar sus costes, cuando resulte responsable de los mismos.

En caso de que la actividad objeto de la concesión o autorización cause daños medioambientales, no estando incluida en el Anexo III de la Ley 26/2007, su titular está obligado a ponerlo en conocimiento inmediato de la autoridad competente y a adoptar las medidas de evitación y, solo cuando medio dolo, culpa o negligencia, a adoptar las medidas reparadoras.

El titular de la concesión o autorización deberá comunicar de forma inmediata a la autoridad competente la existencia de daños medioambientales o la amenaza inminente de dichos daños, que haya ocasionado o que pudiera ocasionar, así como a adoptar las medidas de prevención oportunas.

D) Vertidos hídricos

El concesionario deberá colectar, conducir y gestionar adecuadamente todos los vertidos hídricos que se produzcan en las actividades objeto de la concesión.

Respecto a las aguas residuales, deberá gestionar su entrega al servicio municipal de aguas residuales, cuya aceptación deberá ser acreditada, antes del inicio de la actividad, o a la red de saneamiento de la APBA previa aceptación de la propuesta que, en su caso, realice el concesionario.

Se deberá tener en cuenta que el artículo 62 del TRLP del Estado y de la Marina Mercante estipula que todos los vertidos desde tierra al mar requerirán autorización de la Administración competente. Por tanto, de acuerdo con el desarrollo normativo autonómico, el concesionario deberá obtener la autorización del vertido, específico y a su nombre, de acuerdo con Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el "Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía".

E) Gestión de residuos

- **Residuos de construcción**

El proyecto deberá contener el preceptivo Estudio de gestión de residuos generados acorde al *RD 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición*.

Además de las obligaciones previstas en esta normativa, la persona física o jurídica que ejecute la obra estará obligada a presentar a la propiedad de la misma un plan que refleje como llevar a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, en particular las recogidas en el artículo 4.1 y en este artículo. El plan, una vez aprobado por la dirección facultativa y aceptada por la propiedad, pasará a formar parte de los documentos contractuales de la obra.

- **Residuos asimilables a urbanos y residuos peligrosos**

El titular deberá redactar e implantar un Plan de Gestión de los residuos que se generen en las instalaciones, que contemple y dé tratamiento adecuado a los residuos peligrosos, así como a los que no tengan esa consideración.

Está obligado a separar correctamente y mantener los residuos en condiciones adecuadas, acorde a la Ley 22/2011, de 22 de julio de Residuos y suelos contaminados y la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, así como cumplir el resto de normativa que le sea de aplicación.

Los residuos peligrosos deben ser gestionados, según lo establecido en la legislación vigente, entregándose a gestores autorizados para ello.

Según lo establecido en la Orden FOM/938/2008, Título IV, serán a cargo del Concesionario los gastos derivados de la recogida de basuras (gestión de sus residuos).

F) Eficiencia Energética y uso sostenible de los recursos

En el caso de que el proyecto previera la construcción de un edificio, el concesionario deberá analizar y cumplir la posible aplicación del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

G) Contaminación acústica

Durante las fases de construcción y explotación de la concesión, el titular debe evitar que los niveles de emisión de ruidos al exterior no podrán ser superiores a lo establecido en la legislación vigente, actualmente, la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido y el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y Ordenanzas Municipales.

Asimismo deberá dar cumplimiento a todo lo exigido en la normativa mencionada con respecto a la posible realización de estudios u otros cumplimientos.

H) Contaminación lumínica

Las instalaciones de alumbrado exterior y los dispositivos luminotécnicos de alumbrados exteriores deberán cumplir las disposiciones establecidas en el Reglamento de eficiencia energética e instalaciones de alumbrado exterior (Real Decreto 1890/2008), en el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la Contaminación lumínica (Decreto 357/2010) y en el resto de normativa vigente.

I) Planes Interiores Marítimos

Según el Real Decreto 1695/2012, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Sistema Nacional de Respuesta ante la contaminación marina y en el caso de que la Administración Marítima entendiera que el mismo resulta de aplicación a este tipo de actividad, el concesionario deberá elaborar y someter a aprobación su Plan Interior Marítimo.

J) Plan de Contingencias Ambientales

En base al artículo 62 del TRLP del Estado y la Marina Mercante, estas instalaciones deberán contar con medios suficientes para la prevención y lucha contra la contaminación accidental, marina, atmosférica y terrestre. Los medios y la organización ante emergencias ambientales deberán enmarcarse en el correspondiente Plan de contingencias por contaminación accidental que deberá ser presentado antes del inicio de la actividad.

K) Minimización de los impactos visuales

El concesionario deberá elaborar y acometer un estudio de Integración Paisajística, específico para el entorno, que tenga como objetivo la minimización de los impactos visuales de total de las instalaciones, que debe ser presentado simultáneamente al proyecto definitivo de ejecución.

L) Sistema de Gestión Medio Ambiental

El concesionario deberá implantar, en el plazo máximo de UN (1) AÑO desde el inicio de la actividad, y mantener un Sistema de Gestión Ambiental, cuyo alcance comprenda todas las actividades llevadas a cabo en la concesión.

Regla 26. Seguros

El concesionario suscribirá los seguros que sean obligatorios para el ejercicio de su actividad y, además, deberá suscribir un seguro con una compañía de primer orden registrada en España o presentar un aval u otra garantía financiera equivalente que cubra los daños derivados del ejercicio de su actividad que puedan afectar a las obras o instalaciones objeto de la concesión.

Igualmente, deberá contratar una o varias pólizas de seguro, que cubran los daños a terceros y la responsabilidad civil derivada de la explotación de la concesión con una compañía de primer orden registrada en España que cubra los riesgos inherentes y derivados de la explotación incluidos los de incendios, garantizando los posibles daños que a esta APBA o a terceros se pudieran ocasionar, debiendo cubrir la responsabilidad civil patronal distinta de las responsabilidades que se deriven de las relaciones y riesgos laborales, por polución o contaminación medioambiental accidental.

El concesionario mantendrá las correspondientes pólizas al corriente durante el plazo de la concesión y acreditar su suscripción, en cualquier momento, cuando así se le solicite. Asimismo, requerirá a sus subcontratistas, en su caso, la contratación y mantenimiento de los seguros correspondientes, durante el tiempo que estos presten y/o provean sus servicios y/o productos/equipos al concesionario, solicitándoles la presentación de los correspondientes certificados de seguro que evidencien la validez y efectividad de los seguros exigidos.

En cada una de las pólizas que se suscriban deberá figurar una cláusula especifica en la que se consigne de forma expresa que la compañía aseguradora se obliga a comunicar a esta APBA el mismo día en que se produzca cualquier modificación en la póliza suscrita, el impago de la prima periódica por parte del tomador o la anulación de la póliza suscrita.

Regla 27. Actividad mínima o tráficos mínimos

Con el fin de garantizar una explotación razonable del dominio público otorgado, el concesionario y los cesionarios desarrollarán una actividad mínima conforme a la oferta presentada, y que como mínimo será de:

Tipología de actividades	Actividad mínima anual
Concesionario	1.000.000 euros
Conjunto de los cesionarios	2.000.000 euros

Firma de aceptación de condiciones

La actividad mínima comenzará a contarse desde el inicio de la explotación del Parque comercial recreativo e instalaciones complementarias, tanto para el concesionario como para los cesionarios, es decir, no se contempla actividad mínima durante los tres (3) años previstos para la puesta en marcha de las instalaciones.

Si el concesionario y el conjunto de los cesionarios no alcanzara dicha actividad mínima, el concesionario deberá abonar a la APBA el importe que faltara hasta el que hubiera resultado de tasa de actividad por aplicación del tipo impositivo a dicha actividad mínima. La responsabilidad de abonar la diferencia entre el volumen mínimo y el real en ambos casos, si existiera, corresponde al concesionario.

Esta actividad mínima deberá desarrollarse a partir de la fecha de reconocimiento final de las obras.

El incumplimiento de esta actividad o tráfico mínimo durante dos años sucesivos podrá ser causa de caducidad de la concesión.

Regla 28. Balizamiento

En el caso de ocupación de espacios de agua, será a cuenta del concesionario la instalación y mantenimiento del balizamiento de las obras e instalaciones concesionadas de conformidad con el artículo 87 del TRLP.

El concesionario estará obligado a comunicar las incidencias que se produzcan en el servicio de señalización marítima al Instituto Hidrográfico de la Marina u órgano competente, a los efectos de su difusión cuando proceda, a través de los avisos a navegantes. Asimismo, se deberá comunicar a Puertos del Estado.

TÍTULO V
TRANSMISIÓN, CESIÓN Y GRAVAMEN DE LA CONCESIÓN

Regla 29. Transmisión

En caso de fallecimiento del concesionario, sus causahabientes, a título de herencia o legado, podrán subrogarse, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en los derechos y obligaciones de aquél en el plazo de un año. Transcurrido dicho plazo sin manifestación expresa a la APBA concedente se entenderá que renuncian a la concesión.

Si fuesen varios los herederos, la APBA podrá exigirles que designen un representante a todos los efectos.

De conformidad con el artículo 92 del TRLP, el concesionario, podrá transmitir por actos "ínter vivos" la concesión otorgada, previa autorización expresa de la APBA, si se cumplen las condiciones establecidas en el apartado 3 de dicho artículo. A estos efectos, quien se subrogue 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. La APBA podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en el plazo de tres 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 APBA.

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, exigirá la autorización de la APBA siempre que pueda suponer que el adquirente obtenga una posición que le permita influir de manera efectiva en la gestión o control de dicha sociedad o comunidad.

Firma de aceptación de condiciones

En el supuesto de que la concesión tenga por objeto la prestación de un servicio portuario básico 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 TRLP.

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

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 APBA.

Si el titular de una concesión mediante remate judicial o administrativo, o los herederos de un concesionario, no cumpliesen los requisitos establecidos en el artículo 92 del TRLP, los nuevos titulares de la concesión deberán transferirla, en el plazo de 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 APBA podrá ejercer el derecho de retracto en el plazo de tres meses, a contar desde el momento en que la APBA tenga conocimiento de dicha adjudicación.

Regla 30. Cesión de la concesión

El concesionario podrá ceder a terceros el uso, total o parcial, de la concesión, previa autorización de la APBA.

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

Para que la APBA autorice la cesión del uso total de la concesión deberá haber transcurrido, al menos, el plazo de un año desde su fecha de otorgamiento. En el caso de cesión del uso total el cesionario quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones que correspondan al cedente

En todo caso, para que la APBA autorice la cesión del uso de la concesión se deberán cumplir al menos las siguientes condiciones:

Firma de aceptación de condiciones

1ª Las instalaciones de la presente concesión se destinarán al desarrollo por las empresas cesionarias de la actividades descritas en el presente pliego, del pliego regulador de la citada concesión y demás prescripciones vinculadas a la misma, sin que puedan utilizarse para usos distintos, debiendo disponer los cesionarios de los permisos y licencias necesarios, estando obligada a cumplir la normativa ambiental vigente, incluyendo las necesarias medidas correctoras, y, en caso de que fuera preceptiva, las condiciones o prescripciones establecidas en las correspondientes resoluciones de los órganos ambientales competentes.

2ª El concesionario será responsable ante la APBA del cumplimiento de las condiciones de las cesiones, debiendo proceder, en caso de incumplimiento, a la inmediata rescisión de los correspondientes contratos de cesión.

3ª Que el concesionario se encuentre al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la concesión.

4ª Las autorizaciones de cesión de uso no suponen la transmisión de parte de la concesión, por lo que a la extinción de concesión, por cualquiera de las causas previstas en su Pliego regulador y en la Ley de Puertos, la cesión quedará automáticamente resuelta.

5ª El concesionario será el responsable directo ante la APBA y ante terceros de la correcta explotación y conservación de las instalaciones de la concesión. Las empresas cesionarias responderán solidariamente de las infracciones que pueda cometer en relación con la explotación de las instalaciones objeto de la cesión.

6ª Los contratos de cesión se realizan bajo un modelo aprobado previamente por la APBA.

7ª Cuando se produzca un contrato de cesión, el concesionario deberá acreditar la presentación de la siguiente documentación antes del inicio de la actividad del cesionario:

a) Original o copia compulsada notarialmente de los correspondientes contratos de cesión, que deberán ser conforme al modelo aprobado por la APBA, que deberá cumplir todas las especificaciones establecidas en el condicionado de la presente concesión y posteriores modificaciones, incluida la relativa a la obligación de los cesionarios de aportar a la APBA la información relativa al importe neto de la cifra o volumen de negocio generado por la

explotación de las instalaciones de la presente concesión mediante el citado contrato de cesión.

b) Presentación de justificantes en vigor que acrediten que las empresas cesionarias se encuentran al corriente en el cumplimiento de las obligaciones de carácter fiscal, laboral y social exigidas por la legislación vigente.

c) El cesionario deberá depositar garantía ante la APBA por importe de una anualidad de la tasa de actividad prevista, incluido el IVA correspondiente, que se consignará en efectivo, valores, aval bancario o seguro de caución, a disposición del Presidente de la APBA en los términos establecidos por el artículo 95 del TRLP.

d) El cesionario deberá suscribir los seguros necesarios, en términos análogos a los establecidos para el concesionario dentro de la Regla 26ª de este Pliego.

e) El cesionario deberá solicitar a la APBA la autorización de actividad comercial establecida en el art. 139.2 del TRLP, debiendo disponer de la misma con carácter previo al inicio de la actividad.

f) El concesionario deberá comprobar que el cesionario cumple con las obligaciones establecidas en este apartado, pudiendo ser causa de caducidad de la concesión en caso contrario.

Regla 31. Aspectos registrales

La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía sobre las concesiones deberá ser autorizada previamente por la APBA, cumpliendo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

No se inscribirá en el registro de la propiedad la transmisión de las concesiones, o la constitución de derechos reales sobre las mismas, sin que se acompañe certificación de la APBA acreditativa del cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 92 del TRLP, y de las cláusulas de la concesión.

TÍTULO VI
MODIFICACIÓN DE LA CONCESIÓN

Regla 32. Régimen de la modificación

La APBA 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 TRLP. Tendrán carácter de modificación sustancial las definidas en el apartado 2 del artículo 88 del TRLP.

Si la modificación no es sustancial, requerirá únicamente informe previo del Director General de la APBA, 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 APBA, 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 APBA.

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 APBA, o por superficie o por volumen de inversión pendiente de amortización con la actualización correspondiente.

Firma de aceptación de condiciones

Regla 33. División de la concesión

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

TÍTULO VII
EXTINCIÓN DE LA CONCESIÓN

Regla 34. Causas y efectos de la extinción

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

a) Vencimiento del plazo de otorgamiento.

b) Revisión de oficio en los supuestos establecidos en la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

c) Renuncia del titular, que sólo podrá ser aceptada por la APBA cuando no cause perjuicio a ésta o a terceros.

d) Mutuo acuerdo entre la APBA 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.

f) Revocación.

g) Caducidad.

h) Rescate.

i) Extinción de la autorización o de la licencia de la que el título demanial sea soporte.

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

Si la APBA 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 APBA haya optado por el levantamiento de las obras e instalaciones, el titular retirará las mismas en el plazo fijado en el título concesional, pudiendo la APBA ejecutar subsidiariamente los trabajos que no haya efectuado el titular en el plazo fijado.

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

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

De la recepción de los bienes revertidos, se levantará la correspondiente acta de la recepción por la APBA, en presencia del concesionario. 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 cumpliese esa obligación, responderá la garantía de explotación, y si ésta no fuese suficiente se utilizará, si fuera necesario, el procedimiento administrativo de apremio.

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

Regla 35. Rescate de la concesión

En el caso de que los bienes de dominio público concedidos fuesen necesarios, total o parcialmente, para la ejecución de obras, la ordenación de 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 APBA, previa indemnización al titular, podrá proceder al rescate de la concesión.

Firma de aceptación de condiciones

La valoración de las concesiones, en caso de rescate total o parcial, se calculará de acuerdo con los criterios establecidos por el artículo 99 del TRLP. 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 APBA de los bienes rescatados, se devolverá la garantía de explotación, a solicitud del concesionario, 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.

Firma de aceptación de condiciones

Regla 36. Caducidad de la concesión

Serán causas de caducidad de la concesión los siguientes incumplimientos:

a) No iniciación, paralización o no terminación de las obras por causas no justificadas, durante el plazo que se fija en el título.

b) Impago de una liquidación por cualquiera de las tasas giradas por la APBA durante un plazo de doce meses, en los términos establecidos en el artículo 98.1.b) del TRLP.

c) Falta de actividad o de prestación del servicio durante un período de doce meses, a no ser que, a juicio de la APBA, 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 sobre el proyecto autorizado.

f) Desarrollo de actividades que no figuren en el objeto del título, así como el desarrollo de actividades sin el título habilitante para su ejercicio.

g) Cesión a un tercero del uso total o parcial, sin autorización de la APBA.

h) Transferencia del título de otorgamiento, sin autorización de la APBA.

i) Constitución de hipotecas y otros derechos de garantía, sin autorización de la APBA.

j) No reposición o complemento de las garantías definitivas o de explotación, previo requerimiento de la APBA.

k) Incumplimiento de otras condiciones cuya inobservancia esté expresamente prevista como causa de caducidad en el título.

El expediente de caducidad de la concesión se tramitará con arreglo a lo previsto en el artículo 98.2 del TRLP.

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.

TÍTULO VIII
RÉGIMEN SANCIONADOR

Regla 37. Infracciones y sanciones

El incumplimiento por el concesionario de las reglas, condiciones y requisitos de la presente concesión podrá dar lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador, conforme a lo previsto en el título IV del libro III del TRLP, sin perjuicio de la caducidad o rescisión del título de la concesión.

Igualmente, el concesionario podrá ser sancionado por las infracciones que se establecen en el TRLP, con independencia de otras responsabilidades que, en su caso, sean exigibles.

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

Algeciras, 31 de julio de 2018

AUTORIDAD PORTUARIA DE LA BAHÍA DE ALGECIRAS
DIRECCIÓN GENERAL

José Luis Hormaechea Escós
DIRECTOR GENERAL

Se aprueba el presente pliego por delegación
del Consejo de Administración de 2 de marzo de 2018
Algeciras, julio de 2018

EL PRESIDENTE,

AUTORIDAD PORTUARIA DE LA BAHÍA DE ALGECIRAS
PRESIDENCIA

Manuel Morón Ledro

Recibo el original y expreso mi total conformidad con el contenido íntegro de este documento de cuarenta (40) páginas (firma de persona autorizada y sello de empresa, si se dispone, en ***todas*** las páginas)

Fdo. *(Nombre y apellidos)*: D/Dª. _____

Cargo y DNI del firmante: _____

Teléfono y fax de contacto: _____

Anexos: Declaración de la dirección de correo para notificación por medios electrónicos y Domiciliación bancaria

De acuerdo con la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del "Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas", en cumplimiento de lo establecido en la regla primera del pliego de la presente concesión, el concesionario declara la siguiente dirección de correo electrónico _____@_____ que servirá para el envío de los avisos informativos de la puesta a su disposición de cada notificación, según lo regulado en el apartado 6º del artículo 41 de dicha Ley.

La anterior dirección de correo electrónico es de uso exclusivo del concesionario y se mantendrá activa durante el periodo de vigencia del título administrativo.

En caso de ser cancelada durante este tiempo, el concesionario se compromete a sustituirla por otra, que será igualmente de uso exclusivo del mismo, estando obligado a comunicar dicho cambio a la APBA con carácter previo a su modificación.

Algeciras, _____ de _____ de _____

(Firma de persona autorizada

Y sello de la empresa)